Santander Consumer

CONTRATO DE CREDITO MIVIVIENDA Y GARANTIA HIPOTECARIA

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el CONTRATO DE CRÉDITO MIVIVIENDA Y GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran de una parte, FINANCIERA SANTANDER CONSUMER S.A., con RUC N° 20255993225, en adelante LA FINANCIERA, cuyo domicilio y representantes figuran en el Anexo 1, que debidamente suscrito por las partes, forma parte integrante de este contrato; y de la otra parte, EL CLIENTE, cuyos datos se consignan en el Anexo 1 de este contrato, en los términos y condiciones siguientes:

I) OBJETO DEL CONTRATO:

EL CLIENTE ha solicitado previamente a LA FINANCIERA el otorgamiento de un préstamo dinerario, a través de la suscripción de la Solicitud de Crédito y de la Hoja Resumen. LA FINANCIERA ha evaluado dicha solicitud y, con arreglo a los fondos proporcionados por el Fondo MIVIVIENDA S.A. ("EL FONDO"), administrados por la Corporación Financiera de Desarrollo ("COFIDE"), acuerda en conceder a EL CLIENTE el préstamo dinerario ("el CRÉDITO") que se indica y describe en el Anexo 2, que forma parte integrante de este contrato, para la adquisición de un inmueble terminado o futuro dentro del Programa de Promoción de Vivienda Nuevo Crédito MI VIVIENDA. La Solicitud del Crédito y la Hoja Resumen forman parte del presente documento, los cuales EL CLIENTE declara haber conocido y aceptado. Aquello señalado en este contrato por EL CLIENTE, así como lo contenido en los Anexos tendrá carácter de declaración jurada en aplicación del Art. 179° de la Ley N° 26702 Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros ("Ley de Bancos").

II) DEL CREDITO:

1. IMPORTE, MONEDA Y FINALIDAD DEL CRÉDITO. -

El importe y moneda del CRÉDITO que LA FINANCIERA concede a EL CLIENTE, así como las tasas de interés compensatorio, interés moratorio o el concepto que establezca la legislación vigente por incumplimiento de pago oportuno, comisiones y gastos aplicables al CRÉDITO constan en el Anexo 2 de este contrato.

Por el presente instrumento, EL CLIENTE instruye a LA FINANCIERA para que éste realice el desembolso de acuerdo a lo señalado en el Anexo 2, con la finalidad de cancelar las obligaciones generadas en virtud del destino del CRÉDITO.

EL CLIENTE reconoce y acepta que LA FINANCIERA podrá suspender o cancelar los desembolsos si: i) EL CLIENTE incumple con las condiciones establecidas en este contrato; ii) LA FINANCIERA toma conocimiento que EL CLIENTE está siendo investigado por lavado de activos, actos de corrupción, delitos precedentes y/o financiamiento del terrorismo por las autoridades competentes o si son vinculados con personas naturales o jurídicas sujetas a investigación o proceso judiciales relacionados con los hechos antes mencionados; iii) si EL CLIENTE se encuentra en listas o registros de sanciones locales o internacionales (sanciones UIF, UN, OSFAC, OSFI, entre otras); o iv) si varían las condiciones crediticias bajo las cuales fue aprobado el CRÉDITO; bastando para ello una comunicación previa escrita a EL CLIENTE. El ejercicio de esta facultad por parte de LA FINANCIERA no generará a favor de EL CLIENTE pago de suma alguna por ningún concepto ni la aplicación de penalidad en contra de LA FINANCIERA. Sin perjuicio de ello EL CLIENTE podrá efectuar otros requerimientos o reclamos de acuerdo al numeral 18 del contrato.

2. PAGO DEL CREDITO Y PLAZO, PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTO DE CUOTAS.-

El CRÉDITO se pagará en los plazos y montos establecidos en el Cronograma de Pagos definitivo ("el Cronograma"). A la firma del presente documento, EL CLIENTE declara haber recibido un cronograma provisional, prestando para ello su total conformidad. Sin perjuicio de ello, LA FINANCIERA se obliga a entregar el Cronograma, de acuerdo a la modalidad elegida por EL CLIENTE en la Hoja Resumen, a la firma de la Escritura Pública que origine la presente minuta o en un plazo no mayor a 30 días desde la entrega del cronograma provisional, lo que suceda primero. EL CLIENTE con su firma puesta en la Escritura Pública que origine el presente contrato, declara haber recibido a su total satisfacción el Cronograma definitivo.

El pago del principal, intereses compensatorios, intereses moratorios o el concepto que establezca la legislación vigente por incumplimiento de pago, gastos y otros conceptos del CRÉDITO, se hará en la misma moneda del CRÉDITO, mediante el pago de cuotas mensuales según el Cronograma. Si el pago es realizado en moneda distinta, LA FINANCIERA realizará la conversión según su tipo de cambio vigente en la fecha en la cual EL CLIENTE realice el pago de la cuota correspondiente.

EL CLIENTE puede efectuar el pago anticipado parcial o total del CRÉDITO sin cobro alguno. Los pagos mayores a la cuota exigible del periodo, pero menores al pago total de la obligación podrán calificarse como pagos anticipados o adelanto de cuotas. En caso de pagos anticipados, (mayores a dos cuotas, incluida la exigible en el periodo) los intereses se reducirán proporcionalmente al día de pago y se reducirán las comisiones y los gastos que pudieran corresponder a la fecha de pago. EL CLIENTE deberá optar entre reducir el monto o número de las cuotas del CRÉDITO y deberá dejar constancia de su elección en el formato que LA FINANCIERA ponga a su disposición. Cuando el pago anticipado se efectúe a través de terceros, EL CLIENTE deberá comunicar a través de instrucción efectuada por escrito su voluntad de reducir el monto de la cuota o reducir el plazo del

CRÉDITO de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero. En caso no se cuente con instrucción de EL CLIENTE, éste contará con quince (15) días calendario de realizado el pago para poder decidir si reduce el monto o el plazo de las cuotas del CREDITO, a falta de decisión por su parte y una vez vencido el plazo, LA FINANCIERA procederá a reducir el número de cuotas del CRÉDITO. En caso EL CLIENTE solicite el Cronograma modificado, LA FINANCIERA deberá remitirlo en un plazo no mayor a siete (7) días calendario contados desde la solicitud.
EL CLIENTE podrá efectuar adelanto de cuotas (menores o iguales al equivalente de dos cuotas, incluida la exigible en el periodo), el cual se aplicará a la cuota exigible completa y lo restante como pago a cuenta de la cuota próxima a vencer; sin que se produzca reducción de intereses, comisiones y gastos.
Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, EL CLIENTE podrá decidir aplicar su pago por encima de la cuota exigible en el periodo, ya sea como pago parcial anticipado o como adelanto de cuotas.

3. AUTORIZACIÓN AL DÉBITO Y DERECHO DE COMPENSACIÓN.-
EL CLIENTE de manera expresa podrá autorizar en documento aparte a LA FINANCIERA a amortizar y/o cancelar las cuotas del CRÉDITO o cualquier otro concepto vencido aplicable a la fecha de pago, con cargo a cualquiera de los depósitos y/o cuentas que mantenga en LA FINANCIERA, incluidas las cuentas en que perciba el pago de sus remuneraciones (siendo el débito en este último caso efectuado de acuerdo a los límites establecidos por la legislación vigente).
Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior y en uso de la facultad establecida en el numeral 11 del artículo 132 de la Ley de Bancos y sus modificaciones, EL CLIENTE conoce y acepta que LA FINANCIERA podrá en cualquier momento y sin previo aviso, aplicar el pago de lo adeudado por principal, intereses compensatorios, intereses moratorios o el concepto que permita la legislación vigente por incumplimiento de pago oportuno, comisiones, gastos y tributos exigibles determinados previamente en la Hoja Resumen o posteriores modificaciones, sobre cualquier cuenta, fondo, bien o valor que LA FINANCIERA tenga en su poder y que esté destinado a ser acreditado, entregado o abonado al CLIENTE (con exclusión de los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho, en aplicación de este acuerdo expreso, bajo el marco del numeral 11 del artículo 132 ya señalado), así como realizar cuando sea necesario, la correspondiente operación de cambio de monedas al tipo de cambio vigente en LA FINANCIERA a la fecha de la operación antes señalada. Una vez efectuada la compensación, ante la existencia de obligaciones dinerarias vencidas y exigibles, LA FINANCIERA enviará una comunicación a EL CLIENTE indicando la ejecución.

