

## CONTRATO DE PRÉSTAMO

Conste por el presente documento el Contrato de Préstamo, que celebran de una parte Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Arequipa, con RUC N° 20100209641, a quien en adelante se denominará “LA CAJA”, y de la otra parte las personas que suscriben el presente contrato, cuyos datos constan al final de este documento, a quienes en adelante se denominará “LOS PRESTATARIOS” y en su caso “FIADORES SOLIDARIOS”.

El presente contrato contiene las condiciones generales y especiales aplicables a todos los préstamos que LOS PRESTATARIOS contrate, presentes y futuros.

### 1. DEL PRÉSTAMO

- 1.1. Forman parte de este contrato, por cada préstamo que se otorgue, la Hoja Resumen, el Cronograma de Pagos y un Pagaré.
- 1.2. LOS PRESTATARIOS, quedan obligados solidariamente al pago del préstamo que LA CAJA les otorgue.
- 1.3. La Caja desembolsará el préstamo en una cuenta de ahorros, exenta de comisiones hasta el monto del desembolso; salvo que LOS PRESTATARIOS soliciten que el desembolso se realice de otra manera.
- 1.4. Si el desembolso del préstamo contratado se realizara en varias armadas, LA CAJA emitirá un comprobante y emitirá un nuevo cronograma de pagos en cada desembolso parcial efectuado, el cual sustituirá al anterior. Si, luego de algún desembolso parcial, se produjeran variaciones en la capacidad de pago de LOS PRESTATARIOS que a criterio de LA CAJA comprometa la devolución oportuna del dinero otorgado en préstamo, LA CAJA tendrá la facultad de suspender los desembolsos por el tiempo que estime necesario o dar por resuelto el contrato conforme a lo establecido en el título “Vencimiento de Plazos y/o Resolución Contractual”.

### 2. TASAS DE INTERÉS, COMISIONES Y GASTOS APLICABLES AL PRÉSTAMO

- 2.1. El interés compensatorio, se cobrará en base a una tasa fija, hasta la total cancelación de la obligación.
- 2.2. El interés moratorio o penalidad por mora se cobrará en base a una tasa fija o monto fijo y solo en caso de incumplimiento del pago parcial o total de la obligación desde su fecha de vencimiento y hasta la total cancelación de ésta.
- 2.3. Las comisiones se cobrarán por los servicios efectivamente prestados por LA CAJA.
- 2.4. Los gastos se cobrarán por los servicios efectivamente prestados por terceros.
- 2.5. LA CAJA podrá cobrar las primas de seguro siempre que LOS PRESTATARIOS hayan solicitado los seguros, en forma previa, expresa y escrita, incluyendo éstas en el monto de las cuotas.
- 2.6. La Tasa de Costo Efectivo Anual (TCEA), contiene el interés compensatorio, comisiones, gastos y cuando corresponda, los seguros.
- 2.7. Todos estos conceptos se encuentran pactados detalladamente en la Hoja Resumen y en el respectivo cronograma de pagos.
- 2.8. El préstamo otorgado será pagado mediante cuotas, que incluyen el capital y la Tasa de Costo Efectivo Anual (TCEA). Adicionalmente y solo cuando corresponda, LOS PRESTATARIOS pagarán el interés moratorio o penalidad por mora.
- 2.9. En ningún caso la terminación anticipada de los servicios o resolución del contrato dará lugar a la devolución de comisiones, primas de seguro o gastos ya incurridos o cobrados, que deriven de servicios efectivamente prestados.
- 2.10. El servicio que no sea efectivamente realizado, no podrá ser cobrado. LOS PRESTATARIOS tienen derecho a solicitar la devolución de las primas de seguro no devengadas.

### 3. MODIFICACIÓN CONTRACTUAL

- 3.1. Las tasas de interés pactadas sólo podrán ser modificadas en los siguientes supuestos: i) Novación de la obligación conforme a lo dispuesto en el Código Civil; o, ii) cuando se realice una efectiva negociación con LOS PRESTATARIOS en cada oportunidad en que se efectúen dichas modificaciones; o, iii) cuando la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP (en adelante la SBS), 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, en cuyo caso no es necesaria ninguna comunicación.
- 3.2. LA CAJA podrá, unilateralmente, establecer nuevas condiciones, comisiones y gastos o modificar los pactados en el presente contrato y en la Hoja Resumen, (excepto las tasas de interés pactadas); mediante una Comunicación Directa a LOS PRESTATARIOS, con una anticipación de 45 días, y cuando implique la modificación del cronograma de pagos, LA CAJA remitirá además un nuevo Cronograma de Pagos.

- 3.3. LOS PRESTATARIOS, desde la fecha de recepción de la comunicación de Modificación Contractual, tienen el plazo de 45 días para comunicar a su vez su disconformidad o desacuerdo con dicha modificación contractual y su decisión de resolver el contrato. Desde la fecha en que la Caja recibe de parte de LOS PRESTATARIOS la comunicación indicada anteriormente, cuentan con un plazo de 45 días para que encuentren otro mecanismo de financiamiento en caso lo consideren necesario, en cuyo caso resolverán el presente contrato, previa cancelación del monto total del préstamo, incluidos los intereses, comisiones y gastos devengados hasta la fecha de pago.
- 3.4. En el caso de modificaciones que impliquen condiciones más favorables para LOS PRESTATARIOS o que constituyan facilidades adicionales a las existentes y que no impliquen la pérdida ni la sustitución de condiciones previamente establecidas, éstas se aplicarán de manera inmediata y serán comunicadas a LOS PRESTATARIOS, en forma posterior, mediante una Comunicación Indirecta.

#### **4. MEDIOS DE COMUNICACIÓN**

- 4.1. Se considera COMUNICACIÓN DIRECTA las siguientes: i) cartas al domicilio; ii) llamadas telefónicas; iii) mensajes de texto SMS o mensajería instantánea; iv) correos electrónicos; v) estados de cuenta, en los que conste que LOS PRESTATARIOS han tomado conocimiento de manera adecuada y oportuna de la comunicación. Entran en vigencia en un plazo de 45 días desde que LOS PRESTATARIOS reciban la comunicación, salvo que el presente contrato expresamente establezca un plazo distinto.
- 4.2. Estos medios se utilizarán en los casos de Modificación Contractual referidas a: a) Penalidades, TCEA, comisiones, gastos, seguros, cronograma de pagos; b) La resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento; c) La limitación o exoneración de responsabilidad por parte de LA CAJA; d) Incorporación de servicios que no se encuentran directamente relacionados al producto o servicio contratado, en cuyo caso su negativa, no implica la resolución del contrato principal. Estas modificaciones contractuales entrarán en vigencia en un plazo mínimo de 45 días desde que LOS PRESTATARIOS reciban la comunicación.
- 4.3. Se considera COMUNICACIÓN INDIRECTA, las siguientes: i) publicaciones en uno o más diarios de extensa circulación a nivel local o nacional; ii) publicaciones en la página web de LA CAJA ([www.cajaarequipa.pe](http://www.cajaarequipa.pe)); iii) a través de tarifarios en Agencias; iv) mensajes en banca por internet, cajeros automáticos, redes sociales; v) comprobantes de operaciones, en tanto LOS PRESTATARIOS hayan realizado operaciones; vi) otros que permitan a LOS PRESTATARIOS tomar conocimiento adecuado y oportuno.

La Comunicación Indirecta se utilizará en casos de Modificación Contractual distintas a las indicadas en el numeral anterior y entrarán en vigencia de acuerdo a lo establecido en cada caso.

