

CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO - NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

PRIMERA.- OBJETO

1.1. La CAJA RURAL DE AHORRO Y CREDITO RAIZ S.A.A, (en adelante **RAÍZ**) otorgará al CLIENTE, previa evaluación crediticia, el crédito solicitado por éste, por el importe, plazo, moneda y demás condiciones determinadas por **RAÍZ** señaladas en el Anexo 2 y que son detalladas en la Hoja Resumen de este contrato, con la finalidad de que el importe del mismo sea destinado por el CLIENTE para financiar la compra de un inmueble (vivienda terminada nueva o de segundo uso, o como bien futuro), que destinará exclusivamente a casa-habitación y cuyas características constan en el Anexo 1 de este contrato, o para financiar la construcción en terreno propio del CLIENTE. El financiamiento se efectúa en el marco del programa de créditos que promueve el Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante, el "FONDO"). Por su parte, el CLIENTE se obliga a pagar el importe del Crédito otorgado, más sus intereses, comisiones, gastos, primas y tributos aplicables, en la moneda y forma acordadas en este contrato.

1.2. Para efectos del presente contrato, se entiende por vivienda terminada aquella que cuenta con declaratoria de fábrica y/o ficha de independización inscrita en los Registros Públicos; y como bien futuro la vivienda en planos o en construcción que no se encuentra independizada y/o con declaratoria de fábrica inscrita en los Registros Públicos.

Tanto el inmueble a adquirir, como el terreno propio, serán denominados indistintamente como el INMUEBLE, cuyas características se encuentran detalladas en el Anexo 1 del presente contrato.

SEGUNDA.- DE LAS CONDICIONES GENERALES DEL CRÉDITO

2.1. El contrato se encontrará regulado por: (i) las condiciones y términos previstos en este documento, (ii) la Ley de Creación del Bono del Buen Pagador (BBP) - Ley N° 29033, su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 003-2015-VIVIENDA, (iii) Reglamento del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2002-EF, (iii) Reglamento del Bono del Buen Pagador, (iv) Reglamento del Crédito Nuevo Crédito MIVIVIENDA y demás disposiciones aplicables según la finalidad de este Crédito; y, (vi) Reglamento de Transparencia de la Información y Contratación con Usuarios del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS 8181-2012, y sus modificatorias.

Del Bono del Buen Pagador (en adelante, BBP)

2.2. El BBP es la ayuda económica directa no reembolsable otorgado por el Estado, en el marco de las leyes y reglamentos citados en el punto 2.1, que se adiciona como complemento de la cuota inicial para la compra del INMUEBLE. El valor del BBP es en función del valor de la vivienda de acuerdo a los rangos establecidos por Ley.

Son requisitos para acceder al BBP:

- a. Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por **RAÍZ**.
- b. Que el CLIENTE y de ser el caso su cónyuge o conviviente e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- c. Que el valor del inmueble a adquirir esté dentro del rango establecido por Ley y no exceda de treinta y ocho (38) UIT.
- d. No haber recibido apoyo previo del Estado el titular, y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente.
- e. Otros a ser determinados por el FONDO.

2.3. Causales de reembolso del BBP.- El CLIENTE deberá reembolsar el BBP y sus intereses legales a **RAÍZ**, y esta sucesivamente al FONDO, a través del Fiduciario en los siguientes casos:

- a. Si el CLIENTE es calificado como Mal Pagador por **RAÍZ**, y **RAÍZ** da por vencidas las cuotas del crédito por incumplimiento de pago y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria contra el CLIENTE. La demanda contemplará el monto de la deuda impaga y del BBP, más los intereses legales correspondientes.
- b. Cuando el CLIENTE realice prepagos en forma total del crédito antes de los cinco (05) años de desembolso del crédito.
- c. Si **RAÍZ** comprueba que cualquier información o documentación proporcionada por el CLIENTE para sustentar u obtener el crédito o cualquier otra operación realizada ante **RAÍZ**, fueran falsas o, tratándose de documentos, estos hubieran sido adulterados o alterados.
- d. Otros que determine el FONDO.

2.4. Desembolso y pago del crédito.- El CLIENTE declara conocer que el importe del crédito será desembolsado una vez aprobado por **RAÍZ** y, en su caso, previo cumplimiento a satisfacción de esta última de las condiciones específicas que se hubieran previsto. En caso que el destino del crédito otorgado sea para la adquisición del INMUEBLE, salvo acuerdo escrito distinto, el CLIENTE autoriza a **RAÍZ** a destinar el crédito al pago del precio del INMUEBLE que adquiere o adquirirá mediante abono directo al tercero vendedor elegido por el CLIENTE, previa inscripción del bloqueo registral en la partida donde se halla inscrito el bien, en caso de tratarse de un bien terminado; y de tratarse de bien futuro, el monto del crédito será entregado al constructor, previa constitución por parte de éste de las garantías que **RAÍZ** estime necesarias, a fin de garantizar la existencia, terminación y entrega del INMUEBLE, debidamente independizada con declaratoria de fábrica e inscritas en Registros Públicos, en cuyo momento se entenderá cumplida la condición suspensiva a la que nace sujeta la hipoteca sobre el bien constituida por el CLIENTE de manera previa al desembolso del crédito, y por tanto, procederá su inscripción en Registros Públicos de forma simultánea a la inscripción definitiva del contrato de compra venta del bien. En caso que el destino del crédito otorgado sea para la construcción en terreno propio, los desembolsos estarán sujetos al avance de obra y al cronograma aprobado por **RAÍZ**, previa inscripción del bloqueo registral en la partida donde se halla inscrito el bien.

El plazo del crédito, su forma de pago, moneda, oportunidad y, en su caso, el importe de las cuotas se encuentra detallados en la respectiva Hoja Resumen y Cronograma de Pagos.

Cualquier pago que efectúe el CLIENTE se aplicará primero a los gastos y comisiones, luego a los intereses y finalmente al capital. Salvo autorización distinta de **RAÍZ**, el pago del Crédito deberá realizarse en cualquiera de las agencias u oficinas especiales de **RAÍZ**, las cuales se encuentran detalladas en la página web de **RAÍZ**, www.raizperu.com.pe, o a través de otros canales con que cuente **RAÍZ** para pago de créditos, como cajeros corresponsales, entre otros.

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

2.6. De las Tasas de Interés, Comisiones y Gastos.- El importe de las obligaciones adeudadas por el CLIENTE en virtud al crédito, devengará diariamente el interés compensatorio a la tasa efectiva anual que, de conformidad con la Ley Aplicable, **RAÍZ** libremente fije, la misma que se encuentra detallada en la Hoja Resumen. En caso el CLIENTE no pague en la fecha convenida una (1) o más cuotas del crédito, ya sea parcial o totalmente, **RAÍZ** podrá aplicar a los importes no cancelados oportunamente, por todo el tiempo que demore su pago, adicionalmente, el interés moratorio correspondiente a la tasa efectiva anual fijada por **RAÍZ**, que se detallada en la Hoja Resumen. El CLIENTE incurrirá en mora en forma automática, sin necesidad de requerimiento o intimación por parte de **RAÍZ**.

Las comisiones, gastos, primas de seguro y tributos aplicables al crédito se detallan en la Hoja Resumen, los cuales el CLIENTE se compromete a pagar de manera total, en la forma y oportunidad acordadas. También serán de cargo del CLIENTE los gastos notariales y registrales de formalización y/o inscripción de este contrato, sus adendas, de constitución, modificación y/o cancelación de las garantías otorgadas en respaldo del crédito, incluyendo un ejemplar del testimonio de los respectivos instrumentos públicos para **RAÍZ**.

RAÍZ informará en la Hoja Resumen cuál es la Tasa de Costo Efectivo Anual que resulta aplicable al crédito, la cual comprende la tasa de interés, comisiones, gastos y primas de seguro.

En caso **RAÍZ** haya otorgado al CLIENTE un plazo de gracia a solicitud del mismo, durante dicho período, el CLIENTE no pagará a **RAÍZ** el capital, los intereses, ni los seguros, de ser el caso. Sin embargo, los intereses generados durante el período de gracia se capitalizarán, incorporándose al saldo del préstamo otorgado en las mismas condiciones financieras del préstamo, para lo cual las partes pactan en este acto, de conformidad con el artículo 1249° del Código Civil, la capitalización de dichos intereses.

2.7. Tributos.- Todos los tributos existentes, o por crearse, que graven el crédito y/o los servicios brindados al CLIENTE según el contrato, serán de cargo del CLIENTE y sus importes podrán ser financiados, considerándolos para tal efecto como parte del capital del crédito.

2.8. Pagos Anticipados.- El CLIENTE tiene el derecho a efectuar pagos adicionales a la cuota exigible en el periodo devengado, pudiendo ser considerados éstos como pagos anticipados o como adelanto de cuotas. Los pagos anticipados se aplican al monto del capital del préstamo, con la consiguiente reducción de intereses al día de pago, las comisiones y los gastos pactados entre las partes al día de pago, sin que le sean aplicables comisiones, gastos de algún tipo o cobros de naturaleza o efecto similar, o penalidades. El adelanto de cuotas supone la aplicación del monto pagado a las cuotas inmediatamente posteriores a la exigible en el periodo, sin que se produzca una reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados de las condiciones contractuales.

Los pagos mayores a dos (02) cuotas (que incluye aquella exigible en el periodo) pero menores al total se consideran pagos anticipados parciales; y los pagos menores o iguales al equivalente de dos (02) cuotas (que incluye aquella exigible en el periodo), se consideran adelanto de cuotas. Sin embargo, en uno u otro caso, el CLIENTE tiene el derecho a requerir, antes o al momento de efectuarse el pago, que se aplique como pago anticipado o como adelanto de cuotas. **RAÍZ** pondrá a disposición del CLIENTE un formato en el cual el CLIENTE dejará constancia de su elección.

En caso el CLIENTE opte por el pago anticipado parcial, el CLIENTE deberá señalar: a) si debe procederse a la reducción del monto de las cuotas restantes pero manteniendo el plazo original, o b) a la reducción del número de cuotas con la consecuente reducción del plazo del crédito. En aquellos casos en que no se cuente con la elección del CLIENTE, dentro de los quince (15) días de realizado el pago, **RAÍZ** procederá a la reducción del número de cuotas.

En caso de pago anticipado parcial, **RAÍZ** entregará, a solicitud del CLIENTE, el cronograma de pagos modificado, considerando el pago realizado, en un plazo no mayor a siete (07) días de efectuada dicha solicitud.