4. INTERESES, COMISIONES, GASTOS Y OTROS CARGOS QUE SE APLICAN AL PAGO DEL CRÉDITO.-
Las partes convienen en que la tasa de interés efectiva anual (TEA), la tasa de costo efectivo anual (TCEA), las comisiones, intereses moratorios o el concepto que permita la legislación vigente por incumplimiento de pago oportuno y gastos aplicables al presente CRÉDITO, han sido previa y efectivamente informados a EL CLIENTE y constan en el Anexo 2 y en la Hoja Resumen, que firmadas por EL CLIENTE en señal de aceptación, forma parte del presente contrato, y se devengarán a partir de la fecha de suscripción del presente contrato o del desembolso del crédito, según corresponda.
Si EL CLIENTE no cumple con el pago oportuno y total de sus obligaciones en las fechas establecidas incurrirá automáticamente en mora sin necesidad de intimación alguna.
Los importes adeudados por el CRÉDITO que no sean cancelados por EL CLIENTE en las oportunidades convenidas devengarán por todo el tiempo que demore su pago, además de los intereses compensatorios, intereses moratorios o el concepto que permita la legislación vigente por incumplimiento de pago oportuno y gastos antes indicados de acuerdo a lo establecido en la Hoja Resumen.

5. MODIFICACIONES CONTRACTUALES Y DE CRONOGRAMA.-
EL CLIENTE autoriza que las condiciones pactadas en el contrato (distintas a las tasas de interés fija), las comisiones, intereses moratorios o el concepto que permita la legislación vigente por incumplimiento de pago oportuno y/o gastos aplicables al CRÉDITO detallados en la Hoja Resumen, podrán ser modificados unilateralmente (o incorporados) por LA FINANCIERA de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, debiendo comunicar ello a EL CLIENTE con una anticipación de cuarenta y cinco (45) días calendario a través de los medios directos de comunicación que correspondan de acuerdo a lo señalado en el numeral 15 del contrato. Si estas modificaciones tienen un impacto en el Cronograma, este se actualizará y LA FINANCIERA lo remitirá a EL CLIENTE junto con la comunicación de las modificaciones a ser efectuadas, reemplazando al Cronograma anterior.
Las modificaciones antes señaladas podrán tener como causa – sin que se considere esta lista como limitativa – los siguientes eventos: i) hechos o normas que produzcan variaciones en las condiciones de mercado, de la política monetaria (incluido el encaje) o de la situación política o económica nacional o internacional; ii) crisis financiera; iii) cambios en sus estructuras de costos de los servicios vinculados al CRÉDITO, sea por disposiciones legales, por decisiones comerciales de LA FINANCIERA o por encarecimiento de servicios prestados por terceros trasladados a EL CLIENTE; iv) si por causa de EL CLIENTE no se constituye

la garantía requerida en un plazo de sesenta (60) días contados desde el desembolso del CRÉDITO, v) si EL CLIENTE no destina el uso de los fondos de acuerdo a lo señalado en el Anexo 2, o vi) si se produce un hecho o circunstancia que cambie las condiciones de riesgo y crédito bajo las cuales fue aprobado el CRÉDITO.
La comunicación previa no será exigible y el cambio se aplicará inmediatamente i) cuando la modificación sea en beneficio de EL CLIENTE; y ii) cuando se modifiquen las cuotas por la contratación directa de los seguros por parte de LA FINANCIERA, por cuenta y costo de EL CLIENTE, de acuerdo a lo previsto en el numeral 11.
EL CLIENTE de no estar conforme con la modificación podrá dar por concluido el contrato de pleno derecho debiendo para ello: i) manifestar su disconformidad por escrito, ii) resolver expresamente este contrato y iii) proceder con el pago de todo el saldo deudor u obligación pendiente, para lo cual EL CLIENTE contará con un plazo de 45 días para conseguir otro mecanismo de financiamiento, computado desde la fecha en que comunica a LA FINANCIERA su intención de resolver el Contrato a consecuencia de las modificaciones con las que no está de acuerdo. La continuidad de los servicios o la falta de pago del saldo deudor en los plazos estipulados se entenderá que EL CLIENTE no hace uso de su derecho a resolver el contrato y en ese sentido, se empezarán a aplicar las condiciones modificadas desde el vencimiento del plazo del pre aviso. Siendo así, el silencio de EL CLIENTE constituye aceptación expresa de las modificaciones informadas por LA FINANCIERA. En caso las modificaciones estén relacionadas a la incorporación de servicios que no están directamente relacionados a este CRÉDITO, EL CLIENTE tendrá la facultad de aceptarlo o no. La negativa de EL CLIENTE no implicará la resolución del contrato.
Sin perjuicio de lo expuesto, EL CLIENTE tiene derecho a resolver el contrato, cuando lo estime conveniente, previo pago del íntegro del CRÉDITO pendiente de pago, además de los intereses compensatorios, intereses moratorios o el concepto que permita la legislación vigente por incumplimiento de pago oportuno, las comisiones y los gastos generados al día de pago.

6. INFORMACIÓN PERIODICA
Si EL CLIENTE así lo solicita, el estado de situación del CRÉDITO podrá ser puesto a su disposición sin costo por medios electrónicos (página web: www.santanderconsumer.com.pe, correo electrónico indicado por EL CLIENTE, entre otros). Por otro lado, EL CLIENTE podrá solicitar a LA FINANCIERA el envío físico del estado de situación del CRÉDITO a la dirección consignada por aquel, a través de los medios dispuestos por LA FINANCIERA, debiendo asumir la comisión que se señala en la Hoja Resumen.

III) DEL CONTRATO DE GARANTIA/S HIPOTECARIA/S:

7. DE LA CONSTITUCION DE LA HIPOTECA.-
Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del CRÉDITO, incluyendo capital, intereses compensatorios, comisiones, intereses moratorios o el concepto que permita la legislación vigente por incumplimiento de pago oportuno, gastos y demás obligaciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1107° del Código Civil, EL CLIENTE constituye, modifica, ratifica o amplía el monto de una primera y preferencial hipoteca a favor de LA FINANCIERA (en adelante “la HIPOTECA”), sobre el/los inmueble/s de su propiedad (en adelante “el INMUEBLE”), de acuerdo a los términos señalados en el contrato. Los detalles de la HIPOTECA y el INMUEBLE se encuentran en el Anexo 3, que forma parte integrante de este contrato. La HIPOTECA será liberada, sólo cuando EL CLIENTE haya cancelado totalmente el CRÉDITO y haya cumplido con todas las obligaciones derivadas de la ejecución del presente contrato. De acuerdo a lo señalado en el Anexo 3, la presente hipoteca garantizará las obligaciones que se generen en virtud del presente contrato.
Se deja expresa constancia que, el monto de las obligaciones garantizadas por la HIPOTECA que se constituye, modifica, ratifica o amplía por el contrato, es de naturaleza determinable y que tales montos se determinarán conforme a la respectiva liquidación y/o estado de cuenta que efectúe LA FINANCIERA ante una eventual ejecución de la HIPOTECA, quedando así determinados en dicha oportunidad el monto final de las obligaciones garantizadas.
En caso el INMUEBLE sea bien futuro de acuerdo a lo detallado en el Anexo 3, la HIPOTECA 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.

8. EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-
En la HIPOTECA que se constituye está comprendido cuanto de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer al INMUEBLE hipotecado, sin reserva ni limitación alguna, incluyendo todo aquello que fuera edificado y que forme parte integrante del INMUEBLE a la fecha o con posterioridad al presente contrato, así como los frutos civiles que produzcan o puedan producirse, los que, en caso de atraso, mora y/o juicio, serán directamente recaudados por LA FINANCIERA.
La HIPOTECA también se extiende a las indemnizaciones debidas en caso de siniestro a que se refieren los artículos 173 y 174 de la Ley de Bancos, sin perjuicio de los seguros que puedan haberse constituido expresamente en favor de LA FINANCIERA; así como las indemnizaciones que correspondan.

EL CLIENTE se obliga a conservar en buen estado el INMUEBLE y a no efectuar modificaciones que perjudiquen el valor o situación del mismo, dando aviso por escrito a LA FINANCIERA de los deterioros que sufra y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión.