#### **5. EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO**

- 5.1. En caso de incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones de pago, LOS PRESTATARIOS incurrirán automáticamente en mora, sin necesidad de aviso judicial ni de requerimiento extrajudicial de ninguna clase.
- 5.2. LA CAJA conforme a la cláusula 11, título “Vencimiento de plazos y/o Resolución Contractual” podrá dar por vencidos todos los plazos, procediendo a completar el pagaré emitido y exigir el saldo total de la deuda en forma inmediata.
- 5.3. Asimismo, LA CAJA reportará a la Central de Riesgos de la SBS, el monto de la deuda y la calificación que corresponda conforme a las normas sobre la materia que dicte dicha entidad supervisora.

#### **6. OBLIGACIONES DE LOS PRESTATARIOS**

- 6.1. Pagar puntualmente las cuotas pactadas sin necesidad de requerimiento alguno, en cualquiera de las agencias u oficinas de LA CAJA o a través de cualquiera de los medios puestos a su disposición para tal fin.
- 6.2. Comunicar a LA CAJA cualquier variación que afecte el valor o disponibilidad de los bienes dados en garantía.
- 6.3. Sustituir y mejorar de inmediato las garantías reales o personales, cuando el valor patrimonial de la garantía o la solvencia del garante disminuyan a sólo criterio de LA CAJA.
- 6.4. Entregar la información patrimonial y financiera actualizada que sea requerida por LA CAJA.

#### **7. FORMAS DE CONTRATACIÓN**

- 7.1. Escrita: LOS PRESTATARIOS, colocaran su firma manuscrita y/o huella digital, en este contrato y en los documentos que lo integran, los que le serán entregados forma física al momento del desembolso del préstamo.
- 7.2. Electrónica: Corresponde a la manifestación de voluntad realizada utilizando algún mecanismo electrónico, tales como: identificación biométrica (huellas dactilares, escaneo del iris, verificación de voz, reconocimiento facial), ingreso de claves o contraseñas, grabaciones de voz, entre otros. Estos contratos y los documentos que lo integran, serán enviados a LOS PRESTATARIOS por medio de la página web, por correo electrónico u otro medio electrónico puesto a su disposición, de acuerdo a su elección, en un plazo máximo de 15 días desde la celebración del presente contrato.

## 8. EMISIÓN DE TÍTULO VALOR INCOMPLETO

- 8.1. Cuando LA CAJA lo requiera, LOS PRESTATARIOS emitirán y entregarán a LA CAJA previamente al desembolso, un pagaré incompleto, quedando pendiente de integrar la fecha de su vencimiento y el monto de la obligación pendiente de pago.
- 8.2. LAS PARTES acuerdan que el pagaré podrá ser emitido, de manera física a través de la colocación de firma manuscrita o de manera electrónica a través de la colocación de firma impresa, firma digital, identificación biométrica, ingreso de claves o contraseñas, grabaciones de voz u otro mecanismo de seguridad gráfico, mecánico o electrónico.
- 8.3. El pagaré podrá ser desmaterializado ante cualquier institución de Compensación y Liquidación de Valores, la que podrá emitir una constancia de inscripción y titularidad que será completada de acuerdo a la Ley Aplicable y según los términos y condiciones establecidos en la presente cláusula.
- 8.4. LOS PRESTATARIOS autorizan irrevocablemente, conforme al artículo 10° de la Ley N° 27287 (Ley de Títulos Valores) y la Circular SBS G-0090-2001 (Título valor emitido en forma incompleta), para que LA CAJA integre el pagaré cuando LOS PRESTATARIOS: i) incumplan el pago de las cuotas pactadas; ii) incumplan cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato o; iii) Incurren en alguna de las causales señaladas en la cláusula 11, título "Vencimiento de Plazos y/o Resolución Contractual".
- 8.5. Para la integración del pagaré las partes acuerdan:
  - a) El pagaré será completado respecto de la fecha que corresponde al vencimiento, consignando la fecha de vencimiento de cualquiera de las cuotas pactadas impagas total o parcialmente, o la fecha en que LA CAJA decida dar por vencidos todos los plazos.
  - b) En la parte que corresponde al monto, se consignará el saldo de capital adeudado, más el interés compensatorio, el interés moratorio y/o penalidad por mora, comisiones, seguros y gastos devengados a la fecha de vencimiento que se consigne en el pagaré.
- 8.6. Si luego de completado el pagaré, LOS PRESTATARIOS efectuasen pagos parciales o amortizaciones, éstos autorizan a LA CAJA para que dichos pagos sean anotados en el pagaré respectivo o a hacer presente dichos pagos en la demanda.
- 8.7. LOS PRESTATARIOS autorizan la transferencia y/o prórroga del Pagaré, aun cuando éste haya sido completado.
- 8.8. LOS PRESTATARIOS y FIADORES SOLIDARIOS declaran expresamente haber recibido una copia del pagaré a satisfacción.

## 9. REPRESENTANTES DE PERSONAS JURÍDICAS O PERSONA NATURALES

- 9.1. LA CAJA solo reconocerá como representantes de LOS PRESTATARIOS a los que éste acredite como tales y que cuenten con facultades suficientes para solicitar créditos o préstamos y para suscribir todos los documentos y títulos valores necesarios para el desembolso del préstamo otorgado.
- 9.2. LOS PRESTATARIOS deberán comunicar por escrito, y bajo responsabilidad, toda designación, revocatoria o modificación de facultades de sus representantes y presentar los instrumentos pertinentes, que se indican en la página web de LA CAJA ([www.cajaarequipa.pe](http://www.cajaarequipa.pe)), debidamente inscritos en los Registros Públicos. Toda comunicación sin estos requisitos se considerará inválida para LA CAJA.
- 9.3. Mientras LA CAJA concluya con la revisión de los documentos presentados para acreditar a los representantes o proceder a su cambio, el o los desembolsos de los préstamos se suspenderán temporalmente, revisión que se realizará en un plazo máximo de 3 días hábiles contados a partir de la entrega por parte de EL PRESTATARIO de la información completa solicitada por LA CAJA.
- 9.4. En caso de duda o conflicto sobre la legitimidad de la representación con que se solicita el préstamo, LA CAJA podrá sin responsabilidad alguna, suspender la ejecución de los desembolsos, hasta que éstos se resuelvan.
- 9.5. El control de los poderes y facultades especiales como vigencia, límites de desembolsos, y otras facultades especiales conferidas, corresponden a EL PRESTATARIO, limitándose LA CAJA a verificar únicamente si actúan a sola firma o en forma conjunta.

## 10. FACULTAD DE COMPENSACIÓN

- 10.1. LA CAJA tiene la facultad, conforme al artículo 132° de la Ley N° 26702 (Ley General del Sistema Financiero), de compensar el importe de las obligaciones vencidas y exigibles de LOS PRESTATARIOS, con los saldos existentes en cualquiera de las cuentas de ahorro que tuvieran o pudieran tener en LA CAJA individual o conjuntamente con terceros (excepto cuentas CTS u otros activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho); así como a retener cualquier fondo, valor, crédito y/o bien, que estuviesen destinados a favor de LOS PRESTATARIOS y aplicar el monto de los mismos a la amortización y/o cancelación de las obligaciones.
- 10.2. LA CAJA podrá realizar por cuenta y cargo de LOS PRESTATARIOS, las operaciones de compra y venta de moneda extranjera o conversiones que sean necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones en la correspondiente moneda adeudada, aplicando el tipo de cambio vigente al momento de la operación.
- 10.3. LOS PRESTATARIOS facultan a LA CAJA para que de ser necesario abra o cierre cuentas de ahorro, bajo cualquier modalidad a nombre de los mismos, para evidenciar abonos o cargos que se puedan derivar de las transacciones u operaciones originadas en el presente contrato.