En caso aplique el BBP, si el CLIENTE prepaga en forma total el crédito antes de los cinco (05) años de desembolsado, quedará obligado a reembolsar el BBP más intereses legales.

TERCERA.- OBLIGACIONES DEL CLIENTE

Durante la vigencia del contrato, el CLIENTE se obliga frente a **RAÍZ** a: (i) Mantener, en su caso, la cuota inicial prevista para la adquisición del INMUEBLE en la cuenta o mecanismo de ahorro o garantía que **RAÍZ** hubiera previsto, a satisfacción de esta última, hasta su efectivo desembolso o pago a favor del tercero vendedor del citado bien, conforme lo previsto en el contrato de compraventa del INMUEBLE; (ii) Proporcionar toda la información que **RAÍZ**, COFIDE, el FONDO y/o los terceros autorizados por **RAÍZ** le soliciten con relación al crédito; así como a permitir a éstos examinar el INMUEBLE; (iii) Prestar toda la colaboración necesaria para obtener la inscripción de los actos registrales relacionados a la independización y/o declaratoria de fábrica del INMUEBLE así como la inscripción de la Hipoteca en el Registro correspondiente; así como para la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable (en adelante, TCHN), proporcionando para tales efectos, toda la documentación que resulte necesaria y/o interviniendo en los actos que así se requieran; (iv) Abstenerse de realizar actos de disposición o constituir otros gravámenes sobre el INMUEBLE, con perjuicio de los derechos que corresponden a **RAÍZ** como acreedora sin haberle informado previamente por escrito, o en contravención a las normas que regulan el otorgamiento del crédito; (v) Mantener el uso y la posesión directa del INMUEBLE, así como destinarlo exclusivamente a casa-habitación; (vi) Conservar en buen estado el INMUEBLE, sin efectuar modificaciones que redunden en perjuicio del INMUEBLE así como notificar a **RAÍZ** sobre cualquier hecho o circunstancia que pudiera deteriorarlo, perturbar su dominio o posesión o, en general, afectar negativamente al INMUEBLE o los derechos de **RAÍZ** con relación a este, dentro de los tres (3) días hábiles de producido tal hecho o circunstancia; (vii) Sustituir y mejorar de inmediato las garantías reales o personales, cuando el valor patrimonial de la garantía o la solvencia del garante disminuyan, y ello haya sido determinado en la tasación realizada por un perito inscrito en el REPEV de la Superintendencia de Banca, Seguros & AFP, o en la evaluación que **RAÍZ** haya realizado de la capacidad de pago del fiador o aval.

CUARTA.- PAGARÉ INCOMPLETO

4.1. En respaldo del Crédito otorgado a que se refiere la Cláusula Primera y en concordancia con lo dispuesto por el Artículo 10° de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, y en la Circular SBS N° G-0090-2001, el CLIENTE emitirá a favor

de **RAÍZ** uno o varios pagarés incompletos (en adelante, el "Pagaré"), el mismo que autoriza a **RAÍZ** a completar de acuerdo a la Ley Aplicable y según los términos y condiciones establecidos en el presente contrato. **RAÍZ** podrá completar el Pagaré y en consecuencia proceder a la ejecución del mismo, en caso se produzca cualquiera de los Eventos de Incumplimientos señalados en la Cláusula Décimo Segunda de este contrato.

4.2. El CLIENTE autoriza a **RAÍZ** a completar el Pagaré en la forma siguiente: (i) la fecha de emisión será la fecha en que se efectuó el desembolso del crédito; (ii) la fecha de vencimiento será la fecha en que **RAÍZ** decida dar por vencidos todos los plazos, o la fecha de Liquidación del Saldo Deudor; (iii) el importe del Pagaré será el saldo deudor que comprende el capital, intereses, gastos, comisiones, a la fecha en que se practica la liquidación; y, (iv) la tasa de interés compensatoria y moratoria será la que se indique en la hoja resumen.

4.3. Completado el pagaré, de no ser honrada la obligación contenida en el título valor, **RAÍZ** ejercerá, en ejercicio de la cláusula de no protesto contenida en el pagaré, por el sólo mérito de su vencimiento, las acciones cambiarias que por ley correspondan a fin de recuperar su acreencia.

4.4. EL CLIENTE autoriza a **RAÍZ** para que, a su elección, pueda cobrar el saldo deudor mediante el Pagaré o, de ser el caso, con la Liquidación de Saldo Deudor prevista en el numeral 7° del artículo 132° de la Ley N° 26702. Si el Pagaré o, en su caso, la Liquidación de Saldo Deudor no fuera cancelado oportunamente, su importe devengará hasta su total cancelación los intereses compensatorios y moratorios calculados a las tasas que figuran en la Hoja Resumen, sin necesidad de que el CLIENTE sea constituido en mora o requerido al pago.

4.5. El CLIENTE: (i) acepta y da por válidas todas las renovaciones y prórrogas totales o parciales que se anoten en el Pagaré, aun cuando no estén suscritas por el CLIENTE; (ii) declara haber sido instruido de los mecanismos de protección que la Ley Aplicable establece; dejando expresa constancia que a la firma de este contrato, se le ha entregado copia del Pagaré; y, (iii) renuncia expresamente a incluir en el Contrato, una cláusula que limite la transferencia del título valor reconociendo el derecho de **RAÍZ** a negociar libremente.

4.6. Se deja expresa constancia que, la emisión y/o entrega del Pagaré o de cualquier otro título para respaldar cualquier obligación frente a **RAÍZ**, así como su renovación o prórroga: (i) no producirá novación de las obligaciones asumidas por el CLIENTE, salvo que expresamente se acuerde lo contrario, conforme a lo dispuesto por el artículo 1279° del Código Civil; y/o, (ii) en ningún caso determina la extinción de las obligaciones primitivas, aun cuando dichos títulos se hubiesen perjudicado por causa imputable a **RAÍZ**.

QUINTA.- HIPOTECA Y TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

5.1. De conformidad con el artículo 1097 y siguientes del Código Civil, el CLIENTE constituye en favor de **RAÍZ**, una Primera y Preferencial Hipoteca (en adelante, la "Hipoteca"), sobre el INMUEBLE y hasta por el monto de gravamen señalado en el Anexo 1 de este contrato, con el objeto de garantizar: (i) el pago estricto y oportuno de todas las obligaciones derivadas de este contrato y/o del Crédito descrito en el Anexo 2, incluyendo su capital, intereses, comisiones, gastos, primas de seguros, tributos, penalidades, si las hubiere y demás cargos aplicables, y en el improbable caso de ejecución, las costas y costos del proceso así como de ser el caso, las renovaciones, prórrogas y/o la novación de tales obligaciones, sin reserva ni limitación alguna, por el tiempo que las obligaciones subsistan; y, (ii) el reembolso del BBP, más los intereses, comisiones, penalidades, y gastos generados de acuerdo a la Ley Aplicable y a las disposiciones de la entidad otorgante de dicho subsidio, o quien la reemplace; (en adelante, conjuntamente, las "Obligaciones Garantizadas"). El importe total de las Obligaciones Garantizadas de cargo del CLIENTE, será determinado por **RAÍZ** mediante la suma de las liquidaciones de las obligaciones garantizadas impagas hechas a una fecha determinada previa a la ejecución de la Hipoteca.

En el supuesto que en el momento de otorgarse el crédito el INMUEBLE se encuentre en proceso de construcción, la constitución de la Hipoteca queda 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.

5.2. Del plazo.- El plazo de la presente Hipoteca es indefinido, y en tanto subsistan obligaciones del CLIENTE frente a **RAÍZ** derivadas de este contrato.

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

5.4. Valorización para efectos de ejecución.- Para el caso de la ejecución del INMUEBLE otorgado en garantía, las partes valorizan el inmueble en la suma indicada en el Anexo 1 de este contrato; correspondiendo dicho valor, al Valor de Comercial de la valuación efectuada por perito tasador inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la SBS que designe **RAÍZ**, valor que es aprobado de común acuerdo, y no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación del INMUEBLE para los fines de su ejecución, salvo que **RAÍZ** lo estime así por conveniente o que advierta que el INMUEBLE ha perdido o aumentado el valor establecido previamente; en cuyo caso serán de cargo del CLIENTE los costos de las nuevas tasaciones dispuestas, asumiendo el CLIENTE la obligación de facilitar a los peritos que designe **RAÍZ**, el libre acceso al INMUEBLE. Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para el improbable caso de remate, el que se llevará a cabo en la forma establecida por las normas procesales aplicables.

5.5. Ejecución de la Garantía.- **RAÍZ** podrá proceder a la ejecución de la Hipoteca, en caso el CLIENTE incurra en uno cualquiera de los Eventos de Incumplimiento definidos en la Cláusula Décimo Segunda del contrato. La solicitud de ejecución de ésta u otras garantías otorgadas a su favor, no limita o afecta la facultad de **RAÍZ** de hacer uso simultáneo o no, y/o ejecutar los títulos valores emitidos por el CLIENTE a favor de **RAÍZ**.

5.6. Del TCHN: El CLIENTE desde ya acepta y solicita al Registro competente que a simple petición de **RAÍZ**, sobre la base de la Hipoteca, emita un TCHN y entregue el mismo directamente a **RAÍZ**, sin necesidad de endoso del mismo por parte del CLIENTE. Sin perjuicio de lo anterior, el CLIENTE autoriza expresa e irrevocablemente a **RAÍZ** a que ésta emita el TCHN en cualquier momento, y a la orden de sí misma o de la persona que ésta disponga, de acuerdo con la Ley Aplicable. El CLIENTE faculta a **RAÍZ** a completar el TCHN con la información y de acuerdo con las condiciones del Crédito y las disposiciones establecidas en la Ley Aplicable.

SEXTA.- FIANZA SOLIDARIA

6.1. En virtud a esta cláusula, y con la finalidad de garantizar las obligaciones descritas en el numeral siguiente, el FIADOR otorga a favor de **RAÍZ** fianza solidaria, irrevocable, ilimitada, incondicional, indivisible, de realización automática a solo requerimiento de **RAÍZ**, con renuncia al beneficio de excusión y a los plazos y condiciones señalados en los artículos 1899 y 1902 del Código Civil (en adelante, la Fianza).

6.2. La Fianza es otorgada por el FIADOR con la finalidad de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones de pago de cargo del CLIENTE que pudieran surgir en caso que el INMUEBLE no llegara a existir, no fuera terminado y/o no fuera entregado conforme a los términos, condiciones, la descripción y especificaciones técnicas previstas en el contrato de compra venta y/o contrato de obra, según sea el caso, o no se concluyera con la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno –de ser el caso- e independización del INMUEBLE en el Registro competente, dentro del plazo establecido al efecto en el contrato de compraventa o contrato de obra. El FIADOR se obliga a honrar esta garantía ante el simple requerimiento por vía notarial que le efectúe **RAÍZ**, en virtud de haberse producido el supuesto señalado en este numeral, debiendo el FIADOR cumplir con honrar la Fianza Solidaria dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido tal requerimiento.