9. INSCRIPCION DE LA HIPOTECA.-

Cuando LA FINANCIERA lo requiera, EL CLIENTE se obliga a suscribir la Escritura Pública que la presente minuta origine; suscribir los documentos públicos o privados, declaraciones, modificaciones; entregar los documentos que le solicite LA FINANCIERA; 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, LA FINANCIERA quedará facultada para resolver este contrato de acuerdo al mecanismo planteado en el numeral 13. EL CLIENTE deberá procurar la colaboración del VENDEDOR (ya sea el constructor, promotor inmobiliario, propietario del inmueble, etc) en los aspectos antes mencionados.

10. VALORIZACION E INSPECCIÓN DEL INMUEBLE.-

Se fija como valor de EL INMUEBLE la suma indicada en el Anexo 3. En caso de INMUEBLES calificados como bien futuro, la valorización detallada en el Anexo 3 se ajustará una vez concluida la edificación del INMUEBLE en base a las posteriores valorizaciones realizadas por el perito tasador designado por LA FINANCIERA. Las dos terceras partes de la valorización servirán como base para los efectos de la ejecución judicial de la HIPOTECA, haciéndose las rebajas de ley por falta de postores. En el caso de emitirse el Título de Crédito Hipotecario Negociable ("TCHN") la base para su venta extrajudicial será de 75% del valor antes señalado.

LA FINANCIERA podrá disponer tasaciones periódicas del INMUEBLE hipotecado durante la vigencia de este contrato; si producto de estas nuevas tasaciones se actualizan los valores asegurables y por ende el valor de la prima según lo establecido en el Certificado al Bien, LA FINANCIERA adicionará las primas a las cuotas por vencer del CRÉDITO según lo establecido en el numeral 5. Como consecuencia de ello se modificará el Cronograma cuya copia le será entregada a EL CLIENTE a su expresa solicitud.

El costo de estas tasaciones será asumido por EL CLIENTE. Asimismo, EL CLIENTE deberá facilitar el acceso de los tasadores designados por LA FINANCIERA al INMUEBLE.

EL CLIENTE acepta por anticipado que bajo las normas indicadas en este contrato, LA FINANCIERA, el FONDO y COFIDE quedan autorizados a inspeccionar el INMUEBLE, así como a acceder a la información que le permita realizar las labores de seguimiento, evaluación y auditoría, en la ocasión, forma y lugar que lo considere conveniente, directamente o a través de terceros debidamente autorizados por LA FINANCIERA, el FONDO y COFIDE, previa coordinación con EL CLIENTE si fuera necesario el ingreso al INMUEBLE. EL CLIENTE se obliga a proporcionar toda la información que LA FINANCIERA le solicite con el mismo fin.

IV) DISPOSICIONES GENERALES:

11. SEGUROS.-

EL CLIENTE se obliga a contratar y mantener los seguros de desgravamen y del bien por todo el plazo del CRÉDITO y mientras mantenga obligaciones de pago con LA FINANCIERA (derivadas de la ejecución del contrato). Los seguros que a continuación se señalan tendrán como beneficiario exclusivo mediante Cesión de Derechos a LA FINANCIERA:

a. Seguro de desgravamen.- este seguro otorga cobertura contra los riesgos de fallecimiento, así como invalidez total y permanente por enfermedad o accidente de EL CLIENTE. El seguro de desgravamen debe ser otorgado por la compañía de seguros a satisfacción de LA FINANCIERA y su cobertura debe ser por un monto no menor al saldo insoluto del CRÉDITO. EL CLIENTE deberá entregar la documentación necesaria para cumplir con el proceso de endoso de pólizas de seguro a LA FINANCIERA, cuando efectúe la contratación directa según lo establecido en la página web de LA FINANCIERA y según lo establecido en el consentimiento debidamente firmado.

En caso ocurra algún siniestro mencionado a EL CLIENTE o las personas aseguradas (LOS CLIENTES) y se encuentren cubiertos por la póliza contratada, LA FINANCIERA cobrará la indemnización para aplicarla al saldo insoluto del CRÉDITO.

b. Seguro del bien.- este seguro protege el INMUEBLE contra todo riesgo. Este seguro debe ser otorgado por una compañía de seguros a satisfacción de LA FINANCIERA y su cobertura y endoso debe ser por un monto exigido en la modalidad de contratación de la póliza de seguros. EL CLIENTE deberá entregar la documentación necesaria para cumplir con el proceso de endoso de pólizas de seguro a LA FINANCIERA, cuando efectúe la contratación directa según lo establecido en la página web de LA FINANCIERA y según lo establecido en el consentimiento debidamente firmado. En caso se produzca alguno de los eventos cubiertos por el seguro, la indemnización será aplicada, hasta donde alcance, al pago del CRÉDITO.

En caso el INMUEBLE sea bien futuro, la obligación del pago de la prima de este seguro comenzará una vez concluida la edificación del INMUEBLE, lo cual se presume que se efectiviza a la fecha de entrega del referido bien, de acuerdo al contrato de compraventa entre EL CLIENTE y el VENDEDOR cuya referencia se encuentra en el Anexo 1. EL CLIENTE otorga su autorización a LA FINANCIERA para que ésta realice el cobro de la prima en caso el seguro del bien haya sido contratado por EL CLIENTE a través

de LA FINANCIERA. EL CLIENTE conoce que es su responsabilidad informar a LA FINANCIERA sobre los cambios en la fecha de entrega del INMUEBLE para que no se cobre la prima del seguro del bien, debiendo presentar las minutas, cláusulas adicionales, actas de entrega relacionadas a su contrato de compraventa con el constructor.
EL CLIENTE puede contratar los seguros de desgravamen y del bien a través de LA FINANCIERA (cuyas características se encuentran descritas en la Hoja Resumen y en la página web de LA FINANCIERA) siendo esta responsable de efectuar la contratación o renovación por instrucciones de EL CLIENTE; o directamente con la compañía de seguros de su elección. En este último caso EL CLIENTE tomará en cuenta lo siguiente:
i. Los seguros cumplirán con las condiciones de endoso de pólizas exigidas por LA FINANCIERA, las cuales se encuentran también en la página web;
ii. Los seguros deben estar vigentes durante todo el plazo del CRÉDITO (y mientras mantenga obligaciones de pago con LA FINANCIERA en el caso del seguro del bien); para lo cual EL CLIENTE debe renovar el seguro las veces que sea necesario. Una vez renovada la póliza deberá entregarla a LA FINANCIERA junto con los sustentos de pago dentro de siete (7) días anteriores al vencimiento de la póliza anterior;
iii. Comunicar a LA FINANCIERA tan pronto tenga conocimiento que los seguros han sido variados, modificados o suprimidos. Si la compañía de seguros exige nuevos requerimientos, EL CLIENTE deberá cumplirlos; caso contrario será de su exclusiva responsabilidad no contar con los seguros;
iv. Pagar la comisión por el estudio de póliza endosada del bien otorgado en garantía y cuyo costo se señala en la Hoja Resumen del Producto.
En caso EL CLIENTE no contrate o renueve los seguros conforme al párrafo anterior, LA FINANCIERA estará facultada a hacerlo por cuenta y cargo de EL CLIENTE, sin necesidad de comunicación previa en cuyo caso las primas serán adicionadas a las cuotas por vencer del CRÉDITO según lo establecido en el numeral 5. Como consecuencia de ello se modificará el Cronograma cuya copia le será entregada a EL CLIENTE a su expresa solicitud. En estos casos la falta de contratación o renovación de las pólizas de los seguros por parte de LA FINANCIERA (ante la falta de contratación directa o no renovación de las pólizas contratadas directamente por parte de EL CLIENTE) no le generan responsabilidad ni consecuencia a LA FINANCIERA (infraseguro o sobreseguro), ya que esta obligación le corresponde únicamente a EL CLIENTE.
EL CLIENTE ha suscrito una declaración de salud para el seguro de desgravamen, bajo el juramento de ser veraz, completa y exacta, por lo que señala que se cumple con las condiciones y requisitos exigidos por la póliza del seguro de desgravamen. Si la declaración señalada tuviese vicios o inexactitudes imputables a EL CLIENTE, se perderá el derecho a la indemnización derivada de la póliza de seguro y los herederos legales tendrán que asumir esta deuda con LA FINANCIERA hasta el límite de la masa hereditaria conforme a Ley.