- 10.4. Todo lo indicado en los párrafos anteriores se hará de conocimiento de LOS PRESTATARIOS mediante comunicación directa, conforme a lo establecido en el título "Medios de comunicación", dentro del plazo de 07 días de realizada la operación, explicando detalladamente las razones y motivos que la sustenta.
- 10.5. En el caso de cuentas de ahorros con más de un titular, para cuya disposición de los fondos se requiera la participación conjunta de todos los titulares (cuenta mancomunada), LA CAJA compensará el saldo de la cuenta sólo en la parte proporcional (a prorrata en relación al número de titulares) que le corresponda al deudor cuyo préstamo será compensado, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil. En el caso que la disposición de los fondos pueda efectuarla cualquiera de los titulares (cuenta indistinta), LA CAJA podrá compensar el saldo total de la cuenta.

## 11. VENCIMIENTO DE PLAZOS Y/O RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

- 11.1. LA CAJA deja expresa constancia que, en cualquiera de los siguientes supuestos tendrá la facultad de dar por vencidos todos los plazos pactados y proceder a la cobranza del monto total del préstamo, incluidos el capital, los intereses compensatorios, interés moratorios o penalidades por mora, comisiones, primas de seguro y gastos pactados en la hoja resumen, sin que la falta de ejercicio de esta facultad signifique su renuncia a sus derechos crediticios:
- a) Si LOS PRESTATARIOS incumplen el pago total o parcial de una o más de las cuotas pactadas, en este caso, adicionalmente LA CAJA podrá dar por vencidos los plazos de todos los otros préstamos otorgados a LOS PRESTATARIOS.
  - b) Si LOS PRESTATARIOS son requeridos en mora por terceros, sus bienes son embargados, son emplazados judicialmente, son declarados insolventes, incurrir en protestos, son incorporados a su propia iniciativa o a petición de terceros en procesos concursales o son declarados en quiebra, o si se acuerda su disolución o liquidación.
  - c) Cuando el bien sobre el que se ha constituido garantía real, se pierde o deteriora, o se hubiera depreciado, o estuviese en peligro de ello, y LOS PRESTATARIOS no cumplen con mejorar, sustituir o asegurar la garantía real, a satisfacción de LA CAJA, o con reducir las obligaciones a su cargo, dentro del plazo señalado mediante comunicación directa.
  - d) Si LOS PRESTATARIOS o LA CAJA son demandados respecto a la propiedad del bien o los bienes sobre lo que se ha constituido garantía real o sobre la prioridad de la garantía.
  - e) Si LOS PRESTATARIOS celebran negocios, actos o contratos de disposición o gravamen en relación al bien sobre el que se ha constituido garantía real (para lo cual no se necesita la intervención de LA CAJA), causando un perjuicio a los derechos que le corresponden a LA CAJA. En caso de venta, que cause un perjuicio a los derechos de LA CAJA, LOS PRESTATARIOS se obligan a entregar a LA CAJA el importe total del precio de venta hasta el monto total de sus obligaciones, incluidos los gastos y comisiones pactadas.
  - f) Si LOS PRESTATARIOS bajo cualquier título o circunstancia ceden voluntariamente o pierden la posesión del bien constituido como garantía real, sin recabar la conformidad de LA CAJA causando un perjuicio a los derechos de ésta.
  - g) Si LOS PRESTATARIOS utilizan el dinero del préstamo otorgado para un destino distinto al previsto en la solicitud de préstamo.
  - h) En caso LOS PRESTATARIOS no cumplan con contratar, renovar, endosar y/o entregar una copia de la o las pólizas de seguros, durante la vigencia del o los préstamos otorgados hasta su cancelación, conforme a lo pactado en la cláusula 14, título "De los Seguros".
  - i) Si no se logra la inscripción de la garantía o por cualquier razón se efectúa sin tener la calidad de primera y preferente, LA CAJA podrá unilateralmente dejar sin efecto el presente contrato no teniendo en consecuencia la obligación de efectuar el desembolso del préstamo otorgado, lo que será comunicado al cliente mediante Comunicación Directa.
- 11.2. En caso LA CAJA lo considere conveniente, podrá además, resolver el contrato por las causales antes señaladas y exigir el pago de la deuda total, lo que les será informado a LOS PRESTATARIOS mediante Comunicación Directa, resolviéndose de pleno derecho el contrato desde la fecha de recepción de tal comunicación.
- 11.3. Se deja expresa constancia que la resolución del contrato de préstamo por incumplimiento de las obligaciones que LOS PRESTATARIOS asumen, no conlleva a la extinción de la garantía que se hubiere constituido, de ser el caso, pues en caso de resolución del contrato de préstamo, dichas garantías se mantendrán plenamente vigentes, encontrándose, en tales casos, LA CAJA facultada a ejecutar el o los bienes gravados, para aplicar el producto de dichas ejecuciones al pago de la deuda.
- 11.4. LOS PRESTATARIOS podrán resolver el contrato de préstamo en forma unilateral y sin expresión de causa o ante el incumplimiento de LA CAJA de cualquiera de sus obligaciones, mediante comunicación escrita presentada en cualquiera de nuestras agencias, para tal efecto LOS PRESTATARIOS tienen el plazo de 45 días, previos a la resolución, para el pago total de las obligaciones adeudadas conforme a la liquidación que se practique para tal efecto a la fecha de pago o para que encuentre otro mecanismo de financiamiento.

## 12. APLICACIÓN DE NORMAS PRUDENCIALES

- 12.1. LA CAJA podrá, como consecuencia de la aplicación de Normas Prudenciales emitidas por la SBS, tales como: i) la administración del riesgo de sobreendeudamiento de deudores minoristas; ii) debido a las situaciones o hechos en los que se encuentren LOS PRESTATARIOS vinculados al sistema de prevención del lavado de activos o del financiamiento del terrorismo; iii) por falta de transparencia de LOS PRESTATARIOS, cuando la información o documentos presentados por éstos, antes o durante la vigencia del presente contrato, es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la información previamente declarada o entregada y repercuta

negativamente en el riesgo de reputación o riesgo legal que enfrenta LA CAJA, esta podrá modificar el presente contrato (en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones y/o gastos); resolver el contrato; o decidir no contratar.

La modificación del contrato o la resolución de este, será comunicada por LA CAJA a LOS PRESTATARIOS mediante una comunicación directa, dentro del plazo de 07 días posteriores a la modificación o resolución.

### 13. FACULTAD DE EFECTUAR PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTO DE CUOTAS

13.1. LOS PRESTATARIOS en cualquiera de nuestras agencias tienen la facultad de efectuar el Pago Anticipado de cuotas (parcial) o del saldo de su préstamo (total), con la consiguiente reducción de intereses, comisiones y gastos al día de pago, así como el Pago Adelantado de las cuotas establecidas en el cronograma de pagos.

13.2. Los pagos efectuados por un monto mayor a la cuota exigible en el periodo, pueden catalogarse como:

a) Pago Anticipado: pago que trae como consecuencia la aplicación del monto al capital del préstamo con la consiguiente reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados pactados al día de pago.

b) Adelanto de Cuotas: pago que trae como consecuencia 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 pactados.

13.3. Los pagos mayores a dos (2) cuotas (que incluye aquella exigible en el periodo), se considera Pago Anticipado. LA CAJA solicitará a LOS PRESTATARIOS que elijan por escrito si se debe proceder: i) a la reducción del monto de las cuotas restantes, manteniendo el plazo original o ii) a la reducción del número de cuotas, manteniendo el monto original de éstas, con la consecuente reducción del plazo del préstamo.

Asimismo, en aquellos casos en los que no se cuente con tal elección, dentro de los 15 días de realizado el pago, LA CAJA debe proceder a la reducción del número de cuotas.

En todos los casos, realizado el pago, inmediatamente se emitirá un nuevo cronograma de pagos, el cual sustituirá al anterior.

Las Partes están de acuerdo en que ésta operación no constituye una novación de la obligación.

El procedimiento para efectuar el pago anticipado parcial de las obligaciones, estará disponible en todas nuestras agencias y página web.