6.3. El plazo de la Fianza es indefinido y se mantendrá vigente respecto de las obligaciones descritas en el numeral precedente, hasta el momento en el que se verifiquen acumulativamente los siguientes hechos: (i) La entrega oportuna del

INMUEBLE construido de conformidad con la descripción y especificaciones técnicas previstas en el Contrato de Compraventa u Obra, de ser el caso; (ii) La inscripción en el Registro competente de la declaratoria de fábrica, reglamento interno –de ser el caso – e independización del INMUEBLE, lo que se acreditará ante **RAÍZ** con la copia literal correspondiente, y, (iii) La inscripción de la hipoteca a favor de **RAÍZ** en la partida definitiva del Registro competente correspondiente al INMUEBLE. **RAÍZ** deja constancia que cumplidas las condiciones antes indicadas, la Fianza quedará extinguida.

SÉPTIMA.- SEGUROS

Antes de proceder con el desembolso del crédito, el CLIENTE se obliga a contratar un seguro de desgravamen que cubra el saldo capital insoluto de la deuda en caso de muerte natural, muerte accidental, invalidez total y permanente por enfermedad o accidente u otro tipo de siniestro especificado por **RAÍZ**, en el cual se deberá considerar a **RAÍZ** como beneficiaria. Asimismo, se obliga a contratar y mantener vigente, a satisfacción de **RAÍZ**, un seguro contra todo riesgo que cubra el INMUEBLE, por una cantidad no menor al monto de la Hipoteca, salvo que **RAÍZ** acepte un monto distinto; y, se obliga a transferir a **RAÍZ** su derecho a la indemnización que debe pagar la aseguradora en caso de siniestro, para cuyo efecto le entregará la(s) póliza(s) debidamente endosada(s) de manera que **RAÍZ** cobre el importe de la indemnización y lo aplique a la amortización de lo que se le adeudase. **RAÍZ** informará a EL CLIENTE que tiene el derecho a elegir entre: a) la contratación del seguro que comercialice **RAÍZ**; o, b) un seguro contratado directamente por EL CLIENTE, siempre que cumpla –a satisfacción de **RAÍZ** con las condiciones previamente informadas en la página Web de **RAÍZ**, www.raizperu.com.pe.

Para tal efecto, las partes convienen que, salvo comunicación expresa y por escrito del CLIENTE indicando que contratará directamente los seguros, **RAÍZ** procederá por cuenta del CLIENTE a contratar las pólizas de los seguros ofrecidas por la (s) compañía de seguro (s) cuyos productos **RAÍZ** comercialice, y lo que por tal concepto gastare será de cargo del CLIENTE y le será trasladado como gasto conforme a lo señalado en la Hoja Resumen. El CLIENTE se obliga a pagar puntualmente las primas de las pólizas y autoriza a **RAÍZ** a cargar las primas de los seguros en la cuota (s) señalada (s) en el cronograma de pagos adjunto a la Hoja Resumen que forma parte integrante del presente contrato. Esta autorización incluye el débito de las cuentas de ahorros que pudiera mantener el CLIENTE en **RAÍZ**, cuando las cuotas del crédito se encuentren vencidas y sean exigibles, constituyendo éste un mecanismo de compensación, de conformidad con lo señalado en el numeral 11 del artículo 132 de la Ley 26702; realizado el débito de la(s) cuenta(s) del CLIENTE, **RAÍZ** comunicará al mismo los detalles de la compensación, empleando cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria del CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por el CLIENTE; y, (iii) comunicación telefónica al domicilio del CLIENTE o al teléfono móvil declarado por el CLIENTE a **RAÍZ**. **RAÍZ** no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la conversión de monedas, cuando sea el caso. Sin perjuicio de la facultad de compensación, **RAÍZ** pondrá a disposición de EL CLIENTE el Servicio de Débito Automático, cuando éste autorice **RAÍZ** a realizar cargos con carácter periódico contra montos disponibles en una cuenta de ahorros predeterminada para cubrir el pago de las cuotas del crédito, en las fechas de sus respectivos vencimientos. Para tal efecto, EL CLIENTE suscribirá el formato correspondiente para el Débito Automático, en la cual se consignará el número de la cuenta de ahorros, el número del crédito, el monto máximo a cargarse, entre otros aspectos. EL CLIENTE podrá, a sola instrucción, suspender el servicio de débito automático, hasta cuarenta y ocho (48) horas antes de la fecha de cargo. Las comisiones aplicables al servicio de débito automático serán informadas a EL CLIENTE en la Cartilla de Información de la cuenta de ahorros designada por EL CLIENTE para realizar los cargos periódicos. EL CLIENTE podrá requerir a **RAÍZ** una constancia de los pagos realizados, fecha de inicio del servicio y de la suspensión del débito automático, cuando lo considere necesario.

El CLIENTE declara haber recibido, a la firma del presente contrato, las pólizas del seguro individual o los certificados de seguro correspondientes a los seguros de desgravamen y contra todo riesgo, en el que constan los riesgos cubiertos, las sumas aseguradas, las exclusiones principales, y en general, los términos y condiciones que regulan su relación contractual con la empresa de seguros.

En el caso que el CLIENTE decidiera contratar los seguros directamente, dichos seguros deberán cumplir con los requisitos establecidos por **RAÍZ**, que se encuentran detallados en la página web www.raizperu.com.pe, obligándose a endosar las pólizas así como sus renovaciones a favor de **RAÍZ**, quedando obligado a entregarle el documento de renovación, con el fin de que esta última pueda cobrar directamente los seguros en caso de siniestro, sin que pueda imputarse a **RAÍZ** responsabilidad alguna por la imposibilidad en la liquidación del siniestro; siendo expresamente convenido que si el CLIENTE no cumpliera con contratar o renovar los seguros, **RAÍZ** no asumirá responsabilidad alguna en caso de

producirse un siniestro, o si decidiera no pagar las primas respectivas; o si los seguros no cubrieran el siniestro, asumiendo en ese supuesto el CLIENTE las consecuencias de la falta de seguros o del infraseguro o de las causas de exclusión de la indemnización.

En el supuesto de que el CLIENTE comunicara a **RAÍZ** su decisión de contratar directamente los seguros y, sin embargo, no cumpliera con hacerlo, **RAÍZ** podrá suplir esta omisión y lo que por tal concepto gastare será de cargo del CLIENTE a quien le será trasladado dicho pago en las cuotas del cronograma de pagos.

Queda expresamente convenido que, en el supuesto que el CLIENTE contrate directamente los seguros y no se haya pactado que el pago de las primas se adicione en las cuotas periódicas pactadas por el crédito; o se debite de una cuenta de ahorros, el CLIENTE responderá frente a **RAÍZ** sobre cualquier incumplimiento en el pago, que podría poner en riesgo la vigencia de las pólizas.

La información respecto al nombre de la compañía de seguros, el número de la póliza y el monto de la prima se consignará, en la Hoja Resumen.

Recibida la indemnización del seguro, **RAÍZ** deberá efectuar la liquidación a dicha fecha, imputando el importe de la indemnización al saldo deudor del crédito, y poniendo a disposición de EL CLIENTE o sus herederos, cualquier excedente en un plazo máximo de 30 días de recibida la indemnización. Ya sea en el supuesto en que el CLIENTE contrate directamente por su cuenta los seguros y endose las pólizas a **RAÍZ**, o en caso el CLIENTE tome los seguros comercializados por **RAÍZ**, toda suma no cubierta por la compañía de seguros como consecuencia de la liquidación del siniestro será asumida por el CLIENTE o la masa hereditaria.

Es preciso señalar que la falta de contratación o renovación de las pólizas de los seguros por parte de **RAÍZ**, no genera para ésta responsabilidad alguna, en tanto dicha responsabilidad es imputable únicamente al CLIENTE, salvo que la contratación de las pólizas por cuenta de EL CLIENTE, haya sido realizada directamente por **RAÍZ**.

OCTAVA.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Queda expresamente convenido entre las partes que **RAÍZ** podrá variar unilateralmente las comisiones y gastos, y las penalidades de ser el caso. **RAÍZ** comunicará al CLIENTE dichas modificaciones, así como su fecha de entrada en vigencia; con una anticipación no menor a cuarenta y cinco días, cuando dichas modificaciones representen un incremento respecto de lo pactado. Para tal efecto **RAÍZ** podrá emplear cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria del CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por el CLIENTE; y, (iii) comunicación telefónica al domicilio del CLIENTE o al teléfono móvil declarado por el CLIENTE a **RAÍZ**.

RAÍZ comunicará las modificaciones contractuales, distintas a las tasas de interés, comisiones y gastos, sólo en aquellos casos en que dichas modificaciones impliquen para el CLIENTE la pérdida o sustitución de condiciones previamente establecidas, o que no tengan por objeto otorgar condiciones, opciones o derechos que constituyan facilidades adicionales a las previstas en este contrato. En dichos casos, las modificaciones contractuales deberán ser informadas, conjuntamente con la indicación de la fecha a partir de la cual entrarán en vigencia, con no menos de cuarenta y cinco días de anticipación. Para tal efecto **RAÍZ** podrá emplear cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria del CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por el CLIENTE; y, (iii) comunicación telefónica al domicilio del CLIENTE o al teléfono móvil declarado por el CLIENTE a **RAÍZ**.

Lo expuesto en la presente cláusula no resulta aplicable cuando se trate de modificaciones contractuales que impliquen condiciones más favorables para el CLIENTE, las que se aplicarán de manera inmediata, siendo comunicadas posteriormente por **RAÍZ** a través de anuncios en sus oficinas de atención al público, en la página web, www.raizperu.com.pe y, a sólo criterio de **RAÍZ**, a través de anuncios en medios de comunicación masivos.

La tasa de interés podrá ser modificada en los siguientes casos:

1. Por novación de la obligación, conforme a las disposiciones del Código Civil.
2. De mutuo acuerdo con el CLIENTE como resultado de una efectiva negociación entre las partes.
3. Cuando la Superintendencia de Banca, Seguros & AFP, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú, autorice al sistema financiero en general por circunstancias extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo el propio

sistema.