12. DECLARACIONES DE EL CLIENTE.-

EL CLIENTE declara bajo juramento lo siguiente:
a. Que en caso de ser casado y estar bajo el régimen patrimonial de sociedad de gananciales, en tanto el contrato sea suscrito por ambos cónyuges, el CRÉDITO será necesariamente utilizado en beneficio de la sociedad conyugal.
b. Que el CRÉDITO será destinado a la finalidad que se establece en el Anexo 2 y que el INMUEBLE será destinado a vivienda en primera venta.
c. Que el INMUEBLE es o será de su propiedad (según corresponda) y que sobre él no pesa ni pesará carga, gravamen, embargo, responsabilidad o medida judicial o extrajudicial alguna que restrinja su derecho de disposición o de afectarlo en garantía.
d. Que LA FINANCIERA, de forma directa o por medio de terceros autorizados, efectuarán las labores necesarias para la cobranza de las cuotas del CRÉDITO y otros conceptos derivados del presente instrumento
e. Que ni EL CLIENTE, ni su cónyuge o conviviente legalmente reconocido, ni sus hijos menores de edad -de ser el caso- son propietarios de otras viviendas en cualquier localidad del Perú
f. Que ni EL CLIENTE, ni su cónyuge o conviviente legalmente reconocido han adquirido vivienda alguna financiada con recursos de FONAVI, del FONDO o mediante el Programa Techo Propio, aun cuando ya no sean propietarios de la misma.
g. Que aportará recursos propios por un monto no menor al diez por ciento (10 %) del valor total del INMUEBLE a ser adquirido.
h. Que cumple y se obliga a cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las normas que regulan el Programa MIVIVIENDA, así como las que pueda establecer LA FINANCIERA.
i. Que domicilia y reside dentro del ámbito del territorio nacional o que en caso resida en el extranjero cumple con los requisitos establecidos en el presente numeral y con las normas que regulan el Programa MIVIVIENDA.
j. Que reconoce que LA FINANCIERA no es responsable por la idoneidad, calidad, plazo de entrega ni titulación del INMUEBLE; por lo que EL CLIENTE declara conocer que cualquier queja o reclamo referente al INMUEBLE será efectuado por él mismo directa y exclusivamente al VENDEDOR, al haberlo elegido libremente.

k. Que conoce que los seguros regulados en el numeral 11 son distintos de la HIPOTECA, por lo que se rigen por sus propias condiciones contenidas en las pólizas de seguros (contrato de seguro). EL CLIENTE reconoce que es su responsabilidad mantener contratados, cedidos a favor de LA FINANCIERA y vigentes los seguros, cuando los haya contratado de manera directa.
l. Que no está siendo investigado por lavado de activos, actos de corrupción, delitos precedentes y/o financiamiento del terrorismo por las autoridades competentes; que no está vinculado con personas naturales o jurídicas sujetas a investigación o proceso judiciales relacionados con los hechos antes mencionados; y que no se encuentra en listas o registros de sanciones locales o internacionales (sanciones UIF, UN, OSFAC, OSFI, entre otras).
m. Que ha recibido el presente Contrato de Crédito y LA FINANCIERA pone a su disposición la versión vigente de este Contrato y Hoja Resumen en la página web https://www.santanderconsumer.com.pe/personas/transparencia/contratos-tasas-tarifas. Asimismo, declara que LA FINANCIERA ha absuelto todas sus preguntas, suscribiendo el presente documento en conocimiento de sus alcances en cuanto a derechos, obligaciones y responsabilidades contenidas.

13. EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO.-
Sin perjuicio de los eventos de incumplimiento señalados en los numerales anteriores, LA FINANCIERA, a su sola decisión, podrá dar por vencidos todos los plazos otorgados a EL CLIENTE, o resolver el presente contrato; y, en ambos casos, exigir el pago inmediato del saldo del CRÉDITO, así como los intereses compensatorios, comisiones, intereses moratorios o el concepto que permita la legislación vigente por incumplimiento de pago oportuno, gastos y otros cargos, e iniciar las acciones judiciales para la ejecución de la HIPOTECA, o, en caso de no estar formalizada esta, ejecutar las garantías otorgadas a su favor, de verificarse alguno de los siguientes supuestos:
a. Si EL CLIENTE incumpliera cualquier obligación del contrato (dineraria o no dineraria) o si dejara de cumplir cualquier obligación frente a LA FINANCIERA en virtud del presente contrato.
b. Si EL CLIENTE diera al CRÉDITO o al INMUEBLE un uso distinto al que señala en el Anexo 2 del presente contrato.
c. Si el INMUEBLE se deprecia o deteriora a punto tal que su valor resultase inferior al saldo del CRÉDITO pendiente de pago, según valuación del perito tasador que LA FINANCIERA designe siempre y cuando EL CLIENTE no pueda reemplazar la garantía originalmente constituida por el valor del saldo deudor por una nueva garantía, conforme al valor del saldo pendiente deudor del CRÉDITO.
d. Si EL CLIENTE fuera demandado respecto a la propiedad del INMUEBLE; o si el INMUEBLE fuese embargado u ordenado su remate en cualquier proceso judicial, concursal u arbitral.
e. Si EL CLIENTE y/o VENDEDOR no cumplieran con efectuar lo detallado en el numeral 9 del contrato, (tales como suscribir o entregar documentos públicos o privados, cancelar gastos notariales, registrales, etc; y todo aquel acto que sea necesario para lograr la inscripción de la HIPOTECA en Registros Públicos) en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles desde que se le solicita cualquiera de las acciones detalladas numeral señalado.
f. Si transcurridos sesenta (60) días de celebrado este contrato, la HIPOTECA no se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble por causa de EL CLIENTE, en caso se trate de adquisición de bienes terminados.
g. Si EL CLIENTE no otorgara nuevo “Poder Especial” a favor de LA FINANCIERA en aquellos casos en que se hubiera acordado otorgarlo.
h. Si EL CLIENTE no cumple con facilitar el acceso a las inspecciones del INMUEBLE, por parte de LA FINANCIERA o a quién éste designe.
i. Si EL CLIENTE no cumple con informar la posesión o propiedad del INMUEBLE a favor de un tercero a LA FINANCIERA.
j. Si EL CLIENTE efectuara modificaciones o demoliciones, o realiza ampliaciones, edificaciones y/o construcciones sin contar con la autorización previa y por escrito de LA FINANCIERA que le resten valor al INMUEBLE de tal manera que ponga en riesgo la recuperación del CREDITO en caso en ejecución.
k. Si a la fecha de celebración del presente contrato, resultara que las personas aseguradas padecían de enfermedad (este término se encuentra definido en el Certificado de la Póliza respectiva) diagnosticada o de su conocimiento, preexistente o -en su caso- si la declaración de salud formulada para el seguro no fuese cierta o exacta y ello conlleve a que se haga imposible o pueda dejarse sin efecto, el seguro de desgravamen contratado con la compañía de seguros.
l. Si EL CLIENTE opta por tomar directamente el seguro del bien y el INMUEBLE no es debidamente asegurado o no se endosa la póliza a favor de LA FINANCIERA o por cualquier circunstancia se pierde o no se cuenta con la cobertura de una compañía de seguros de primer nivel.
m. Si las declaraciones señaladas en el numeral 12 y otras que pudieran estar en el contrato se tornan falsas o inexactas durante la vigencia del CRÉDITO; o si EL CLIENTE no hubiese puesto en conocimiento de LA FINANCIERA antes de la celebración del contrato todo acto que afecte el INMUEBLE.
n. Si LA FINANCIERA considera que no resulta conveniente mantener relaciones comerciales con EL CLIENTE a) por conducta intolerable del mismo frente al personal de LA FINANCIERA y/u otros clientes, en las oficinas de LA FINANCIERA o a través de otros canales disponibles; o b) si LA FINANCIERA, su casa matriz o sus afiliadas se vieran expuestos a contingencias regulatorias,