13.4. Sin perjuicio de lo antes referido, LOS PRESTATARIOS podrán solicitar por escrito, realizar el pago Adelantado de sus Cuotas, procediendo LA CAJA a aplicar el monto pagado en exceso, a las cuotas inmediatas siguientes no vencidas, sin que se produzca una reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados pactados.

13.5. Los pagos menores o iguales a dos (2) cuotas (que incluyen aquella exigible en el periodo) se consideran Adelanto de Cuotas. En estos casos LA CAJA procederá a aplicar el monto pagado en exceso, a la cuota inmediata siguiente no vencida.

13.6. Sin perjuicio de ello, LOS PRESTATARIOS podrán solicitar antes o al momento de efectuar el pago, que deberá procederse a la aplicación del Pago Anticipado, resultando aplicable lo pactado al respecto, en lo que corresponda.

### 14. CESIÓN

LOS PRESTATARIOS reconocen y aceptan que LA CAJA podrá ceder su posición contractual, ceder sus derechos derivados del presente contrato o transferirlos mediante la constitución de patrimonio fideicometido, venta de cartera, emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley; incluyendo las garantías que pudieran haber constituido a favor de LA CAJA en respaldo de sus obligaciones; a lo que LOS PRESTATARIOS otorgan su consentimiento expreso e irrevocable, siendo para ello suficiente la comunicación posterior de la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

### 15. DE LOS SEGUROS

15.1. Por cada préstamo contratado, LOS PRESTATARIOS se obligan a contratar y mantener vigentes hasta la cancelación total del préstamo, los seguros que LA CAJA les solicite, tales como:

a) Seguro de Desgravamen (sólo personas naturales o el titular de la empresa individual de responsabilidad limitada E.I.R.L.): Tiene por objeto asegurar el capital pendiente de pago del préstamo, en caso de ocurrencia de un siniestro cubierto bajo los términos de la póliza.

b) Seguro Contra Todo Riesgo: Tiene por objeto asegurar o resguardar EL BIEN sobre el que se ha constituido garantía real, hasta por su valor comercial al momento de la contratación del seguro.

15.2. LOS PRESTATARIOS podrán contratar los seguros a través de LA CAJA, en cuyo caso la obligación de renovación es de LA CAJA; o en forma directa con la Compañía de Seguros de su elección, en este último caso, deberán tener en cuenta lo siguiente:

a) Los seguros deben cumplir con las condiciones requeridas e informadas previamente por LA CAJA, las cuales además se encuentran publicadas en la página web ([www.cajaarequipa.pe](http://www.cajaarequipa.pe)).

b) Las pólizas deberán ser endosadas o deberán considerar como beneficiaria a LA CAJA, y deben ser entregadas a LA CAJA antes del desembolso del préstamo.

- c) Los seguros deben estar vigentes durante todo el plazo del préstamo, siendo responsabilidad de LOS PRESTATARIOS la renovación de los seguros las veces que sea necesario.
- d) Si los seguros fuesen variados, modificados o suprimidos, LOS PRESTATARIOS deben comunicar este hecho a LA CAJA tan pronto tomen conocimiento de ello. Es de exclusiva responsabilidad de LOS PRESTATARIOS no contar con el seguro correspondiente.
- 15.3. Sin perjuicio de la obligación que asumen LOS PRESTATARIOS, LA CAJA podrá directamente contratar, renovar y/o mantener vigente los seguros, que LOS PRESTATARIOS no hayan contratado o renovado oportunamente, en cuyo caso éstos autorizan a LA CAJA, a incluir el costo total de la póliza que corresponda, en las cuotas del préstamo otorgado, lo que se detallará en el Cronograma de Pagos, y les será comunicado a LOS PRESTATARIOS a través de una Comunicación Directa.
- 15.4. En los casos que LOS PRESTATARIOS contraten el seguro directamente, la falta de contratación de éstos por parte de LA CAJA, no genera para ésta responsabilidad alguna.
- 15.5. La póliza asegura automáticamente solo al primer titular del préstamo, salvo que se trate de un préstamo mancomunado, en cuyo caso, al fallecimiento de cualquiera de los asegurados la compañía de seguros indemnizará a LA CAJA en la parte proporcional que le corresponde al asegurado fallecido dividiendo a prorrata el saldo de capital del préstamo pendiente de pago a la fecha del fallecimiento.
- 15.6. Cuando corresponda, la suma que pague la compañía de seguros, será entregada directamente a LA CAJA y se aplicará a la cancelación y/o amortización del capital, seguros, intereses moratorios o penalidad por mora, comisiones, intereses compensatorios que se encuentren pendientes de pago, en este orden de prelación.
- 15.7. Todo riesgo no cubierto, cualquiera que fuere quien contrató los seguros, así como todo incumplimiento o negativa de pago o cobertura parcial por parte de la Compañía de Seguros, será asumido íntegramente por LOS PRESTATARIOS.
- 15.8. En caso la cobertura de la póliza de seguros esté condicionada al cumplimiento de alguna cláusula de instalación de dispositivos de rastreo satelital (GPRS) u otros aspectos, es responsabilidad de LOS PRESTATARIOS gestionar su cumplimiento en los plazos establecidos.

## 16. ORDEN DE IMPUTACIÓN DE PAGOS

- 16.1. LA CAJA imputará los pagos que EL CLIENTE realice, en el siguiente orden: Seguros, penalidad por mora o interés moratorio, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en la Hoja Resumen, comisiones, interés compensatorio y finalmente al capital.
- 16.2. Salvo prueba en contrario, el comprobante de pago no podrá servir de presunción de pago de capital, sin que antes se hayan pagado primero los conceptos detallados en el párrafo anterior.

## 17. REFINANCIAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN DEL CRÉDITO

Se considera como “operación refinanciada” al crédito respecto del cual se producen variaciones de plazo y/o monto del contrato original, que obedecen a dificultades en la capacidad de pago de LOS PRESTATARIOS. También se considera operación refinanciada cuando se producen los supuestos de novación contenidos en el artículo 1277° y siguientes del Código Civil, siempre que sean producto de las dificultades en la capacidad de pago de LOS PRESTATARIOS.

El refinanciamiento podrá aprobarse previa solicitud expresa de LOS PRESTATARIOS, la cual estará sujeta a evaluación. En caso se apruebe la solicitud y LOS PRESTATARIOS se encuentren conformes con las condiciones propuestas, se refinanciará el crédito el cual deberá ser pagado en las condiciones pactadas. En caso la operación de refinanciamiento requiera la generación de un nuevo crédito, éste cancelará el o los créditos refinanciados y dicha operación se registrará por el presente contrato, y por las condiciones de una nueva Hoja Resumen y un nuevo cronograma de pagos, que se entregarán a LOS PRESTATARIOS al momento del refinanciamiento; así como la emisión de un nuevo pagaré conforme a la cláusula Octava del presente contrato. En caso la operación de refinanciamiento no requiera la generación de un nuevo crédito, se mantendrán las condiciones pactadas originalmente, variando únicamente las cuotas y el plazo conforme al cronograma de pagos que se emitirá y entregará a LOS PRESTATARIOS al momento del refinanciamiento. En esta operación LOS PRESTATARIOS reconocen la existencia y validez del pagaré emitido originalmente.

La operación de refinanciamiento generará el cambio de condición del crédito a Refinanciado, lo que será informado a la Central de Riesgos de la SBS con la clasificación de riesgo que corresponda a LOS PRESTATARIOS conforme a la Resolución N° 11356-2018-SBS o norma que la sustituya.

Se considera como “operación reestructurada” al crédito sujeto a la reprogramación de pagos aprobada en el proceso de reestructuración, de concurso ordinario o preventivo, según sea el caso, conforme a la Ley General del Sistema Concursal aprobada mediante la Ley N° 27809.