4. En forma unilateral por **RAÍZ**, en cualquier momento durante la vigencia del contrato, cuando se trate de modificaciones a la tasa de interés que impliquen condiciones más favorables para el CLIENTE, aplicándose las nuevas tasas de interés de manera inmediata, no siendo exigible el envío de una comunicación previa.

Tratándose de los supuestos descritos, **RAÍZ** podrá emplear cualquiera de los siguientes medios cuando las modificaciones generen un perjuicio al CLIENTE: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria del CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por el CLIENTE; y, (iii) comunicación telefónica al domicilio del CLIENTE o al teléfono móvil declarado por el CLIENTE a **RAÍZ**. Por el contrario, cuando dichas modificaciones impliquen condiciones más favorables para EL CLIENTE, **RAÍZ** podrá comunicarlas posteriormente a través de anuncios en sus oficinas de atención al público, en la página web www.raizperu.com.pe y, a sólo criterio de **RAÍZ**, a través de anuncios en medios de comunicación masivos.

NOVENA.- MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Las modificaciones a las tasas de interés compensatorio, interés moratorio, TCEA (Tasa de Costo Efectivo Anual) en los casos que corresponda; comisiones y gastos, cuando éstas supongan un perjuicio al CLIENTE; así como su fecha de entrada en vigencia, serán informadas al CLIENTE, a elección de **RAÍZ**, por cualquiera de los medios de comunicación que se señalan a continuación: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria del CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por el CLIENTE; (iii) estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas al domicilio del CLIENTE, o al teléfono móvil declarado por el CLIENTE, que puedan ser acreditadas fehacientemente; y, (v) mensajes de texto al teléfono móvil declarado por el CLIENTE, con una anticipación no menor a cuarenta y cinco días.

Las modificaciones contractuales referidas a: (i) la resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento; (ii) la limitación o exoneración de responsabilidad por parte de **RAÍZ**; y (iii) la incorporación de servicios que no se encuentren relacionados al préstamo; deberán ser comunicados al CLIENTE, a elección de **RAÍZ**, por cualquiera de los medios de comunicación señalados en el párrafo precedente de la presente Cláusula, de igual manera, con una anticipación no menor a cuarenta y cinco días.

Para comunicaciones sobre modificaciones contractuales de aspectos distintos a los precedentemente indicados en esta cláusula, **RAÍZ** difundirá con posterioridad los anuncios correspondientes en sus oficinas de atención al público así como en la página web www.raizperu.com.pe.

Cuando las modificaciones a las tasas de interés compensatorio, interés moratorio, en los casos que corresponda; comisiones y gastos impliquen condiciones más favorables para el CLIENTE, éstas serán comunicadas posteriormente por **RAÍZ** a través de anuncios en sus oficinas de atención al público, en la página web www.raizperu.com.pe y, a sólo criterio de **RAÍZ**, a través de anuncios en medios de comunicación masivos.

Siempre que las modificaciones a las tasas de interés, comisiones y gastos modifiquen lo informado en el cronograma de pagos, **RAÍZ** queda obligada a recalcular y remitir al CLIENTE, por medios de comunicación directos, un nuevo cronograma de pagos, conjuntamente con el pre aviso de las modificaciones contractuales, indicando también la tasa de costo efectivo anual remanente (TCEA remanente) que corresponde al saldo remanente del préstamo.

De no estar conforme con tales modificaciones, el CLIENTE tiene el derecho a resolver este contrato, para cuyo efecto deberá comunicarlo por escrito a **RAÍZ**, mediante formulario proporcionado por la **RAÍZ**, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario computados a partir de la recepción de la comunicación donde se le informa de las modificaciones contractuales, en cuyo caso se dará por concluido el presente contrato previo pago de todo lo adeudado.

En caso que las modificaciones contractuales se encuentren asociadas a la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionadas al crédito, el CLIENTE tendrá la facultad de aceptar la modificación propuesta, sin que la negativa implique la resolución del presente contrato.

Para resolver el contrato a requerimiento del CLIENTE y como consecuencia de modificaciones efectuadas a las condiciones contractuales de manera unilateral por **RAÍZ**, y que no tengan por origen la imposición de obligaciones normativas, el CLIENTE deberá observar el siguiente procedimiento:

9.1. El CLIENTE deberá cancelar el íntegro de su obligación de forma previa a la resolución del presente contrato. Para tal efecto, el CLIENTE deberá acercarse a cualquiera de las oficinas de atención al público de RAÍZ, con el objeto de gestionar la liquidación de la deuda derivada del préstamo al día en que efectuará el pago; lo que supone la reducción de los intereses y, asimismo, la deducción de las comisiones y gastos pactados, al día en que se realice el pago.

9.2. El pago del saldo insoluto del préstamo se realizará, a elección de EL CLIENTE, a través de las ventanillas en cualquiera de las oficinas de atención al público de RAÍZ, las cuales se encuentran detalladas en la página Web de RAÍZ, www.raizperu.com; o mediante cargo en cuenta en cualquiera de las cuentas de ahorro que, bajo cualquier modalidad, EL CLIENTE tenga abierta(s) en RAÍZ previa autorización de EL CLIENTE mediante documento aparte.

9.3. En caso de obligaciones vencidas y deuda exigible EL CLIENTE otorga desde ya su autorización para que RAÍZ pueda debitar de las cuentas mencionadas los importes necesarios para la cancelación de las obligaciones; siendo entendido que RAÍZ no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la conversión de monedas, cuando sea el caso, constituyendo éste un mecanismo de compensación, de conformidad con lo señalado en el numeral 11 del artículo 132 de la Ley 26702. Realizado el débito de la(s) cuenta(s) de EL CLIENTE, RAÍZ comunicará al mismo los detalles de la compensación, empleando cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de EL CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por EL CLIENTE; y, (iii) comunicación telefónica al domicilio de EL CLIENTE o al teléfono móvil declarado por EL CLIENTE a RAÍZ.

9.4. El pago deberá ser efectuado en la moneda del préstamo pactada en el presente contrato. No obstante, el CLIENTE podrá pagar en moneda distinta a la moneda del préstamo, en cuyo caso se aplicará el tipo de cambio compra o venta, según corresponda, que se encuentre vigente en RAÍZ en la fecha en que se efectúe el cargo respectivo.

9.5. A expresa solicitud del CLIENTE formulada en la carta mediante la cual comunique a RAÍZ su decisión de resolver el contrato, o en otra comunicación por escrito que deberá ser remitida a RAÍZ; RAÍZ otorgará al CLIENTE un plazo no menor a cuarenta y cinco días, para que pueda encontrar otro mecanismo de financiamiento de considerarlo necesario.

El plazo concedido por RAÍZ a favor del CLIENTE para que pueda encontrar otros mecanismos de financiamiento, se computará desde la fecha de recepción de la solicitud del CLIENTE, y su otorgamiento no impedirá a RAÍZ, de considerarlo aplicable, a efectuar el cobro correspondiente al cargo producto de la modificación contractual, una vez cumplido el plazo del pre aviso señalado en la Cláusula Octava.

DÉCIMA.- DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES

10.1. El CLIENTE y el FIADOR declara(n) expresamente que: (i) RAÍZ ha cumplido con proporcionarle, previamente a la suscripción del contrato, toda la información necesaria sobre las características, términos y condiciones del crédito, la misma que le ha permitido tomar una decisión adecuadamente informada respecto de las obligaciones contraídas; (ii) Toda la información proporcionada para la aprobación del crédito es veraz en su totalidad, sometiéndose en caso contrario a la responsabilidad derivada de su falsedad o inexactitud, asimismo se obligan a mantener actualizada su información durante toda la vigencia del contrato o mientras exista algún monto pendiente de pago, debiendo proporcionarla dentro del plazo de siete (7) días de requerida; (iii) Autoriza(n) en forma expresa a la RAÍZ a realizar, de considerarlo ésta necesario, la gestión de cobranza en sus domicilios, por vía telefónica o electrónica, de conformidad con la Ley Aplicable; (iv) Que han recibido por parte del personal de la RAÍZ información referida a los beneficios, riesgos y condiciones del crédito contratado, los cuales se encuentran publicitados en la página Web de la RAÍZ, www.raizperu.com.

10.2. El CLIENTE declara que el INMUEBLE, cuya propiedad ha adquirido o va a adquirir en virtud del Contrato de compraventa, o que va a construir o mejorar, se encuentra o encontrará libre de toda carga, gravamen y, en general, de toda afectación que pudiese limitar o restringir de cualquier forma el derecho de propiedad que posee o poseerá sobre éste o los derechos que respecto de dicho bien poseerá la RAÍZ en su calidad de primer acreedor hipotecario, quedando obligado en cualquier caso al saneamiento de ley. Asimismo, declara que ni él/ella, su cónyuge o conviviente –según corresponda- ni sus hijos menores de edad son propietarios de una vivienda en cualquier lugar del país, y tampoco han adquirido vivienda financiada con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), del FONDO o del Programa Techo Propio, aun cuando ya no sean propietarios de la misma. Finalmente, declara cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las normas que regulan el Programa Nuevo Crédito Mivivienda.

10.3. EL CLIENTE autoriza en forma expresa e irrevocable: (i) que, sujeto a las restricciones de ley, RAÍZ podrá entregar información del contrato y su ejecución, a la SBS, a las centrales de riesgo y/o a otros terceros con legítimo interés así como difundir y/o comercializar la misma; (ii) que RAÍZ podrá verificar periódicamente la información proporcionada por el CLIENTE, actualizarla e intercambiarla con otros acreedores, así como obtener información patrimonial de éste y su comportamiento crediticio en general; (iii) que en caso de incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones y mientras mantenga algún monto pendiente de pago en virtud del contrato, RAÍZ está autorizada a retener y/o aplicar a la amortización y cancelación de lo adeudado, hasta el límite de las obligaciones vencidas y exigibles, toda suma, depósito, bien o valor que por cualquier razón tenga RAÍZ en su poder y esté destinada para el CLIENTE, cualquiera sea el fin para el cual estén destinados o la oportunidad en que se efectúe la operación, entendiéndose que cualquier instrucción distinta queda revocada, constituyendo éste un mecanismo de compensación, de conformidad con lo señalado en el numeral 11 del artículo 132 de la Ley 26702. Los valores o bienes a elección de RAÍZ podrán ser vendidos por ésta directamente, sin más formalidad que la presente autorización, sin base y al mejor postor, recurriendo de ser necesario a profesional especializado; siendo suficiente que en forma previa RAÍZ comunique de tal decisión al CLIENTE.