contractuales o de cualquier tipo frente a autoridades locales o foráneas de mantener relación con EL CLIENTE (p.e. si EL CLIENTE se encontrase en listas de sanciones locales o internacionales en UIF, UN, OSFAC, OSFI, entre otros).
o. Si EL CLIENTE es declarado insolvente o en quiebra, o se encuentra incurso en algún procedimiento concursal.
p. Si el CRÉDITO es otorgado para financiar bienes futuros (en planos o en construcción que no se encuentren independizados) y hubiesen transcurrido dieciocho (18) meses contados desde la fecha de desembolso y no se ha concluido con las obras o se ha incumplido con la entrega del INMUEBLE debidamente independizado con declaratoria de fábrica incluyendo las características pactadas en el contrato de compra venta, a efectos que se constituya la HIPOTECA. En este caso LA FINANCIERA podrá decidir no dar por vencidos los plazos y mantener vigente el CRÉDITO bajo nuevas condiciones que serán debidamente comunicadas de acuerdo a lo previsto en el numeral 5.
En cualquiera de los casos arriba señalados, LA FINANCIERA podrá proceder a completar el pagaré incompleto suscrito por EL CLIENTE por el importe que resulte de la liquidación que LA FINANCIERA practique (lo cual incluirá intereses compensatorios, intereses moratorios o el concepto que permita la legislación vigente por incumplimiento de pago oportuno, comisiones y gastos que se hubiesen devengado), a fin de iniciar las acciones pertinentes. En cualquiera de los dos casos, no se producirá novación ni se liberarán o extinguirá la HIPOTECA que se otorgue o se amplíe en respaldo del CRÉDITO. La resolución de pleno derecho operará desde la fecha que señale, mediante aviso previo y por escrito a EL CLIENTE.

14. MODIFICACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO SIN PREVIO AVISO.-
LA FINANCIERA podrá modificar este contrato, por aspectos diferentes a las tasas de interés compensatorio, interés moratorio o el concepto que permita la legislación vigente por incumplimiento de pago oportuno, comisiones y gastos, e incluso resolverlo, sin previo aviso como consecuencia de la aplicación de las normas prudenciales emitidas por la SBS tales como: i) las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento de EL CLIENTE (por asumir préstamo, fianzas, entre otros, bajo cualquier acuerdo con personas naturales o jurídicas que conlleve a sobreendeudarse); ii) si LA FINANCIERA detectase que EL CLIENTE viene realizando operaciones inusuales, irregulares y/o sospechosas o que puedan causar perjuicios a LA FINANCIERA o a sus clientes siempre que EL CLIENTE no haya acreditado el origen legal de sus fondos u operaciones en el plazo establecido; iii) si LA FINANCIERA tomara conocimiento que EL CLIENTE está siendo investigado o se presuma que está vinculado (directamente o por su vínculo por terceros) a actividades de lavado de activos, delitos precedentes y financiamiento del terrorismo; o iv) si existen indicios que EL CLIENTE haya presentado información y/o documentación falsa, incompleta, inexacta o inconsistente con la información declarada o proporcionada anteriormente. En estos supuestos la comunicación de la medida será posterior dentro de un plazo no mayor a los siete (7) días calendario de producido el cambio y/o resolución del contrato a través de los medios directos de comunicación que correspondan de acuerdo a lo señalado en el numeral siguiente.

15. MEDIOS DE INFORMACIÓN.-
Son medios directos para comunicar los cambios detallados en los numerales 5 y 14 del contrato, los siguientes medios físicos o electrónicos, con la constancia de su entrega, los cuales solo se mencionan a manera de ejemplo: i) el estado de situación del CRÉDITO; ii) comunicaciones a la dirección de envío de correspondencia, correo electrónico y/o domicilio de EL CLIENTE; iii) llamadas telefónicas (teléfono fijo, celular, etc.); iv) notas de cargo o abono entregadas o enviadas por LA FINANCIERA; v) vouchers de operaciones, enviados o entregados a EL CLIENTE; vi) mensajes texto (sms), vii) red de mensajería instantánea, virtual u aplicación software (apps descargadas en celulares, tablets computadoras o dispositivos similares).
Son medio indirectos: i) publicaciones en las oficinas de LA FINANCIERA; ii) mensajes en cajeros automáticos; iii) mensajes en redes sociales y/o iv) mensajes a través de medios de comunicación social, avisos en cualquier diario, periódico, revista de circulación nacional, a elección de LA FINANCIERA. Estos medios se podrán usar de forma complementaria a los medios directos o para comunicar modificaciones que de acuerdo a la legislación vigente no requieran el uso de medios señalados en el párrafo precedente.

16. DOMICILIO.-
Para efectos de este contrato, EL CLIENTE señala como su domicilio el indicado en el Anexo 1 del presente instrumento, donde se dirigirán todas las comunicaciones y/o notificaciones judiciales y extrajudiciales. Cualquier variación de domicilio, para su validez, deberá ser comunicada por escrito a LA FINANCIERA, surtiendo efecto a partir de los treinta (30) días siguientes a su entrega a LA FINANCIERA, requisito sin el cual las comunicaciones serán válidas y surtirán todos los efectos legales cuando hayan sido notificadas a la dirección anterior.

17. CESIÓN .-
LA FINANCIERA queda autorizada por EL CLIENTE a ceder los créditos y demás derechos provenientes de este contrato o su posición contractual en el mismo, total o parcialmente, para lo cual EL CLIENTE presta desde ya su conformidad . La comunicación de la cesión se efectuará mediante un documento de fecha cierta.

Si LA FINANCIERA decidiese ceder los derechos que se derivan del presente contrato incluidas las garantías, la comunicación fehaciente de esta cesión podrá ser realizada indistintamente por LA FINANCIERA o por el cesionario en cualquier momento, incluso en el momento mismo en que el cesionario exija a EL CLIENTE el pago de las cuotas que conforman el CRÉDITO.

18. RECLAMOS, LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.-

En caso de disconformidad con los servicios financieros proporcionados por LA FINANCIERA, EL CLIENTE podrá presentar sus reclamos a través de la banca telefónica, oficinas y cualquier otro canal que LA FINANCIERA implemente e informe a EL CLIENTE. La respuesta de LA FINANCIERA no limita el derecho de EL CLIENTE a recurrir, en caso lo considere pertinente, a las instancias administrativas, judiciales y/o arbitrales correspondientes.

El presente contrato y sus Anexos se rigen por los términos y condiciones en ellos establecidos, los dispositivos legales mencionados en el mismo, el Código Civil, la Ley 26702 y sus modificatorias, y demás normas legales que resulten aplicables. Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales de la ciudad en la que se celebra el contrato, sin perjuicio de lo cual LA FINANCIERA podrá recurrir a la del domicilio de EL CLIENTE o la de lugar de ubicación de los bienes de su propiedad según lo estime conveniente para el cobro de sus acreencias.

19. GASTOS.-

Todos los gastos que se devenguen a partir del presente contrato sean con LA FINANCIERA o con terceros, incluidos los gastos notariales y registrales (de ser el caso) a la fecha en que corresponda inscribir la constitución, inscripción, modificación o cancelación de la HIPOTECA, serán de cuenta única y exclusiva de EL CLIENTE. Este se obliga a pagar directamente los gastos notariales y registrales a la notaría que haya elegido previamente. A efectos de dar cumplimiento a lo establecido en la presente estipulación, LA FINANCIERA está autorizada, previa autorización de EL CLIENTE, para sobregirar, de ser necesario, las cuentas de EL CLIENTE, en caso este último no cumpla en forma oportuna con el pago de los conceptos antes indicados. Los gastos notariales incluyen un Testimonio para LA FINANCIERA y una Copia Simple de la Escritura Pública para EL CLIENTE.

20. TITULO DE CREDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE-TCHN.-

EL CLIENTE autoriza en forma expresa e irrevocable a LA FINANCIERA para que, conforme a lo previsto en el Art.245.4) de la Ley de Títulos Valores, en mérito al presente documento y sobre la base de la HIPOTECA, emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable , antes o después de la inscripción de la HIPOTECA, a la orden de LA FINANCIERA 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 N° 27287 y modificatorias y el Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable aprobado por Resolución SBS Nº 685-2007, o norma que la modifique o sustituya. Asimismo en caso de emitirse el TCHN incompleto, EL CLIENTE autoriza a LA FINANCIERA a completarlo con la información y condiciones referidas en el presente contrato para la integración del pagaré y las disposiciones establecidas en las normas legales pertinentes.