## 18. EXCLUSIÓN Y DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

- 18.1. LA CAJA no se responsabiliza por el uso, fin o destino del dinero entregado a LOS PRESTATARIOS en virtud del o los préstamos que otorgue, quedando excluida su responsabilidad si LOS PRESTATARIOS se hallan incurso en la comisión de algún delito de lavado de activos o financiamiento del terrorismo, en el que esté implicado dicho monto; en caso LA CAJA tome conocimiento de tal hecho procederá conforme a la cláusula 11, “Vencimiento de Plazos y/o Resolución Contractual” y cláusula 12, título “Aplicación de Normas Prudenciales”.
- 18.2. LOS PRESTATARIOS declaran bajo juramento que el dinero obtenido en préstamo por parte de LA CAJA será destinado a la realización o financiamiento de actividades lícitas; excluyendo de manera expresa a LA CAJA de cualquier responsabilidad en caso el dinero obtenido sea destinado a la realización o



financiamiento, por cuenta propia o ajena, de los delitos tipificados en las leyes penales de Delitos Aduaneros, contra el Lavado de Activos, o cualquiera otros; para lo cual, declaran además conocer y haber sido instruido por LA CAJA sobre los alcances de dichas norma.

## **19. DOMICILIO DE LAS PARTES**

- 19.1. LOS PRESTATARIOS para efectos del presente contrato, señalan como domicilio el indicado en este contrato, lugar donde se les cursarán las comunicaciones y notificaciones relativas a su ejecución, salvo las comunicaciones que se efectúen a través de Comunicaciones Indirectas conforme a lo establecido en el título “Medios de Comunicación”.
- 19.2. Mientras el contrato este vigente, en el caso de variación del domicilio de LOS PRESTATARIOS, éstos se obligan a comunicarlo por escrito a LA CAJA, adjuntando copia de un recibo reciente de servicios públicos, en un plazo máximo de 30 días de producida la variación. Para que dicha variación sea válida y oponible a LA CAJA, el nuevo domicilio debe ser cierto y estar ubicado en la ciudad en la que se suscribe este contrato. LA CAJA realizará la verificación respectiva a fin de determinar la existencia y veracidad de la variación del domicilio. En caso no se ubique el nuevo domicilio, LA CAJA declarará improcedente la variación de domicilio, lo que le será comunicado a EL PRESTATARIO, en un plazo de 30 días de recibida la comunicación de EL PRESTATARIO, por lo que las notificaciones y comunicaciones dirigidas al domicilio original, serán plenamente válidas y eficaces.
- 19.3. LA CAJA no será responsable por el eventual conocimiento que terceras personas puedan tener de las comunicaciones efectuadas por LA CAJA al domicilio señalado como válido, siendo dicha situación, responsabilidad de LOS PRESTATARIOS.

## **20. JURISDICCIÓN APLICABLE**

LOS PRESTATARIOS renuncian al fuero de sus domicilios y se someten a los jueces y tribunales de la ciudad donde se suscribe el presente contrato para los efectos legales que deriven de su ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas con LA CAJA.

## **21. CONSTITUCIÓN DE FIADORES SOLIDARIOS**

- 21.1. LOS FIADORES SOLIDARIOS nos constituimos en fiadores de LOS PRESTATARIOS, en forma solidaria, irrevocable, incondicionada, ilimitada e indefinida, renunciando expresamente al beneficio de excusión y de división, así como a la facultad establecida en el artículo 1899º del Código Civil, obligándonos a pagar todas las obligaciones derivadas del o los préstamos que contraigan LOS PRESTATARIOS en ejecución del presente contrato, presentes o futuras, directas o indirectas.
- 21.2. LOS FIADORES SOLIDARIOS declaran que conocen y aceptan todas las obligaciones y derechos contenidos en este contrato, las que les son aplicables igual que a LOS PRESTATARIOS.
- 21.3. LOS FIADORES SOLIDARIOS aceptan cualquier modificación a las condiciones del o los préstamos o reprogramaciones que se les otorgue a LOS PRESTATARIOS, sin necesidad de comunicación alguna, aceptando todas las prórrogas de los plazos que LA CAJA tenga a bien concederles.
- 21.4. LOS FIADORES SOLIDARIOS pueden solicitar la información relacionada a la operación crediticia que garantizan en forma personal en cualquiera de nuestras agencias a nivel nacional. Asimismo tienen el derecho de subrogarse en lugar de LOS PRESTATARIOS si pagan la obligación de éstos.

## **22. PROCEDIMIENTO EN CASO DE FALLECIMIENTO DEL PRESTATARIO**

En caso de fallecimiento de LOS PRESTATARIOS, sus herederos deberán comunicarlo a fin de que, de ser el caso, LA CAJA solicite a la Compañía de Seguros la aplicación del Seguro de Desgravamen. De no haber seguro de desgravamen contratado, EL PRESTATARIO sobreviviente, y los herederos de EL PRESTATARIO fallecido deberán seguir pagando las obligaciones contraídas conforme a las normas legales vigentes.

## **23. ATENCIÓN DE CONSULTAS, REQUERIMIENTOS, RECLAMOS Y/O DENUNCIAS**

- 23.1. LA CAJA tiene implementado un sistema de Consultas, Requerimientos y Libro de Reclamaciones Virtual en todas las agencias, vía telefónica y página web, por lo que, LOS PRESTATARIOS podrán presentar telefónicamente, vía web o en cualquiera de nuestras agencias, consultas, requerimientos de información o documentación y reclamos o denuncias por los servicios prestados, obteniendo una respuesta en el plazo máximo de 30 días calendario, salvo que por la complejidad del caso amerite una ampliación, en cuyo caso se informará a LOS PRESTATARIOS antes del vencimiento, precisándole el plazo estimado de respuesta.
- 23.2. Alternativamente, EL PRESTATARIO podrá presentar su reclamo o denuncia directamente ante el INDECOPI o a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, o cualquier otra entidad competente.

## **24. LEVANTAMIENTO DE GARANTÍAS REALES**

- 24.1. En caso que el préstamo esté garantizado con una garantía real inscrita en los Registros Públicos, una vez cancelada la o las obligaciones respaldadas por dicha garantía LOS PRESTATARIOS, podrán solicitar a LA CAJA la minuta correspondiente a efecto de lograr la inscripción del levantamiento de las garantías constituidas

sin costo alguno para LOS PRESTATARIOS.

- 24.2. Es responsabilidad exclusiva de LOS PRESTATARIOS recoger la minuta en las instalaciones de LA CAJA, así como su tramitación, costos notariales y registrales. LA CAJA no participa en ningún acto vinculado al levantamiento de la garantía, que no sea la elaboración y entrega de la minuta correspondiente, así como la firma de la Escritura Pública de ser el caso.

## 25. SOLICITUD DE INFORMACIÓN DE LOS PRESTATARIOS

- 25.1. LOS PRESTATARIOS tienen derecho a solicitar el reporte de movimientos o copia del cronograma de pagos de su préstamo.
- 25.2. LOS PRESTATARIOS pueden consultar sus movimientos y saldos en la página web o aplicación móvil de la Caja o en cualquier otro medio electrónico que la Caja ponga a su disposición.
- 25.3. Si LOS PRESTATARIOS lo solicitan, LA CAJA les enviará mensualmente un extracto con el detalle de los movimientos del mes al correo electrónico señalado por éstos, sin costo alguno. Si requieren que éste extracto sea enviado físicamente, LA CAJA podrá cobrar el importe del costo que este servicio implique el cual se encuentra establecido en la Hoja Resumen.

## 26. CONDICIONES ESPECIALES

Las condiciones especiales son cláusulas aplicables a algunos préstamos expresamente indicados y en caso de contradicción con las cláusulas generales del presente contrato, prevalecerán las condiciones especiales aplicables al préstamo otorgado a LOS PRESTATARIOS.