10.4. RAÍZ no asume responsabilidad alguna respecto del INMUEBLE, cuya propiedad el CLIENTE ha adquirido o adquirirá, tampoco respecto de su calidad o de las condiciones en que se entregue el INMUEBLE y, en general, RAÍZ no será responsable de los bienes y servicios que el CLIENTE contrate con terceros distintos a RAÍZ, con ocasión del financiamiento otorgado mediante este contrato, ya que el CLIENTE reconoce que el INMUEBLE y tales bienes y servicios, han sido elegidos exclusiva y libremente por él. Asimismo, RAÍZ no asume responsabilidad por cambios en las condiciones y/o disponibilidad del BBP, lo cual no afecta ni resta validez o exigibilidad a las obligaciones de pago del Crédito y demás previstas en este contrato. Los eventuales reclamos que el CLIENTE formule ante la empresa constructora y/o vendedor y/o promotor del INMUEBLE no afectará de modo alguno las obligaciones que haya asumido mediante el presente contrato.

DÉCIMO PRIMERA.- INFORMACIÓN PERIÓDICA

El CLIENTE podrá solicitar a RAÍZ la remisión de información relacionada a los pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes conforme al cronograma de pagos. Dicha información podrá ser enviada, a elección del CLIENTE, por medios físicos o electrónicos. Dicha información deberá ser remitida por RAÍZ en un plazo máximo de treinta (30) días posteriores al cierre del mes en el que la información es requerida y podrá ser remitida mensualmente si así lo solicita el CLIENTE.

Cargos por concepto de emisión y envío de información por pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes, conforme al cronograma de pagos, serán aplicados cuando el CLIENTE haya elegido la remisión de dicha información a través de medios físicos, y los mismos serán informados en la Hoja Resumen En caso EL CLIENTE opte por el envío de información periódica por medios electrónicos, no se efectuará cargo alguno. La elección será realizada por el CLIENTE en la Hoja Resumen que forma parte integrante del presente contrato o en cualquier momento que el cliente decida suscribiendo el documento correspondiente.

DÉCIMO SEGUNDA.- RESOLUCIÓN

RAÍZ a su sola decisión podrá resolver de pleno derecho el contrato, mediante aviso escrito al CLIENTE, y sin necesidad de declaración judicial, dando por vencidos todos los plazos, en cualquiera de los siguientes supuestos, cada uno denominado, un Evento de Incumplimiento, el mismo que será indicado en la comunicación de RAÍZ dirigida al CLIENTE. Producida la comunicación, el contrato queda resuelto de pleno derecho, pudiendo en estos casos RAÍZ exigir el pago del monto total adeudado que se encuentre vencido o por vencer.

a) Si el CLIENTE deja de pagar una o más cuotas del crédito, sucesivas o no, en la forma y plazo prevista en el Cronograma de Pagos o si EL CLIENTE no renueva las pólizas de seguro en caso hubiera contratado directamente los seguros, o perjudica la vigencia de las pólizas por incumplimiento en el pago de las primas de seguro, en caso no se haya pactado que el pago de la prima se adicione en las cuotas periódicas pactadas por el crédito; o se debite de una cuenta de ahorros.

b) Si debido a causas imputables al CLIENTE, en el supuesto que el crédito esté destinado a la adquisición de un bien terminado, o a la construcción en terreno propio, no se inscribe la Hipoteca dentro de los 30 días calendarios de efectuado el desembolso del Crédito, o dentro del plazo que pueda otorgarle por escrito RAÍZ.

- c) Si el CLIENTE grava, afecta, transfiere o, en general, realiza actos de disposición o constituye otros gravámenes sobre todo o parte del INMUEBLE, con perjuicio de los derechos que corresponden a RAÍZ como acreedora o en contravención de las normas que regulan el otorgamiento del crédito;
- d) Si el valor del INMUEBLE otorgado en garantía disminuyera a un monto inferior en más del 10% del valor de las obligaciones del CLIENTE por vencer, salvo que el CLIENTE mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción de RAÍZ;
- e) Si se solicita la declaración de insolvencia del CLIENTE, el inicio de procedimiento concursal, sea preventivo o no, o si es declarado insolvente o en quiebra o suspende pagos;
- f) Si un tercero traba embargo sobre el INMUEBLE o en caso que el CLIENTE sea demandado respecto a la propiedad del INMUEBLE;
- g) Si el CLIENTE utiliza el Crédito o el INMUEBLE para un destino distinto al previsto en este contrato -incluyendo emplear el INMUEBLE con fines distintos a los de casa habitación-, o si el CLIENTE cede total o parcialmente, bajo cualquier título, la posesión del INMUEBLE sin comunicación previa a RAÍZ, con perjuicio a los derechos de ésta;
- h) Si RAÍZ detecta la falsedad en la información declarada o proporcionada por el CLIENTE para efectos del otorgamiento del Crédito. En este supuesto, el CLIENTE deberá devolver adicionalmente a los conceptos derivados del incumplimiento contractual, el BBP ya percibido más intereses legales; y, a favor del FONDO, cuando aplique el BBP, una penalidad equivalente al diez por ciento (10%) del monto total del saldo insoluto del crédito;
- i) Si el CLIENTE no cumpliera con facilitar el acceso a la inspección del INMUEBLE, y/o con subsanar las observaciones que RAÍZ, el FONDO y/o COFIDE realicen respecto al estado de conservación y condición del INMUEBLE dentro del plazo que se le otorgue, de conformidad a lo establecido en la cláusula tercera del contrato;
- j) Si el CLIENTE no cumple con cualquier obligación frente a RAÍZ, como deudor directo o fiador avalista, en virtud de este contrato o en virtud de cualquier otro contrato suscrito con RAÍZ;

La resolución operará de pleno derecho, de acuerdo a lo previsto en el artículo 1430 del Código Civil y sin necesidad de formalidad alguna distinta a la sola comunicación de esta decisión al CLIENTE, procediendo automáticamente RAÍZ a cobrar su acreencia, y de considerarlo conveniente a iniciar las acciones que le confiere la Ley Aplicable y/o este contrato, salvo en el caso del Evento de Incumplimiento señalado en el literal h) precedente, que requiere se otorgue previamente al CLIENTE un plazo de 15 días hábiles, contado desde el momento en que se recibe la comunicación, para que efectúe el pago del íntegro de las obligaciones devengadas.

DÉCIMO TERCERA.- APLICACIÓN DE NORMAS PRUDENCIALES

RAÍZ podrá optar por no contratar, o modificar el presente contrato en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos sin necesidad de cursar el pre aviso a que se refiere la Cláusula Octava; o incluso podrá resolverlo sin comunicación previa; en los siguientes casos:

13.1 Cuando en cumplimiento de las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones en materia de sobreendeudamiento de deudores minoristas, y en aplicación de las políticas implementadas por RAÍZ para la identificación de los niveles de endeudamiento de sus deudores minoristas, detecte que por el carácter excesivo respecto de sus ingresos y de su capacidad de pago, el CLIENTE ha incurrido en riesgo de sobreendeudamiento haciendo presumir un potencial deterioro de su calidad crediticia y poniendo en riesgo el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

13.2 Cuando por consideraciones del perfil de actividad del CLIENTE se presuma que tenga actividades vinculadas al Sistema de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

13.3 En los casos de falta de transparencia del CLIENTE, cuando se compruebe, como resultado de la evaluación realizada a la información proporcionada por el CLIENTE, que dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la

información previamente declarada o entregada por el CLIENTE, sin perjuicio de la responsabilidad penal que pueda haber de conformidad con la normatividad aplicable.

En caso que RAÍZ decidiera modificar las condiciones contractuales o resolver el presente contrato por las causales indicadas en esta cláusula, deberá comunicarlo al CLIENTE dentro de los siete días calendario posteriores a dicha modificación o resolución, empleando cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria del CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por el CLIENTE; y, (iii) comunicación telefónica al domicilio del CLIENTE o al teléfono móvil declarado por el CLIENTE a RAÍZ.

RAÍZ deberá sustentar la(s) causal(es) que justifican las modificaciones contractuales o la resolución del contrato, conforme a lo indicado en esta Cláusula.

DÉCIMO CUARTA.- OTROS

14.1. Anexos.- Los Anexos I y II, la Hoja Resumen y el Cronograma de Pagos suscritos por el CLIENTE respecto de este Crédito, constituyen parte integrante de este contrato.

14.2. Intervención del cónyuge o conviviente.- De conformidad con los artículos 292°, 315° y 326° del Código Civil, interviene en este contrato el cónyuge o el conviviente del CLIENTE, según sea el caso, mediante la firma del presente documento, para declarar su expresa y plena aceptación; así como su conformidad a todos los términos del presente contrato, asumiendo responsabilidad solidaria con su cónyuge o conviviente.

14.3. Cesión.- El CLIENTE y el FIADOR reconocen y aceptan que RAÍZ podrá ceder, total o parcialmente y en cualquier momento, a favor de cualquier tercero, los derechos, obligaciones, su posición contractual y en general, cualquier situación jurídica derivada del contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de patrimonios autónomos para efectos de su titulación, 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 prestan desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudieran haber constituido a favor de RAÍZ en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que se les comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos. La cesión producirá sus efectos desde el momento en que la misma haya sido comunicada fehacientemente al CLIENTE.

14.4. Autorización para recopilación y tratamiento de datos.- Mediante el presente contrato, el CLIENTE declara haber proporcionado a RAÍZ, datos o información personal y/o sensible, y otorga su consentimiento informado, previo, libre, expreso, inequívoco e indefinido, para que ésta pueda recopilar, registrar, organizar, conservar, elaborar, modificar, almacenar, extraer, consultar, bloquear, transferir a terceras personas vinculadas o no a RAÍZ, sean éstos sus socios comerciales o no, nacionales o extranjeros, públicos o privados, suprimir la transferencia y uso de dicha información, para efectos de la gestión de los productos y/o servicios solicitados y/o contratados (incluyendo evaluaciones financieras, procesamiento de datos, formalizaciones contractuales, cobro de deudas, gestión de operaciones financieras y remisión de correspondencia, entre otros), la misma que podrá ser realizada a través de terceros. El consentimiento que otorga el CLIENTE para el tratamiento de sus datos personales incluye su autorización para que RAÍZ pueda grabar las llamadas realizadas por su Contact Center para efectos de la gestión de los productos y/o servicios solicitados y/o contratados referidos, comprometiéndose a mantener absoluta reserva de las mismas.

El CLIENTE declara conocer que los datos personales y/o información sensible proporcionados a RAÍZ quedan incorporados al “Banco de Datos Clientes” de RAÍZ.