21. PODER ESPECIAL.-

Por medio de la presente cláusula adicional, EL CLIENTE otorga poder especial e irrevocable a favor de LA FINANCIERA para que actuando en nombre y representación del primero esta pueda realizar los siguientes actos:

a. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escrituras públicas modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características del INMUEBLE materia del presente instrumento, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho INMUEBLE, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos aquí contenidos, es decir, compraventa, hipoteca y poder especial e irrevocable.

b. Suscribir minutas, escrituras públicas y demás documentos públicos y/o privados necesarios y efectuar sin excepción alguna todos los trámites que se requieran con el objeto de inscribir la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización del INMUEBLE materia del presente instrumento.

Queda establecido que el presente poder irrevocable se otorga bajo condición suspensiva de que LA FINANCIERA suscriba efectivamente las minutas y escrituras públicas y/o documentos públicos y/o privados señalados anteriormente. En consecuencia, la vigencia del poder irrevocable se iniciará a partir de la suscripción de los documentos indicados en el presente párrafo y permanecerá vigente por el plazo máximo estipulado en el Art. 153º del Código Civil.

Si cumplidos los diez (10) primeros meses de la vigencia del poder que se otorga, por alguna razón no se hubiere logrado inscribir debidamente la compraventa, HIPOTECA y poder irrevocable en el registro pertinente, y/o no se hubiere inscrito la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización mencionados, EL CLIENTE se obliga a otorgar un nuevo poder a favor de LA FINANCIERA, en iguales términos al referido en esta misma cláusula. La obligación de otorgar nuevo poder permanecerá vigente hasta que se inscriban debidamente los actos antes mencionados en el registro pertinente, debiendo en consecuencia EL CLIENTE otorgar el nuevo poder hasta que efectivamente se inscriban dichos actos en el registro pertinente.

Asimismo, EL CLIENTE autoriza a LA FINANCIERA a que pueda efectuar la Declaración Jurada de Autoavalúo ante la Municipalidad y/o Servicio de Administración Tributaria -según corresponda- efectuar el Pago de Alcabala de Enajenaciones de corresponder y/o solicitar la correspondiente inafectación del mismo y/o recibos de pago del Impuesto Predial en caso de corresponder.

22. DEL PAGARÉ INCOMPLETO .-

De considerarse necesario, como evidencia del CREDITO otorgado, EL CLIENTE ha emitido y entregado a LA FINANCIERA, un Pagaré incompleto, que de conformidad con lo preceptuado por el Art. 10 de la Ley de Títulos Valores será completado por LA FINANCIERA, habiendo obtenido EL CLIENTE una copia del mencionado título valor.

Frente al incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL CLIENTE, LA FINANCIERA queda facultada a completar el Pagaré antes indicado con el monto de las obligaciones vencidas o que hubieran sido dadas por vencidas, que EL CLIENTE mantenga frente a LA FINANCIERA, incluidos los intereses compensatorios, intereses moratorios o el concepto que permita la legislación vigente por incumplimiento de pago oportuno y otros cargos producto del CRÉDITO, cualquiera sea la moneda en la cual haya sido pactada. EL CLIENTE renuncia expresamente a su derecho a incluir en el mencionado pagaré una cláusula que limite su transferencia, reconociendo el derecho de LA FINANCIERA a negociarlo libremente. EL CLIENTE declara tener conocimiento de los mecanismos de protección que la ley permite para la emisión o aceptación de títulos valores incompletos.

Asimismo, de acuerdo a la Ley N° 27287 y a la Circular SBS N° G-0090-2001, el Pagaré será completado por LA FINANCIERA siguiendo estas reglas:

a) La fecha y lugar de emisión del Pagaré será el lugar y fecha de la minuta que contenga el Contrato celebrado por EL CLIENTE o LOS CLIENTES y LA FINANCIERA.

b) La fecha de vencimiento del Pagaré será la fecha en la que LA FINANCIERA realice el cálculo (liquidación) de la suma que deba.

c) Lugar de Pago: La ubicación de las Oficinas de LA FINANCIERA en la ciudad donde se ha emitido el Pagaré o el lugar donde el título sea presentado para su cobro.

d) El Pagaré podrá ser protestado de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Títulos Valores.

23. BONO DEL BUEN PAGADOR (BBP), PREMIO AL BUEN PAGADOR COMO COMPLEMENTO DE LA CUOTA INICIAL (PBP) Y BONO BUEN PAGADOR PARA VIVIENDA SOSTENIBLE (BBP PARA VIVIENDA SOSTENIBLE) .-

De cumplir EL CLIENTE con los requisitos para acceder al CREDITO de acuerdo a la evaluación crediticia que realice LA FINANCIERA y a los requisitos establecidos en los Reglamentos del BBP y/o PBP y/o BBP PARA VIVIENDA SOSTENIBLE, podrá acceder a una o más de una de las ayudas económicas.

BONO DEL BUEN PAGADOR (BBP)

EL CLIENTE declara conocer que a la firma del presente documento y a la fecha de su desembolso, el CRÉDITO registra un plazo igual o mayor a diez (10) años, cuyo importe se señala en el Anexo 2, y que el valor del INMUEBLE se encuentre dentro de los rangos estipulados en la legislación vigente aplicable a los créditos MIVIVIENDA (y que se encuentra detallada en el Anexo 2). De la misma manera, EL CLIENTE declara conocer que el Bono del Buen Pagador (en adelante “BBP”) del cual es acreedor, es una ayuda económica directa no reembolsable entregada por el Fondo MIVIVIENDA hasta por el monto máximo detallado en el Anexo 2; que, al ser un complemento de la cuota inicial, no forma parte del CRÉDITO.

El importe de las cuotas que EL CLIENTE deberá pagar será calculado en función al monto desembolsado del CRÉDITO sin considerar el Bono del Buen Pagador ya que este no forma parte del CRÉDITO.

Para la validez del BBP, EL CLIENTE no deberá incurrir en ninguna de las causales de reembolso que se señalan a continuación.

EL CLIENTE deberá reembolsar el BBP y sus respectivos intereses legales a LA FINANCIERA, y esta a su vez al Fondo MIVIVIENDA a través de COFIDE, en los siguientes casos:

a) Si LA FINANCIERA da por vencidas las cuotas del CRÉDITO por incumplimiento de pago y si la demanda de ejecución de la HIPOTECA interpuesta por LA FINANCIERA contra EL CLIENTE, por el monto del CRÉDITO, el valor total del BBP y sus intereses legales, ha sido admitida;

b) Si EL CLIENTE realiza el pago anticipado total del CRÉDITO antes de los cinco (05) años de desembolsado el CRÉDITO;

c) Si LA FINANCIERA comprueba que cualquier documentación o información proporcionada por EL CLIENTE para sustentar u obtener el CRÉDITO o cualquier otra operación realizada ante LA FINANCIERA es falsa, o tratándose de documentos, estos hubiesen sido adulterados o alterados;

d) Otros que determine el Fondo MIVIVIENDA y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.

PREMIO AL BUEN PAGADOR COMO COMPLEMENTO DE LA CUOTA INICIAL (PBP)

EL CLIENTE declara conocer que a la firma del presente documento y a la fecha de su desembolso, el CRÉDITO registra un plazo mayor o igual a diez (10) años, cuyo importe es el que se señala en el Anexo 2.