## 27. PRÉSTAMO HIPOTECARIO

El préstamo se otorga con la finalidad exclusiva de financiar: la adquisición, construcción, ampliación o remodelación de vivienda, vivienda productiva o local comercial del inmueble cuyos datos y dirección se señalan en la Hoja Resumen y al cual en adelante se le denominará como EL BIEN.

### 27.1. DE LOS DESEMBOLSOS

En caso que el destino del préstamo otorgado sea para la adquisición de EL BIEN; LA CAJA emitirá un cheque de gerencia o realizará una transferencia bancaria, a la orden del vendedor de EL BIEN con el objeto de cancelar el precio de la venta; por lo que con la emisión y entrega al vendedor del cheque de gerencia o efectuada la transferencia, se tendrán por cumplidas las obligaciones de LA CAJA.

En caso que el destino del préstamo otorgado sea para la construcción, ampliación o remodelación de EL BIEN, los desembolsos estarán sujetos al calendario de avance de obra aprobado por LA CAJA; para lo cual LA CAJA emitirá un comprobante por cada desembolso parcial efectuado y un nuevo cronograma de pago, hasta alcanzar el monto total del préstamo.

Asimismo, si por caso fortuito o fuerza mayor no pudiera continuarse con las obras previstas conforme al calendario de avance de obra aprobado, o si durante los desembolsos parciales del préstamo se produjeran variaciones en la capacidad de pago de LOS PRESTATARIOS que a criterio de LA CAJA comprometa la devolución oportuna del dinero otorgado en préstamo, LA CAJA tendrá la facultad de suspender los desembolsos por el tiempo que estime necesario, dar por vencidos los plazos o resolver el contrato, conforme a la cláusula 11, título "Vencimiento de Plazos y/o Resolución Contractual".

### 27.2. DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

EL BIEN, será hipotecado a favor de LA CAJA en garantía del préstamo hipotecario que se otorga, bajo las condiciones y características que se establecen en el contrato de constitución de garantía respectivo.

## 28. PRÉSTAMO HIPOTECARIO NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda (Fondo MIVIVIENDA) es canalizado a través de LA CAJA y tiene por objeto facilitar la adquisición y construcción de vivienda.

El préstamo se otorga con la finalidad exclusiva de financiar a LOS PRESTATARIOS la adquisición o construcción de su PRIMERA VIVIENDA, cuyos datos y dirección se señalan en la Hoja Resumen, a la cual en adelante se le denominará como EL BIEN. El monto del préstamo que LA CAJA otorga a LOS PRESTATARIOS no incluye el Bono del Buen Pagador o Premio del Buen Pagador, ni el Bono Mi Vivienda Sostenible.

Sobre EL BIEN se constituye primera y preferente hipoteca a favor de LA CAJA en garantía de éste préstamo, bajo las condiciones y características que se establecen en el contrato de constitución de garantía respectivo.

### 28.1. DE LOS DESEMBOLSOS

En caso que el destino del préstamo otorgado sea para la adquisición de EL BIEN; LA CAJA emitirá un cheque de gerencia o realizará una transferencia bancaria, a la orden del vendedor de EL BIEN a efecto de cancelar el precio de la venta; por lo que con la emisión y entrega al vendedor, del cheque de gerencia o transferencia bancaria, se tendrán por cumplidas las obligaciones de LA CAJA.



En caso que el destino del préstamo otorgado sea para la construcción de EL BIEN, LA CAJA desembolsará el crédito contratado en una cuenta de ahorros, exenta de comisiones hasta el monto del desembolso; salvo que LOS PRESTATARIOS soliciten que el desembolso se realice de otra manera.

## 28.2. OBLIGACIONES ADICIONALES DE LOS PRESTATARIOS

- a) Permitir a LA CAJA, a el Fondo MIVIVIENDA y/o a COFIDE examinar EL BIEN materia de adquisición o construcción, así como proporcionar toda la información que cualquiera de ellos le solicite en relación al préstamo otorgado.
- b) En caso que el destino del préstamo otorgado sea para la construcción de EL BIEN, el importe total desembolsado será utilizado exclusivamente para ésta finalidad, conforme al Presupuesto de Obra entregado por LOS PRESTATARIOS a LA CAJA. En tal sentido, LA CAJA podrá validar el uso de los fondos, cuando lo estime conveniente.
- c) Cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las normas que regulan el Programa MIVIVIENDA, y que se encuentran publicados en las agencias y la página web de LA CAJA.
- d) LOS PRESTATARIOS declaran que ellos y sus hijos menores de edad, no son propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país, no son beneficiarios de algún programa de apoyo habitacional del Estado, en cualquiera de sus modalidades, no han adquirido vivienda con recursos del Fondo MIVIVIENDA, programa Mi Hogar o Techo Propio aun cuando ya no sean propietarios de la misma.
- e) LOS PRESTATARIOS se obligan mantener el uso y posesión directa del inmueble que hipotecan, durante la vigencia del presente contrato.

## 28.3. BONO DEL BUEN PAGADOR, PREMIO DEL BUEN PAGADOR Y BONO MIVIVIENDA SOSTENIBLE

- a) El Bono del Buen Pagador (BBP) y el Premio del Buen Pagador (PBP), son beneficios otorgados por el Fondo MiVivienda a LOS PRESTATARIOS como complemento de su cuota inicial, para incentivar el pago oportuno de las cuotas mensuales del préstamo otorgado, cuyo monto depende del valor de la vivienda y está detallado en la Hoja Resumen.
- b) El Bono MiVivienda Sostenible (BMS) es un beneficio otorgado por el Estado a LOS PRESTATARIOS para acceder a una vivienda sostenible con un crédito MIVIVIENDA, cuyo monto depende del monto del financiamiento y del grado del Bono MiVivienda Sostenible, y se encuentra detallado en la Hoja Resumen
- c) Son requisitos para acceder a estos bonos:
  - i. Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por LA CAJA.
  - ii. Que el solicitante del Nuevo Crédito MIVIVIENDA 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 esté dentro del rango establecido por el Fondo MiVivienda. Este requisito no es exigible para acceder al Bono MiVivienda Sostenible.
  - iv. No haber recibido beneficio de vivienda previo del Estado el titular y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente y para el caso del BMS no haber recibido el bono previamente.
  - v. Otros a ser determinados por el Fondo MIVIVIENDA y comunicados al Fiduciario para su aplicación
- d) LOS PRESTATARIOS devolverán el o los bonos que hubieran recibido, más los intereses legales generados a la fecha de devolución, a requerimiento del Fondo MiVivienda en cualquiera de los siguientes supuestos:
  - i. En caso LOS PRESTATARIOS incumplan el pago de sus obligaciones, y en consecuencia, sean calificados como “Mal Pagador” y LA CAJA de por vencidas todas las cuotas y se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria.
  - ii. En caso LOS PRESTATARIOS cancelen el crédito (pago anticipado total), antes de los cinco (5) primeros años computados desde la fecha de desembolso del préstamo.
  - iii. Si LA CAJA comprueba que LOS PRESTATARIOS brindaron información o presentaron documentación falsa, inexacta, incompleta, adulterada o inconsistente para sustentar u obtener el préstamo o para realizar cualquier otra operación.
  - iv. Otros que determine el Fondo MIVIVIENDA y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.

En estos casos, LA CAJA imputará los pagos que LOS PRESTATARIOS realicen en primer lugar, a la devolución del Premio del Buen Pagado, Bono MiVivienda Sostenible y Bono del Buen Pagador, más los intereses legales que hubieran generado y luego en el orden establecido en el título “Orden de Imputación de Pagos”.

## 28.4. REFINANCIAMIENTO Y REPROGRAMACIÓN DEL PRÉSTAMO

Se considera como “operación refinanciada o reprogramada” al préstamo respecto del cual se producen variaciones de plazo y/o monto del contrato original, y procede únicamente en caso LOS PRESTATARIOS hayan sido afectados por desastres naturales, conforme al Reglamento de Refinanciamiento y Reprogramación de Deuda para los Productos MIVIVIENDA.