Asimismo, el CLIENTE autoriza a RAÍZ a utilizar dicha información, inclusive luego de culminada la relación de consumo, comprendiendo aquella que pudiera encontrarse en fuentes accesibles para el público o que haya sido obtenida de terceros, para que le brinde cualquier información, promoción o publicidad sobre los productos o servicios administrados por ella misma o terceros, a través de comunicaciones a su dirección de correspondencia, domicilio, correo electrónico, teléfono fijo, teléfono celular, mensajes de texto o cualquier otro medio de comunicación.

El CLIENTE podrá revocar la autorización para el tratamiento de sus datos personales en cualquier momento. Para ello RAÍZ pondrá a disposición del CLIENTE mediante los canales de información disponibles, los mecanismos para proceder

con la revocatoria. El uso de la información para la ejecución, cumplimiento o cobranza de algún saldo deudor, no se verá afectado por la revocatoria.

14.5. Jurisdicción y domicilio.- Las partes se someten expresamente a la competencia y jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad en la que se suscribe el presente Contrato, a decisión de RAÍZ; por tanto el CLIENTE, el FIADOR y, en su caso, los demás intervinientes renuncian a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudieran corresponderles. Todas las notificaciones y comunicaciones a que hubiere lugar en virtud del contrato, se dirigirán a los domicilios indicados en este contrato. Cualquier cambio del domicilio contractual, para tener efecto deberá ser notificado a la otra parte por escrito con 15 días calendario de anticipación, debiendo el nuevo domicilio encontrarse en el mismo radio urbano de la ciudad del domicilio anterior.

EL CLIENTE y EL FIADOR declaran conocer y aceptar las condiciones mencionadas en el presente documento. Asimismo, declaran recibir a la suscripción del presente contrato una copia del mismo, incluidos todos sus anexos; así como haber recibido, de manera previa a la celebración del presente contrato, información sobre los términos y condiciones aplicables al mencionado crédito.

<p>APODERADO (S) RAÍZ DOMICILIO</p>	<p style="text-align: right;">DNI _____</p> <p>con poderes inscritos en _____</p> <p>_____</p> <p>con domicilio en _____</p> <p>_____</p>
<p>EL CLIENTE (Persona Natural) DOMICILIO</p>	<p style="text-align: right;">DOI _____</p> <p>con estado civil _____ con domicilio en _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
<p>EL FIADOR SOLIDARIO DOMICILIO</p>	<p style="text-align: right;">DOI _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

Firmando las partes en conformidad de lo expresamente señalado, para cuyo efecto proceden a suscribirla a losdías del mes de del año.....



VICTOR ALBERTO
URIBE DOMINGUEZ



CRÉDITO

Nuevo Crédito Mivivienda

FÓRMULAS Y EJEMPLOS

La empresa tiene la obligación de difundir información de conformidad con la Ley N° 29888 y el Reglamento de Transparencia de Información y Contratación con Usuarios del Sistema Financiero, aprobado mediante Resolución SBS N° 8181-2012.

NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

1. Conceptos y Definiciones
2. Fórmulas en Situación de Cumplimiento
3. Fórmulas en Situación de Incumplimiento
4. Caso Práctico de aplicación de las fórmulas
Cronograma de Pagos
5. ¿Cómo se calcula el monto afecto o saldo capital?
6. ¿Cómo se calcula la tasa de interés aplicable a cada saldo deudor?
7. ¿Cómo se calculan los intereses a pagar en cada cuota?
8. ¿Cómo se calcula el seguro de desgravamen a pagar en cada cuota?
9. ¿Cómo se calcula el seguro de siniestro a pagar en cada cuota?
10. ¿Cómo se calcula el Impuesto a las Transacciones Financieras ITF?
11. ¿Cómo se calcula el total a pagar en cada fecha de vencimiento?
12. ¿Qué se debe pagar en caso de incumplimiento?

Cumplir con el Principio de Transparencia de la Información representa para RAÍZ un compromiso de mucha responsabilidad. En tal sentido, para lograr una mayor transparencia respecto a los cálculos que realiza RAÍZ, presentamos **un Caso Práctico que incluye un Cronograma de Pagos similar al que se entrega en la realidad**, de tal forma que los clientes puedan replicar y comprobar la exactitud de tales cálculos, fácilmente y en cualquier circunstancia.

1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

CONCEPTO	DEFINICIÓN
Transparencia de Información	De acuerdo al artículo 3º de la Resolución SBS N° 8181-2012 <i>“las empresas deberán ser plenamente transparentes en la difusión, aplicación y modificación de las condiciones contractuales, tasas de interés compensatorios, tasas de interés moratorio o penalidades aplicables en caso de incumplimiento, comisiones y gastos asociados a las operaciones activas y pasivas que realicen, así como a los servicios que brinden, según corresponda”.</i>
Tasa de interés	<p>Representa el valor del dinero en el tiempo, es decir, lo que cuesta obtener dinero ajeno por un determinado periodo de tiempo.</p> <p>En el Perú, la Resolución SBS N° 8181-2012 en su artículo 4º establece que <i>“las tasas de interés... deben ser expresadas en forma efectiva anual (TEA)..., debiéndose considerar para tal efecto que se trata de un año de 360 días”.</i></p> <p>Cuando la tasa se expresa en porcentaje (%) se llama tasa de interés. Cuando se expresa en tanto por uno, se llama factor de interés. Por ejemplo: TEA = 27.42 % ; Factor de interés anual = 0.2742 El factor de interés de una tasa de 6.3167584% es 0.063167584</p>
Interés	<p>Es la resultante de aplicar la tasa de interés al monto afecto (o saldo deudor). Se expresa en unidades monetarias.</p> <p>Por ejemplo: Si usted debe S/. 1,000 y por un determinado periodo le van a aplicar una tasa del 10 % (factor = 0.10), entonces: Interés = 1,000 x 0.10 = S/. 100</p>
Tarifario	Es un listado que contiene información sobre las tasas de interés, comisiones y gastos que aplica la entidad financiera por sus productos y servicios. El artículo 13º de la Resolución SBS N° 8181-2012 establece que <i>“la empresa deberá informar en sus oficinas, mediante un aviso destacado, respecto a la existencia y disponibilidad del listado o tarifario”.</i>
Comisiones	Según el artículo 9º de la Resolución SBS N° 8181-2012 <i>“las comisiones son retribuciones por operaciones o servicios adicionales y/o complementarios a las operaciones contratadas por los usuarios, que hayan sido previamente acordados y efectivamente prestados por la empresa”</i>
Gastos	Según el artículo 9º de la Resolución SBS N° 8181-2012 <i>“los gastos son costos por operaciones o servicios adicionales y/o complementarios a las operaciones contratadas, debidamente acreditados en que incurre la empresa con terceros por cuenta del usuario que pueden ser trasladados al cliente, en caso así se establezca expresamente en los</i>

contratos respectivos”.

CONCEPTO	DEFINICIÓN
Hoja Resumen	Según el artículo 18º de la Resolución SBS N° 8181-2012 “se proporcionará al usuario como parte del contrato una Hoja Resumen que muestre la tasa de interés compensatoria, la tasa de interés moratoria o penalidad aplicable en caso de incumplimiento según corresponda, las comisiones y los gastos que serán de cuenta del cliente y resume alguna de las obligaciones contraídas por el cliente y/o por la empresa que sean relevantes para ambas partes”.
Cronograma de Pagos	El Cronograma de Pagos es parte de la información presentada en la Hoja Resumen, y muestra al detalle los conceptos que se deben pagar para cancelar el préstamo, así como las fechas en las que se debe hacer efectivo tales pagos. También, permite visualizar como el saldo deudor va disminuyendo conforme se amortiza la deuda. Tal como veremos más adelante, el cronograma de pagos que EDPYME RAÍZ S.A. les entrega a sus clientes, tiene 11 columnas.
Saldo Capital	<p>Llamado también Saldo deudor o Monto Afecto. Representa lo que aún adeuda el cliente a una determinada fecha. Este saldo va disminuyendo conforme se amortiza la deuda.</p> <p>El saldo capital se ubica en la cuarta columna del cronograma de pagos que EDPYME RAÍZ S.A. les entrega a sus clientes. El primer saldo capital consignado en el cronograma es igual al monto del préstamo otorgado. Posteriormente, los siguientes saldos se calculan deduciendo las amortizaciones efectuadas por el cliente, es decir, el saldo capital deudor se toma como base para calcular los intereses de cada periodo.</p>
Amortización del Capital	<p>Las amortizaciones son los pagos que efectúa el cliente para cancelar el préstamo recibido (principal). Cada vez que se amortiza la deuda, el saldo deudor disminuye.</p> <p>Las amortizaciones del capital se registran en la quinta columna del cronograma de pagos que EDPYME RAÍZ S.A. les entrega a sus clientes.</p>
Seguro de Desgravamen	El seguro de desgravamen representa el pago que el cliente debe efectuar a una compañía de seguros, según su estado civil, a fin de asegurar el saldo adeudado ante la ocurrencia de un suceso desfavorable. Se cobra en cada cuota, y se calcula aplicando la tasa de desgravamen al saldo capital deudor. Se registra en la séptima columna del cronograma de pagos que EDPYME RAÍZ S.A. les entrega a sus clientes.

Seguro de Siniestro

El seguro de siniestro representa el pago (prima) que el cliente efectúa a una compañía de seguros, a fin de asegurar el inmueble (edificación) ante la ocurrencia de un suceso desfavorable. Se registra en la octava columna del cronograma de pagos que EDPYME RAÍZ S.A. les entrega a sus clientes.