De la misma manera, EL CLIENTE declara conocer que el “Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial” (en adelante “PBP como complemento de la cuota inicial”) del cual es acreedor, es una ayuda económica directa reembolsable entregada por el Fondo MIVIVIENDA hasta por un monto máximo detallado en el Anexo 2, que al ser un complemento de la cuota inicial, no forma parte del CRÉDITO, para las viviendas cuyos valores se encuentren dentro del rango detallado en el Anexo 2.
El PBP como complemento de la cuota inicial se sumará a la cuota inicial mínima de 10% (diez por ciento) del valor del INMUEBLE aportado por EL CLIENTE.
El importe de las cuotas que EL CLIENTE deberá pagar será calculado en función al monto desembolsado del CRÉDITO sin considerar el Premio del Buen Pagador como complemento de la cuota inicial ya que este no forma parte del CRÉDITO.
EL CLIENTE deberá reembolsar el PBP como complemento de la cuota inicial y sus respectivos intereses legales al Fondo MIVIVIENDA a través de COFIDE en los siguientes casos:
a) Si LA FINANCIERA de por vencido el CRÉDITO por incumplimiento de pago del CRÉDITO y, además, se ha admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria. La demanda deberá contemplar el monto de la deuda, el valor total del PBP como complemento de la cuota inicial y sus intereses legales.
b) Si EL CLIENTE realiza el pago anticipado total del CRÉDITO, antes de los cinco (05) años de desembolsado el CRÉDITO.
c) Si LA FINANCIERA comprueba que la información y/o documentación proporcionadas por EL CLIENTE para sustentar u obtener el CRÉDITO fuera falsa o adulterada.
d) Otros que determine el Fondo MIVIVIENDA y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.
BONO BUEN PAGADOR PARA VIVIENDA SOSTENIBLE (BBP PARA VIVIENDA SOSTENIBLE)
En caso que al momento del desembolso del CRÉDITO, EL CLIENTE se haya hecho acreedor al Bono Buen Pagador para Vivienda Sostenible (BBP para Vivienda Sostenible), éste declara conocer que dicho bono asciende al monto señalado en el Anexo 2. El BBP para Vivienda Sostenible consiste en una ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan a una vivienda sostenible (INMUEBLE) con un crédito MIVIVIENDA.
Los proyectos deberán contar con el Certificado de Elegibilidad de Proyectos Inmobiliarios Sostenibles.
El importe de las cuotas que EL CLIENTE deberá pagar será calculado en función al monto desembolsado del CRÉDITO, sin considerar el BBP para Vivienda Sostenible ya que este no forma parte del CRÉDITO.
Para la asignación del BBP para Vivienda Sostenible , EL CLIENTE debe cumplir con los siguientes requisitos:
i. Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por LA FINANCIERA.
ii. EL CLIENTE, y de ser el caso su cónyuge o conviviente e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
iii. Que el valor del INMUEBLE a adquirir no exceda los límites establecidos en el Reglamento del Bono de Buen Pagador.
iv. EL CLIENTE, y de ser el caso su cónyuge o conviviente, no deben haber recibido apoyo habitacional del Estado previamente.
v. Otros requisitos a ser determinados por el Fondo MIVIVIENDA y comunicados al Fiduciario para su aplicación.
La validez del BBP para Vivienda Sostenible se encuentra sujeta a que EL CLIENTE no incurra en alguna de las causales de reembolso descritas a continuación.
EL CLIENTE deberá reembolsar inmediatamente a LA FINANCIERA –y ésta a su vez al Fondo MIVIVIENDA- el BBP para Vivienda Sostenible y sus intereses legales en los siguientes casos:
a. Si LA FINANCIERA diese por vencido el CRÉDITO por incumplimiento de pago de EL CLIENTE y, además se haya admitido la demanda de ejecución de la HIPOTECA interpuesta por LA FINANCIERA contra EL CLIENTE. La demanda deberá contemplar además del monto de la deuda, el valor total del BBP para Vivienda Sostenible y sus intereses legales, adicionalmente a otros conceptos incluidos en la cláusula cuarta del presente contrato.
b. Si EL CLIENTE realizara el prepago del CRÉDITO en forma total antes de los cinco (5) años de desembolsado el CRÉDITO.
c. Si LA FINANCIERA comprobase que cualquier información o documentación proporcionada por EL CLIENTE para sustentar u obtener el CRÉDITO o cualquier otra operación realizada ante LA FINANCIERA, fuere falsa o, tratándose de documentos, estos hubiesen sido adulterados o alterados.
d. Otros que determine el Fondo MIVIVIENDA y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.
En caso de que no aplique el BBP para Vivienda Sostenible se colocará el valor de S/ 0.00 (Cero Soles) en el numeral 6 del Anexo II del contrato.
24. SANCIONES: Para efectos de lo establecido en la presente cláusula, resultan aplicables las siguientes definiciones:
Autoridad de Sanciones:

a) el gobierno de los Estados Unidos
b) las Naciones Unidas,
c) la Unión Europea (sin perjuicio de lo recogido en el punto d) posterior) o a cualquiera de sus estados miembros,
d) el Reino Unido,
e) las instituciones y agencias respectivas de cualquiera de los anteriores, incluyendo sin limitación, la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de Estados Unidos (“OFAC”), el Departamento de Estado de Estados Unidos, y el Departamento del Tesoro de Su Majestad de Reino Unido,

f) las autoridades de sanciones locales competentes del lugar en el que la transacción se lleva a cabo.

Lista de Sanciones: hace referencia a la lista "Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas ("Specially Designated Nationals and Blocked Persons") emitida por la OFAC, la Lista "Consolidada de Objetivos de Sanciones Financieras" ("Consolidated List of Financial Sanctions Targets") emitida por el Departamento del Tesoro de su Majestad, Lista de Sanciones consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas; la lista consolidada de personas, grupos o entidades sujetos a sanciones de la Unión Europea o cualquier lista similar emitida o mantenida o publicada por cualquier Autoridad de Sanciones.

Sanciones: significa cualquier legislación o regulación sobre sanciones económicas, embargos, sanciones localmente aplicables, o medidas restrictivas administradas, elaboradas o ejecutadas por cualquier Autoridad de Sanciones.

País Sancionado: significa cualquier país o territorio que sea objeto de Sanciones.

Persona Sancionada: significa cualquier persona o entidad que:

a) está incluida en una Lista de Sanciones o, que de cualquier otra forma es sujeto de Sanciones (incluyendo sin limitación ser propiedad de o estar controlada, directa o indirectamente, por una persona incluida en cualquier lista de Sanciones, o

b) esté bajo gobierno de un País Sancionado o sea miembro del gobierno de un País Sancionado

c) esté regida por las leyes de, o situada en un país o territorio que es el objeto de Sanciones.

EL CLIENTE en este acto realiza y presta las siguientes declaraciones y garantías a la fecha del presente Contrato:

a) Ni EL CLIENTE, ni ninguna persona que actúe en su nombre o representación es una Persona Sancionada;

b) Ni EL CLIENTE, ni ninguna persona que actúe en su nombre o representación, ha llevado a cabo operaciones, actividades o conductas que pudiera dar lugar a que cualquiera de ellos acabara siendo considerado una Persona Sancionada; y

c) Ni EL CLIENTE, ni ninguna persona que actúe en su nombre o representación, ha contravenido cualquiera de las Sanciones, ni es objeto de cualquier acción o investigación bajo cualquiera de las Sanciones.

Asimismo, EL CLIENTE se obliga a cumplir las siguientes obligaciones:

a) No financiar, de forma directa o indirectamente, cualquiera de sus obligaciones de pago bajo el presente documento, con cargo a fondos que se hubieran obtenido de:

i) cualquier actividad o negocio con una Persona Sancionada; o

ii) cualquier acción o situación que estuviera prohibida por, o que pudiera hacer que cualquier Acreedor o miembro de su grupo contraviniera cualquiera de las Sanciones;

b) No Permitir o autorizar a cualquier otra persona para que, directa o indirectamente, use, preste, realice pagos, contribuya o de cualquier otra forma ponga a disposición, todas o parte de las cantidades abonadas por LA FINANCIERA bajo un contrato de préstamo u otro financiamiento otorgado por éste, o cualesquiera otras operaciones previstas en el presente contrato, para financiar cualquier negocio, acuerdo, operación u otras actividades que pudieran dar lugar de forma razonable a que LA FINANCIERA o EL CLIENTE contravinieran cualquiera de las Sanciones o pasaran a tener la consideración de Persona Sancionada.

En caso que resulte falsa cualquiera de las declaraciones de EL CLIENTE señaladas en la presente cláusula y/o en caso EL CLIENTE incumpla cualquiera de las obligaciones establecidas en la presente cláusula, LA FINANCIERA podrá resolver inmediatamente el presente contrato y/o cualquier otro contrato que mantenga con LA FINANCIERA, acelerar el vencimiento de los plazos de el/los financiamiento/s de dichos contratos y EL CLIENTE deberá pagar el monto total de el/los financiamiento/s o préstamo/s y cualquier otro concepto que deba a LA FINANCIERA. Asimismo, EL CLIENTE deberá asumir el costo de cualquier perjuicio, sanción, daño y/o cualquier otra consecuencia derivada de la falsedad de dichas declaraciones y/o del incumplimiento de EL CLIENTE a lo establecido en la presente cláusula.

Las cláusulas que constan en el presente documento han sido aprobadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP'S mediante Resolución SBS N°01023-2025 de fecha 14 de marzo de 2025.