La reprogramación procede únicamente previa solicitud escrita de LOS PRESTATARIOS en la Agencia en la que solicitaron el préstamo, indicando cualquiera de las siguientes causales: i) estar domiciliados en zonas afectadas, ii) tener el inmueble en garantía situado en las zonas afectadas, iii) tener su flujo de ingresos proveniente de zonas afectadas. Esta solicitud estará sujeta a evaluación.

En caso se apruebe la reprogramación o el refinanciamiento y LOS PRESTATARIOS se encuentren conformes con las condiciones y plazos propuestos, se procederá a reprogramar o a refinanciar el préstamo, el cual deberá ser pagado en las nuevas condiciones pactadas.

Si LOS PRESTATARIOS presentan atrasos en el pago de las cuotas pactadas o deterioro en su capacidad de pago, LA CAJA los reclasificará conforme a las normas sobre la materia.

## 29. PRÉSTAMO HIPOTECARIO TECHO PROPIO

El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda (Fondo MIVIVIENDA) cuenta con un programa denominado Techo Propio que tiene por objeto facilitar la adquisición de una Vivienda de Interés Social (VIS) y es canalizado a través de LA CAJA.

LA CAJA otorga el préstamo con la finalidad exclusiva de financiar a LOS PRESTATARIOS la adquisición de una VIS (terminada o futura), cuyos datos y dirección se señalan en la Hoja Resumen, a la cual en adelante se le denominará como EL BIEN. El monto del préstamo que LA CAJA otorga a LOS PRESTATARIOS no incluye el Bono Familiar Habitacional ni el Bono MiVivienda Sostenible.

Sobre EL BIEN se constituirá primera y preferente hipoteca a favor de LA CAJA en garantía de éste préstamo, bajo las condiciones y características que se establecerán en el contrato de constitución de garantía respectivo. Cuando se trate de un BIEN de existencia futura, la constitución de la Hipoteca estará sujeta a la condición de que el Inmueble exista, lo cual quedará acreditado con la apertura de la partida registral correspondiente en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente.

### 29.1. DESEMBOLSO DEL PRÉSTAMO

Una vez realizado el desembolso del préstamo, LA CAJA emitirá un cheque de gerencia o realizará una transferencia bancaria, a la orden del vendedor de EL BIEN a efecto de cancelar el precio de la venta; por lo que con la emisión y entrega al vendedor, del cheque de gerencia o transferencia bancaria, se tendrán por cumplidas las obligaciones de LA CAJA.

LA CAJA no asume responsabilidad alguna por la calidad, idoneidad, entrega o cualquier incumplimiento contractual relacionado a EL BIEN, por lo que, los reclamos que realicen LOS PRESTATARIOS ante la empresa constructora y/o vendedora y/o promotora de EL BIEN, no afectará de modo alguno las obligaciones que hayan asumido mediante el presente contrato.

### 29.2. OBLIGACIONES ADICIONALES DE LOS PRESTATARIOS

a) Permitir a LA CAJA, a el Fondo MIVIVIENDA y/o a COFIDE examinar EL BIEN materia de adquisición o construcción, así como proporcionar toda la información que cualquiera de ellos le solicite en relación al préstamo otorgado.

b) Cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las normas que regulan el Programa Techo Propio, y que se encuentran publicados en las agencias y la página web de LA CAJA.

c) LOS PRESTATARIOS declaran que ellos y sus hijos menores de edad, no son propietarios de otra vivienda ni terreno en cualquier localidad del país, no son beneficiarios de algún programa de apoyo habitacional del Estado, en cualquiera de sus modalidades, no han adquirido vivienda con recursos del Fondo MIVIVIENDA o programa Mi Hogar aun cuando ya no sean propietarios de la misma.

d) En caso EL BIEN sea de existencia futura, LOS PRESTATARIOS entregarán o constituirán las garantías que LA CAJA les solicite, con el objeto de garantizar el pago de las obligaciones asumidas por el presente contrato, las mismas que deberán mantenerse vigentes hasta la constitución de la garantía hipotecaria sobre EL BIEN materia del presente financiamiento, la que sustituirá la garantía antes referida. Dichas garantías podrán consistir en cartas fianza, garantías mobiliarias, fiadores, hipotecas y/o cualquier otra garantía a satisfacción de LA CAJA.

e) LOS PRESTATARIOS se obligan a constituir la garantía hipotecaria sobre EL BIEN e inscribirla en Registros Públicos, en caso contrario, autorizan a LA CAJA a formalizar la compra venta y la constitución de la garantía hipotecaria conforme a los alcances del poder especial que otorgan a favor de LA CAJA para dicho fin, en cuyo caso los gastos, costos y tributos que LA CAJA realice en representación de LOS PRESTATARIOS son de cuenta única y exclusiva de ellos, por lo que serán trasladados y adicionados al importe de las cuotas mensuales del financiamiento.

f) LOS PRESTATARIOS se obligan a mantener el uso y posesión directa de EL BIEN, durante la vigencia del presente contrato.

g) En caso que EL BIEN se hubiese depreciado o deteriorado a un punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del préstamo hipotecario, LA CAJA podrá solicitar nueva(s) tasación(es) por perito tasador inscrito en el REPEV de la SBS, cuyo costo será asumido íntegramente por LOS PRESTATARIOS.

h) El Fondo Mi Vivienda o COFIDE podrán realizar una nueva valorización de EL BIEN, a su costo, para lo cual LOS PRESTATARIOS se obligan a facilitar el acceso a EL BIEN al tasador designado.

### 29.3. BONO FAMILIAR HABITACIONAL

a) El Bono Familiar Habitacional es una ayuda económica directa, otorgada a LOS PRESTATARIOS por el Estado, como complemento de su ahorro y con la finalidad de mejorar su cuota inicial, denominada Bono Familiar Habitacional (BFH) cuyo monto depende del valor de la vivienda y se detalla en la Hoja Resumen.

b) LOS PRESTATARIOS devolverán el Bono Familiar Habitacional a requerimiento del Fondo MiVivienda en cualquiera de los siguientes supuestos:

i. Si el Grupo Familiar Beneficiado (GFB) transfiera o hipoteque el inmueble, dentro del plazo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de la inscripción del contrato de compraventa en el Registro de Predios integrante del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP, con excepción de la garantía hipotecaria que respalde el presente financiamiento.

ii. Cuando se compruebe cualquier falsedad en la información y/o documentación presentada por el Grupo Familiar Beneficiado (GFB), quedando imposibilitado de postular al Bono Familiar Habitacional, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan; y, adicionalmente no podrán acceder a ningún otro beneficio de vivienda otorgado por el Estado

iii. Cuando por hechos imputables al GFB, de acuerdo a los procedimientos internos determinados por el FMV, el Promotor, que se viera impedido de cumplir con la obtención de la conformidad de obra y/o la inscripción de la independización y/o declaratoria de fábrica y/o la compraventa y/o garantía inmobiliaria y/o el levantamiento de la garantía inmobiliaria de la partida matriz y/o el saneamiento de la vivienda en general se dará por concluidas las obligaciones asumidas por el Promotor.

#### 29.4. BONO MIVIVIENDA SOSTENIBLE

a) El Bono MiVivienda Sostenible, es un beneficio otorgado por el Estado a LOS PRESTATARIOS para acceder a una vivienda sostenible con un crédito MIVIVIENDA. El monto del Bono MiVivienda Sostenible depende del monto del financiamiento y del grado del Bono MiVivienda Sostenible, y se encuentra detallado en la Hoja Resumen.

b) LOS PRESTATARIOS devolverán el Bono MiVivienda Sostenible más los intereses legales generados a la fecha de devolución, en cualquiera de los siguientes supuestos:

i) En caso LOS PRESTATARIOS incumplan el pago de sus obligaciones y en consecuencia, LA CAJA de por vencidos todos los plazos y se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria

ii) En caso LOS PRESTATARIOS cancelen el crédito (pago anticipado total), antes de los cinco (5) primeros años computados desde la fecha de desembolso del préstamo.

iii) Si LA CAJA comprueba que LOS PRESTATARIOS brindaron información o presentaron documentación falsa, inexacta, incompleta, adulterada o inconsistente para sustentar u obtener el préstamo o para realizar cualquier otra operación.