CONCEPTO	DEFINICIÓN
Tasa Costo Efectivo Anual TCEA	<p>Es una tasa expresada en términos efectivos anuales, <i>que expresa lo que verdaderamente le cuesta a un cliente los fondos que obtiene como préstamo</i>. Es decir, incluye no solo la tasa de interés pactada para la operación, sino también, otros pagos que debe hacer el cliente cada vez que paga una cuota.</p> <p>De acuerdo al artículo 6° de la Resolución SBS N° 8181-2012 <i>“la Tasa de Costo Efectivo Anual es aquella que permite igualar el valor actual de todas las cuotas con el monto que efectivamente haya sido recibido en préstamo”</i>.</p> $\text{Préstamo} = \frac{\text{Cuota 1}}{(1 + \text{TCEA})^{a/360}} + \frac{\text{Cuota 2}}{(1 + \text{TCEA})^{b/360}} + \dots + \frac{\text{Última Cuota}}{(1 + \text{TCEA})^{x/360}}$ <p>Los valores del préstamo y los valores de las cuotas son datos de la operación. Además: a, b, ..., x representan el número de días que hay entre la fecha que corresponde pagar cada cuota y la fecha de desembolso del préstamo, y TCEA es la incógnita.</p> <p><i>Esta ecuación de valor calcula la TCEA de cualquier préstamo, aun cuando las cuotas se paguen en fechas fijas o en periodos fijos. Para su cálculo, se incluirán las cuotas que involucran el principal, intereses, comisiones y gastos. No se incluirán aquellos pagos por servicios provistos por terceros que directamente sean pagados por el cliente, ni los tributos que resulten aplicables.</i></p>
Tasa Compensatoria y Tasa Moratoria	<p>En el Perú la tasa aplicable a las operaciones activas y pasivas se denomina <i>Tasa de Interés Convencional Compensatorio</i>. Se llama tasa porque se expresa en porcentaje. Es convencional porque se devenga exclusivamente por pacto entre las partes. Es Compensatorio porque “compensa”, al dueño de los recursos por el hecho de desprenderse de su dinero por cierto periodo de tiempo, y por asumir los riesgos de no recuperarlo.</p> <p>La Tasa Moratoria es aquella que <i>se computa y cobra a partir de la fecha en que el deudor incurre en mora, sin perjuicio del cobro del interés convencional compensatorio o legal pactado, y se cobra sobre el saldo del capital impagado”</i>.</p> <p><i>Además, si “la devolución del préstamo se efectúa por cuotas, el cobro del interés moratorio procede únicamente sobre la parte correspondiente</i></p>

al capital de las cuotas vencidas e impagadas, mientras subsista esa situación”.

El **artículo 1242** del Código Civil Peruano, Decreto Legislativo 295 (24-07-84) define que “el interés es compensatorio cuando constituye la contraprestación por el uso del dinero o de cualquier otro bien; y es moratorio cuando tiene por finalidad indemnizar la mora en el pago”.

Cabe precisarse que para la presentación hacia los clientes de los ejemplos y fórmulas se realiza un ajuste de los valores a dos decimales.

2. FÓRMULAS EN SITUACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Fórmula	Expresión	Calcula:
1	<p>SALDO CAPITAL_t = Saldo Capital_{t-1} - Amortización_t</p> <p>El saldo que aun adeuda el cliente disminuye conforme se amortiza la deuda.</p>	El monto afecto (o saldo capital deudor) sobre el cual se aplica la tasa de interés.
2	<p>$i_n = (1 + TEA)^{n/360} - 1$</p> <p>La tasa de interés para “n” días se calcula a partir de la Tasa Efectiva Anual (TEA) fijada para la operación.</p>	La tasa (factor) de interés para “n” días que se debe aplicar sobre el saldo capital deudor.
3	<p>INTERÉS_n = Saldo Capital x i_n</p> <p>Los intereses se calculan al rebatir, es decir, sobre el saldo que aun adeuda el cliente.</p>	Los intereses a pagar por “n” días.
4	<p>DESGRAVAMEN = Saldo Capital x % DESGRAV x N° meses</p> <p>La tasa de desgravamen se aplica sobre el saldo deudor.</p>	El seguro de desgravamen (prima) a pagar en cada cuota
5	<p>SEGURO = (Valor Edificación + Obras) x (% Seguro anual/12) x N° meses</p> <p>Los gastos por seguro se calculan en base al valor de la edificación.</p>	El seguro de siniestro (prima) a pagar en cada cuota
6	<p>ITF = (Amortización + Interés + Desgravamen + Seguro) x % ITF</p> <p>Considerar que la suma de la amortización, el interés, la prima de desgravamen y el seguro de siniestro está representada por el concepto TOTAL CUOTA en el cronograma de pagos de EDPYME RAÍZ.</p>	El Monto del Impuesto a las Transacciones Financieras que se debe pagar en cada cuota.
7		La Cuota es el total a pagar por el

	<p>Cálculo de la Cuota = $\frac{(P + \text{Valor presente de Desgravamen})}{\sum_1^n \left(\frac{1}{(1 + TEA)^{\left(\frac{\text{fecha de la cuota } n - \text{fecha del desembolso}}{360} \right)}} \right)}$</p> <p>donde</p> <p>Valor presente de Desgravamen = $\left(\sum_1^n \left(\frac{\text{Seguro}_n}{(1 + TEA)^{\left(\frac{\text{fecha de la cuota } n - \text{fecha del desembolso}}{360} \right)}} \right) \right)$</p> <p>siendo</p> <p>$\text{Seguro}_n = \text{Saldo de capital}_{n-1} * \% \text{ de desgravamen}$</p> <p>$\text{Seguro del siniestro} = P * \text{Factor del seguro del siniestro}$</p> <p>Donde: n= número de la cuota P=Monto del Préstamo</p> <p>CUOTA TOTAL A PAGAR =Cálculo de la Cuota+Seguro de Siniestro + ITF</p>	<p>cliente en cada fecha de vencimiento según cronograma de pagos.</p>
--	---	--

3. FÓRMULAS EN SITUACIÓN DE INCUMPLIMIENTO

La situación de INCUMPLIMIENTO se produce cuando el cliente no paga la cuota en la fecha señalada en el Cronograma de Pagos. En tal caso, el cliente tiene que abonar la cuota dejada de pagar MAS los Intereses Compensatorios y Moratorios respectivos. Dichos intereses se calculan considerando el número de días de atraso, la amortización (capital de la cuota) dejada de pagar, y los % de las Tasa Compensatoria y Moratoria que EDPYME RAÍZ aplica.

Fórmula	Expresión	Calcula:
8	<p>INTERÉS COMPENSATORIO n = Amortización no pagada x i_n</p> <p>El interés compensatorio se calcula <i>aplicando la tasa compensatoria para "n" días SOBRE la parte correspondiente al capital (amortización) de las cuotas vencidas e impagadas.</i></p>	Los intereses compensatorios a pagar por "n" días en caso de incumplimiento
9	<p>MORA n = Amortización no pagada x m_n</p> <p>La Mora se calcula <i>aplicando la tasa moratoria para "n" días SOBRE la parte correspondiente al capital (amortización) de las cuotas vencidas e impagadas.</i> La Tasa Moratoria m_n se calcula a partir de la TEA Moratoria fijada para la operación, por tanto, su cálculo puede hacerse usando la fórmula 2.</p>	Los intereses moratorios (o mora) a pagar por "n" días en caso de incumplimiento

4. CASO PRÁCTICO DE APLICACIÓN DE FÓRMULAS (BIEN FUTURO)

Tenemos el cronograma de Pagos de un cliente de estado civil viudo, con un **Crédito Nuevo Crédito Mivivienda por S/ 102,005.10**; desembolsado el **10-11-2017 en la ciudad de Chiclayo** a una **TEA de 10.50 %**; a cancelarse en 15 años con **180 cuotas mensuales**. La Tasa de desgravamen mensual es **0.0500 %**.

Monto Neto a recibir	: S/ 102,005.10
Plazo	: 180 cuotas
Tasa efectiva anual	: 10.50%
Tasa de costo efectivo anual	: 11.16%
Tasa efectiva moratoria anual	: 84.78%
Factor del seguro de desgravamen	: 0.0500%
ITF	: 0.00005
Fecha de desembolso	: 10/11/2017
Período de pago	: Fecha fija

HOJA RESUMEN

PG. 2

Tasa de interés (TEA) 10.50 %
Costo Efectivo Anual 11.16 %

Cronograma de pagos

Nro. Cuota	Fecha pago	Period.	Saldo capital	Amortiz. capital	Interés	Desgravamen	Otros Gastos*	Total cuota	ITF (**)	Total a pagar
DES	10/11/2017	0	102,005.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
001	11/12/2017	31	102,005.10	211.76	880.80	52.70	0.00	1,145.26	0.05	1,145.31
002	10/01/2018	30	101,793.34	243.86	850.50	50.90	0.00	1,145.26	0.05	1,145.31
003	10/02/2018	31	101,549.48	215.93	876.87	52.46	0.00	1,145.26	0.05	1,145.31
004	10/03/2018	28	101,333.55	307.98	789.99	47.29	0.00	1,145.26	0.05	1,145.31
177	10/08/2032	31	4,478.99	1,104.27	38.68	2.31	0.00	1,145.26	0.05	1,145.31
178	10/09/2032	31	3,374.72	1,114.37	29.14	1.75	0.00	1,145.26	0.05	1,145.31
179	11/10/2032	31	2,260.35	1,124.57	19.52	1.17	0.00	1,145.26	0.05	1,145.31
180	10/11/2032	30	1,135.78	1,135.78	9.49	0.57	0.00	1,145.84	0.05	1,145.89
RESUMEN				102,005.10	98,262.26	5,880.0	0.00	206,147.3	9.00	206,156.38

*Otros Gastos: Sumatoria de seguros diferentes a desgravamen y envío de estados de cuenta, según fuera el caso.

PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTADOS

El(la)(los) cliente(s), podrán realizar pago(s) anticipado(s) de las cuotas o saldos, en forma total o parcial, así como realizar pagos adelantados. La forma de aplicación de los pagos, así como la diferenciación entre cada uno de ellos se encuentra estipulado en el contrato de préstamo, el mismo que Ud. a declarado conocer.

Si producto de dolo o culpa debidamente acreditados, se induce a error al cliente y como consecuencia de ello se realiza un pago en exceso, dicho monto es recuperable y devengará hasta su devolución el máximo de la suma por concepto de interés legal.

Es responsabilidad del cliente entregar la información actualizada de sustento de su crédito, cada vez que sea requerida por EDPYME RAÍZ

CREDITOS CON GARANTIA REAL

El cliente tiene derecho a solicitar a EDPYME RAÍZ una copia de la tasación realizada al bien otorgado en garantía, cuando esta se realice.

Declaro (amos) que la presente hoja resumen, así como el contrato de préstamo que la genera, me (nos) han sido entregados para su lectura y que fue (ron) absuelta(s) la(s) consulta(s) e interrogante(s) planteada(s), por lo que firmo (amos) y recibo copia de este contrato de

préstamo, la hoja resumen, pagare y demás documentación sustentatoria que lo integran, de manera voluntaria y con pleno conocimiento de sus contenido.

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA 1

5. ¿Cómo se calcula el monto afecto o saldo capital?

El monto afecto o saldo capital, representa lo que adeuda el cliente a una determinada fecha, y es la base para determinar los intereses que corresponden a cada cuota.

POR EJEMPLO, el monto del préstamo (S/ 102,005.10) otorgado por RAÍZ constituye el primer saldo deudor, y se usa como base para calcular los intereses de la primera cuota.