ANEXO 1 – DATOS DE LAS PARTES E INTERVINIENTES

1. DATOS DEL CLIENTE

Nombres y Apellidos completos del Cliente -Titular **	
Estado civil	
DNI No	
Domicilio	

Nombres y Apellidos completos del Cliente cónyuge/conviviente (de ser el caso)	
Estado civil	
DNI No	
Domicilio	

Para efectos del presente Contrato y sus Anexos, a las personas arriba mencionadas se les denominará "EL CLIENTE", aun cuando se trate de varias.

** **TENER EN CUENTA QUE:** el Cliente Titular será quien reciba el cronograma de pagos, el estado de cuenta de forma física o electrónica (de haberlo solicitado), las modificaciones contractuales o regulatorias, así como todo tipo información o comprobante que se emita sobre el crédito. Asimismo, el Cliente Titular será la persona reportada como deudor del crédito a la respectiva central de riesgo. De ser este un crédito en el que intervengan varias personas en calidad de Cliente, todas ellas acuerdan designar al Cliente Titular como la persona de contacto sobre quien recaerán las acciones antes mencionadas.

2. DATOS DE LA FINANCIERA (DOS CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES REPRESENTANTES)

Razón Social	**FINANCIERA SANTANDER CONSUMER S.A.**						
DOMICILIO	PASEO DE LA REPÚBLICA N° 3587, SAN ISIDRO						
DATOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL	PARTIDA N° 00079820 DEL LIBRO DE SOCIEDADES DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA						
REPRESENTANTES	D.O.I.	ASIENTO		REPRESENTANTES	D.O.I.	ASIENTO	

3. **DATOS DEL FIADOR (si lo hubiere, si no lo hay se puede retirar)**

PERSONA JURÍDICA

Razón Social	
RUC No.	
Domicilio	
Datos de Inscripción Registral	Partida * del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de *
Representantes	•
Documento de Identidad	•
Datos de la Inscripción Registral de Poderes de representantes	

Persona Natural:

Nombre	
Documento de Identidad	
Domicilio	
Cónyuge	
Documento de Identidad	

4. DATOS DEL VENDEDOR

Persona Jurídica

Razón Social	
RUC No.	
Domicilio	
Datos de Inscripción Registral	Partida * del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de *
Representantes	•
Documento de Identidad	•
Datos de la Inscripción Registral de Poderes de representantes	

Persona Natural:

Nombre	
Documento de Identidad	
Domicilio	
Cónyuge	
Documento de Identidad	

ANEXO 2 – EL/LOS CRÉDITO(S), CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS

2.1.- El monto de EL CREDITO a ser otorgado por LA FINANCIERA a EL CLIENTE, sus términos, condiciones y características, son los que aparecen del contrato y las siguientes estipulaciones:

1.	Moneda y monto de EL CRÉDITO	Soles☐ Importe: _____
2.	Plazo total	
3.	Importe Bono del Buen Pagador	S/._____ Incluye: ☐ Bono del Buen Pagador para vivienda tradicional[1] ☐ Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial[2]
4.	Importe Bono Buen Pagador para Vivienda Sostenible	S/._____ Incluye: ☐ Bono del Buen Pagador para vivienda tradicional[1] ☐ Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial[2] ☐ Bono del Buen Pagador para Vivienda Sostenible[3]
5.	Total de intereses Compensatorios	De acuerdo al CRONOGRAMA
6.	Forma de pago	Cuotas simples: _____ Cuotas dobles en julio y diciembre[4]: _____

7.	Plazo de Gracia[5]	__ meses
8.	Monto de cuota referencial	De acuerdo al CRONOGRAMA
9.	Uso del Inmueble/Terreno	Vivienda
10.	Intereses	
	a) Tasa de Interés Compensatorio efectiva anual (TEA)	Fija: _____
	b) Tasa de Costo Efectivo Anual – TCEA	Es la TCEA consignada en el CRONOGRAMA
11.	Comisiones y Gastos	Según lo detallado en la Hoja Resumen
12.	En caso de incumplimiento Tasa de Interés Moratoria Nominal Anual[6]	Según lo detallado en la Hoja Resumen

2.2.- Tipo de crédito, uso de los fondos y condiciones del desembolso

Adquisición de Unidad Inmobiliaria	Desembolso a favor del VENDEDOR por: - Cheque de gerencia (entregado a la firma de la Escritura Pública) ☐ Siempre que El CLIENTE (y el Vendedor si interviene) firme la Escritura Pública que genere el presente Contrato y se inscriba el bloqueo registral de la compraventa e hipoteca sobre la partida del INMUEBLE (en este último caso cuando el INMUEBLE sea bien terminado).

2.3.- Garantías adicionales y otras condiciones (si no se señala ninguna condición adicional esta parte se puede retirar)

- Carta Fianza ☐ - Garantía mobiliaria sobre depósito ☐ (otorgada por el Vendedor) ☐ - Pagaré Incompleto - Poder Especial Irrevocable ☐	- Bono del Buen Pagador ☐ - Levantamiento de garantía y Acuerdo de Unidad Contractua ☐ - Premio al Buen Pagador ☐ - Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial ☐ - Bono Mivivienda Sostenible ☐

[1] Aplicable solo en caso que EL CLIENTE califique para dicho Bono del Buen Pagador para vivienda tradicional de acuerdo a legislación aplicable.

[2] Aplicable solo en caso que EL CLIENTE califique para dicho Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial de acuerdo a la legislación aplicable, de corresponder.

[3] Aplicable solo en caso que EL CLIENTE califique para dicho Bono del Buen Pagador para Vivienda Sostenible, de acuerdo a la legislación aplicable.

[4] Para dependientes que perciben rentas de 5ta categoría.

[5] Los intereses generados durante el periodo de gracia se cargarán a las cuotas del CRÉDITO.

[6] En caso de incumplimiento del pago según las condiciones pactadas se procede a realizar el reporte, con la calificación correspondiente, a la Central de Riesgos y La Financiera cobrará la tasa de interés moratoria calculada en forma nominal y de acuerdo al límite establecido por el Banco Central Reserva del Perú (BCRP). Conforme a lo estipulado en la Circular Nº 0008-2021-BCRP., Esta tasa está sujeta a una actualización semestral establecida por el Banco Central de Reserva del Perú, la cual será publicada en nuestra página web y tarifarios.

Santander Consumer

ANEXO 3 - DEL INMUEBLE Y LA HIPOTECA

La descripción del inmueble hipotecado, monto del gravamen y demás términos y condiciones particulares de la hipoteca, son los que se detallan a continuación.

	DESCRIPCION	
1.	Tipo de Inmueble:	Bien terminado: ☐ Bien futuro: ☐
2.	Descripción y Dirección:	• •
3.	Inscripción Registral: Inmueble terminado: ☐ Matriz en caso de proyecto: ☐	• Inscrito en la Partida N° .....del Registro de Predios de los Registros Públicos de ..... •
4.	Titular Dominial Registral:	Cliente ☐ Vendedor ☐ Constituyente ☐
5.	Datos de la Compra Venta del Inmueble (solo aplica para bienes futuros)	Fecha de contrato: Fecha de entrega del inmueble de acuerdo al contrato de compra venta: (dd/mm/aa)
6.	Hipoteca: Constitución: ☐ Ampliación: ☐	Rango de Hipoteca: Primera y preferente - Cobertura de la Hipoteca: Específica En caso de ampliación: - Fecha de Escritura Pública de constitución: - Notaría:
7.	Gravámenes o cargas previas	Acreedor: N° de Asiento
8.	MONTO DEL GRAVAMEN (para constitución o ampliación)	
9.	VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE	
10.	FECHA DE VALORIZACIÓN	
11.	PERSONAS CUYAS OBLIGACIONES ESTAN GARANTIZADAS	
12.	IMPORTES ASEGURABLE	

El CLIENTE declara haber recibido el presente documento que incluye CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA HIPOTECARIA, ANEXO 1, ANEXO 2 y ANEXO 3 para su lectura, y que LA FINANCIERA ha absuelto todas sus preguntas, suscribiendo el presente documento con absoluto conocimiento y aceptación de sus alcances en cuanto a derechos, obligaciones y responsabilidades contenidas; en ese sentido, su firma en el presente documento significa la aceptación al contenido y alcances del CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA HIPOTECARIA, ANEXO 1, ANEXO 2 y ANEXO 3.

Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de Ley y practique los insertos correspondientes.

_____, _____ de _____ de 20__

_____	_____
LA FINANCIERA	**EL CLIENTE**