A partir de la segunda cuota en adelante, se debe considerar como saldo capital los montos que aun adeuda el cliente después de deducir la amortización respectiva. Como ejemplo, calcularemos los saldos deudores aplicando la fórmula: **SALDO CAPITAL_t = Saldo Capital_{t-1} - Amortización_t**

En este caso particular, en el que se otorgan tres periodos de gracia en los que solo se paga intereses y no se amortiza, calcularemos el Saldo capital 1 y el Saldo capital 2.

$$\text{SALDO CAPITAL}_1 = \text{Saldo Capital}_0 - \text{Amortización}_1 = 102,005.10 - 211.76 = 101,793.34$$

$$\text{SALDO CAPITAL}_2 = \text{Saldo Capital}_1 - \text{Amortización}_2 = 101,793.34 - 243.86 = 101,549.48$$

La amortización del crédito se halla mediante la diferencia entre la Cuota total, el interés y el seguro de desgravamen.

$$\text{AMORTIZACIÓN} = \text{Total Cuota} - \text{Interés} - \text{Desgravamen}$$

$$= 1,145.26 - 880.80 - 52.70$$

$$= 211.76$$

Y así sucesivamente (ver cronograma)

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA 2

6. ¿Cómo se calcula la tasa (factor) de interés aplicable a cada saldo deudor?

Tomando como referencia la Tasa Efectiva Anual (TEA= 10.50 %) pactada para el préstamo se calcula el factor de interés (i_n) para los "n" días requerido. Como ejemplo, calculemos **los factores de interés para las dos primeras cuotas** aplicando la fórmula: $i_n = (1 + \text{TEA})^{n/360} - 1$

$$i_{30} = (1 + 0.105)^{30/360} - 1 = 0.008355156; \text{ es el factor de interés para 30 días.}$$

$$i_{31} = (1 + 0.105)^{31/360} - 1 = 0.008634860; \text{ es el factor de interés para 31 días.}$$

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA 3

7. ¿Cómo se calculan los intereses a pagar en cada cuota?

Tomando como referencia el saldo capital que se adeuda al inicio de cada periodo y los factores de interés correspondientes, **calcularemos los intereses de las dos primeras cuotas** aplicando la fórmula:

$$\text{INTERES}_n = \text{Saldo capital} \times i_n$$

$$\text{INTERES Cuota 1} = \text{Saldo capital deudor} \times i_{30} = 102,005.10 \times 0.008355156 = 880.80$$

INTERES Cuota 2 = Saldo capital deudor x i_{31} = 101,793.34 x 0.008634860 = 850.50

Y así sucesivamente (ver cronograma).

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA 4

8. ¿Cómo se calcula el seguro de desgravamen a pagar en cada cuota?

El seguro de desgravamen representa el pago que el cliente debe efectuar a una compañía de seguros, a fin de asegurar el saldo adeudado ante la ocurrencia de un suceso desfavorable. El Seguro de Desgravamen (SD) se cobra en cada cuota, aplicando la Tasa de Desgravamen Mensual al saldo capital deudor. Como ejemplo *calcularemos los seguros de desgravamen correspondientes a algunas cuotas* usando:

DESGRAVAMEN = Saldo capital x % desgravamen x N° meses

Dato: **Tasa de desgravamen mensual (Titular) = 0.0500 %** (Factor = 0.0005)

DESGRAVAMEN1 = 102,005.10 x 0.0005 x 1 = 52.70

DESGRAVAMEN2 = 101,793.34 x 0.0005 x 1 = 50.90

Y así sucesivamente (ver cronograma).

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA 5

9. ¿Cómo se calcula el seguro de siniestro a pagar cuando el inmueble sea entregado al titular?

El seguro de siniestro representa el pago (prima) que el cliente efectúa a una compañía de seguros, a fin de asegurar el inmueble (edificación) ante la ocurrencia de un suceso desfavorable. El cálculo del seguro a pagar en cada cuota es considerando la **Tasa de Seguro de Incendio Todo Riesgo** vigente a la comunicación a Raíz de la entrega del inmueble aplicada sobre el valor de edificación del mismo.

La formula a utilizar es la siguiente:

SEGURO MENSUAL = (Valor Edificación + Obras) x (% Seguro anual / 12) x N° meses

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA 6

10. ¿Cómo se calcula el Impuesto a las Transacciones Financieras ITF?

Para el año 2018, **el porcentaje del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF) es 0.005 %**. Para el caso de las cuotas, el ITF se calcula utilizando la siguiente fórmula:

ITF = (Amortización + Interés + Desgravamen + Seguro) x % ITF
ITF = 1,145.26 x 0.00005 = **0.05**

APLICACIÓN DE LA FÓRMULA 7

11. ¿Cómo se calcula la Cuota total a pagar en cada fecha de vencimiento?

Para el cálculo de la cuota se emplea un método iterativo que permite obtener una cuota constante, considerando que los préstamos son a fecha fija.

De manera referencial se muestra el cálculo de la cuota mediante el método de iteraciones:

$$\text{Cálculo de la Cuota} = \frac{(P + \text{Valor presente de Desgravamen})}{\sum_{1}^n \left(\frac{1}{(1 + TEA)^{\left(\frac{\text{fecha de la cuota}_n - \text{fecha del desembolso}}{360}\right)}} \right)} \quad \rightarrow \text{Denominador}$$

$$\text{Valor presente de Desgravamen} = \left(\sum_{1}^n \left(\frac{\text{Seguro}_n}{(1 + TEA)^{\left(\frac{\text{fecha de la cuota}_n - \text{fecha del desembolso}}{360}\right)}} \right) \right)$$

$$\text{Seguro}_n = \text{Saldo de capital}_{n-1} * \% \text{ de desgravamen}$$

$$\text{Seguro del siniestro} = P * \text{Factor del seguro del siniestro}$$

Donde:

n= número de la cuota

P=préstamo

a) Hallando el valor presente de Desgravamen:

$$= \sum_{1}^n X_n = \frac{\text{Seguro de Desgravamen mensual}}{(1 + TEA)^{\text{(fecha de cuota - Fecha de desembolso)}}$$

$$X_1 = \frac{\text{Desgravamen1 (fórmula N° 8)}}{(1 + TEA)^{\frac{(11/12/2017 - 10/11/2017)}{360}}} = \frac{52.70}{(1 + 0.105)^{31/360}} = 52.25$$

$$X_2 = \frac{\text{Desgravamen2 (fórmula N° 8)}}{(1 + TEA)^{\frac{(10/01/2018 - 10/11/2017)}{360}}} = \frac{50.90}{(1 + 0.105)^{61/360}} = 50.05$$

$$X_{180} = \frac{\text{Desgravamen180 (fórmula N°8)}}{(1 + TEA)^{\frac{(10/11/2032 - 10/11/2017)}{360}}} = \frac{0.57}{(1+0.18)^{5480/360}} = 0.125$$

Entonces:

Valor presente del Desgravamen es:

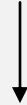
$$X_1 + X_2 + \dots + X_{12} = 3365.78$$

b) Hallando el denominador:

$$= \sum Y_n = \frac{1}{(1+TEA)^{\frac{(fecha\ de\ cuota - Fecha\ de\ desembolso)}{360}}}$$

$$Y_1 = \frac{1}{(1+TEA)^{\frac{(11/12/2017 - 10/11/2017)}{360}}} = \frac{1}{(1+0.105)^{\frac{30}{360}}} = 0.9917$$

$$Y_2 = \frac{1}{(1+TEA)^{\frac{(10/01/2018 - 10/11/2017)}{360}}} = \frac{1}{(1+0.105)^{\frac{61}{360}}} = 0.9832$$



$$Y_{120} = \frac{1}{(1+TEA)^{\frac{(10/11/2032 - 10/11/2017)}{360}}} = \frac{1}{(1+0.105)^{\frac{5480}{360}}} = 0.2187$$

Entonces:

El denominador es:

$$Y_1 + Y_2 + \dots + Y_{12} = 92.002$$

Hallando el cálculo de la Cuota:

$$\text{Cálculo de la Cuota} = \frac{P + \text{Valor presente desgravamen}}{\text{Denominador}} = \frac{102,005.10 + 3365.70}{92.00598} = 1145.26$$

CUOTA TOTAL A PAGAR = Cálculo de la Cuota + ITF

$$\text{TOTAL A PAGAR} = 1145.26 + 0.05 = 1,145.31$$

APLICACIÓN DE FÓRMULAS 8 y 9

12. ¿Qué se debe pagar en caso de incumplimiento?

Si el cliente no paga en la fecha que vence su cuota, deberá pagar en primer lugar, la amortización, el interés, el desgravamen y el seguro de la cuota dejada de pagar. Además, deberá pagar adicionalmente los intereses compensatorios y moratorios por los días de incumplimiento, que se calculan usando las fórmulas 7 y 8 respectivamente.

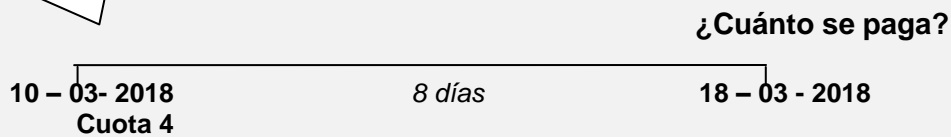
(7) INTERES COMPENSATORIO $n = \text{Amortización no pagada} \times i_n$

(8) INTERES MORATORIO $n = \text{Amortización no pagada} \times m_n$

EJEMPLO: Tal como puede verse en el cronograma anteriormente mostrado, la cuarta cuota vence el **10-03-2018**. Supongamos, que el cliente no cumple con pagar en la fecha establecida, y paga recién el **18 - 03-2018**. *¿Cuánto debe pagar en dicha fecha?*

TEA = 10.50 % y TEA moratoria = 84.78 %

CUOTA 4	
Amortización	307.98
Interés	789.99
Desgravamen	47.29
Total cuota	1,145.26



Como hay 8 días de incumplimiento, se deben calcular los factores de interés compensatorio y moratorio para 8 días, y se aplican sobre la Amortización (capital) de la cuota en incumplimiento.

TEA = 10.50 % $i_8 = (1 + 0.105)^{8/360} - 1 = 0.00222125$
 TEA mora = 84.78 % $m_8 = (1 + 0.8478)^{8/360} - 1 = 0.013737859$

Amortización dejada de pagar		307.98	}	1,149.18
Interés dejado de pagar		789.99		
Desgravamen		47.29		
Interés Compensatorio	307.98 x 0.00222125	0.68		
Interés Moratorio	307.98 x 0.013737859	4.23		
ITF	1,149.18 x 0.00005	0.05		

Total a pagar el 18 - 03 - 2018 S/ **1,149.23**