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

#### 29.5. REFINANCIAMIENTO Y REPROGRAMACIÓN DEL PRÉSTAMO

Se considera como “operación refinanciada o reprogramada” al préstamo respecto del cual se producen variaciones de plazo y/o monto del contrato original, y procede únicamente en caso LOS PRESTATARIOS hayan sido afectados por desastres naturales, conforme al Reglamento de Refinanciamiento y Reprogramación de Deuda para los Productos MIVIVIENDA.

La reprogramación procede únicamente previa solicitud escrita de LOS PRESTATARIOS en la Agencia en la que solicitaron el préstamo, indicando cualquiera de las siguientes causales: i) estar domiciliados en zonas afectadas, ii) tener el inmueble en garantía situado en las zonas afectadas, iii) tener su flujo de ingresos proveniente de zonas afectadas. Esta solicitud estará sujeta a evaluación.

En caso se apruebe la reprogramación y LOS PRESTATARIOS se encuentren conformes con las condiciones de interés y plazos propuestos, se refinanciará el préstamo el cual será pagado en las condiciones pactadas.

Si LOS PRESTATARIOS presentan atrasos en el pago de las cuotas pactadas o deterioro en su capacidad de pago, LA CAJA los reclasificará conforme a las normas sobre la materia.

### 30. PRÉSTAMO VEHICULAR

Por el presente contrato, LA CAJA otorga a LOS PRESTATARIOS un préstamo de dinero con la finalidad exclusiva de financiar la adquisición de un vehículo, denominado en adelante como EL BIEN, por el importe señalado en la Hoja Resumen que forma parte integrante del presente contrato.

30.1. En caso que el destino del préstamo otorgado sea para la adquisición de un vehículo nuevo; LA CAJA emitirá un cheque de gerencia o realizará una transferencia bancaria, a la orden del vendedor o concesionaria de EL BIEN a efecto de cancelar el precio de la venta; por lo que con la emisión y entrega al vendedor del cheque de gerencia o transferencia, se tendrán por cumplidas las obligaciones de LA CAJA.

La cancelación de EL BIEN se realizará siempre y cuando la empresa vendedora o concesionaria haya hecho entrega a LA CAJA de los documentos indicados en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular necesarios para su inscripción Registral y se haya, a criterio de LA CAJA, pre constituido la garantía mobiliaria sobre el vehículo materia de adquisición u opcionalmente, se haya bloqueado la partida respectiva, bajo las condiciones y características que se establecen en el contrato de garantía respectivo.

Los requisitos para la constitución de garantías se encuentran en el folleto informativo de constitución de garantías que ha sido entregado al cliente previamente.

30.2. En el caso de vehículo usado LOS PRESTATARIOS autorizan en forma irrevocable a LA CAJA a efectuar el desembolso del préstamo a través de un cheque de gerencia emitido a nombre del vendedor del vehículo, que le será entregado con efectos cancelatorios siempre que previamente haya suscrito a favor de LOS PRESTATARIOS el acta de transferencia respectiva y se haya constituido, a criterio de LA CAJA, la garantía mobiliaria sobre el vehículo materia de adquisición u opcionalmente, se haya bloqueado la partida respectiva, bajo las condiciones y características que se establecen en el contrato de garantía respectivo.

30.3. LA CAJA no será responsable por los incumplimientos contractuales en que pueda incurrir la empresa concesionaria del vehículo o el propietario del mismo, ni por los defectos, vicios ocultos o fallas en EL BIEN vendido, siendo el presente contrato de financiamiento independiente del contrato de transferencia vehicular o de

compraventa celebrado entre LOS PRESTATARIOS y el concesionario o vendedor del vehículo.

### 31. PRÉSTAMOS DE DESCUENTO POR PLANILLA

LOS PRESTATARIOS podrán solicitar préstamos, en mérito a su condición de trabajadores de empresas con las que LA CAJA haya suscrito Convenios de Descuento por Planilla, para lo cual declaran que han autorizado a su empleador de manera expresa e irrevocable para que efectúe el descuento mensual de todo ingreso remunerativo o no, que le corresponda, y proceda a la cancelación de la cuota correspondiente, de acuerdo a lo regulado en el respectivo convenio.

- 31.1. LOS PRESTATARIOS autorizan a LA CAJA para que efectúe el desembolso de su préstamo en una cuenta de ahorro exenta de comisiones, hasta el monto del desembolso.
- 31.2. En caso el empleador haya realizado un descuento mayor al monto de la cuota, LA CAJA lo aplicará de acuerdo a las condiciones descritas en la cláusula 13, título "Facultad de Efectuar Pagos Anticipados y Adelanto de Cuotas".
- 31.3. En caso el empleador de LOS PRESTATARIOS no efectúe el descuento de alguna (s) cuota(s), se mantiene vigente la obligación de pago de LOS PRESTATARIOS de cualquier saldo deudor que se encuentre pendiente de pago, debiendo efectuar el pago de la cuotas pendientes de pago, de manera directa en cualquiera de nuestras agencias, sin costo, o canales puestos a su disposición

### 32. PRÉSTAMO PROMOCIONAL CUENTA SUELDO

LOS PRESTATARIOS podrán solicitar préstamos de libre disposición, que serán pagados mediante cargos sobre la cuenta de remuneraciones que mantienen en LA CAJA al momento de solicitar el préstamo. La aprobación de un préstamo bajo esta modalidad otorga a LOS PRESTATARIOS una tasa de interés compensatoria promocional que se encuentra detallada en la Hoja Resumen.

No será aplicable la condición promocional relacionada a la tasa de interés compensatoria y LA CAJA procederá a aplicar la tasa de interés compensatoria convencional que también se detalla en la Hoja Resumen, desde que tome conocimiento de alguno de los siguientes supuestos:

- i. En caso LOS PRESTATARIOS efectúen el traslado de su cuenta de remuneración hacia otra institución.
- ii. Si se extingue la relación laboral de EL PRESTATARIO por cualquier causa.

Ocurrido cualquiera de los referidos supuestos, LA CAJA entregará a LOS PRESTATARIOS un nuevo cronograma a través de medios de comunicación directa en un plazo no mayor a 30 días desde la emisión del nuevo cronograma.

### 33. PRÉSTAMO GRUPAL

LA CAJA otorga a favor de LOS PRESTATARIOS, a quienes en adelante se les denominará como EL GRUPO, un préstamo cuyo monto, plazo, tasas de interés y demás condiciones están señaladas en la Hoja Resumen que forma parte integrante de este contrato.

- 33.1. Los miembros de EL GRUPO se constituyen en deudores solidarios entre sí, con lo cual comprometen el íntegro de su patrimonio, y a pagar la totalidad de obligaciones asumidas por EL GRUPO.  
EL GRUPO se obliga a pagar, a través de El Comité de EL GRUPO, el préstamo mediante cuotas periódicas, con la frecuencia, moneda, monto y fecha que se indican en el cronograma de pagos que forma parte del presente contrato.
- 33.2. EL GRUPO ha elegido por mayoría de votos una denominación, un domicilio y a los miembros del Comité de GRUPO integrado por un presidente, tesorero y secretario, lo que se detalla en la Hoja Resumen. EL GRUPO se obliga a comunicar por escrito a LA CAJA cualquier cambio de los integrantes del comité de EL GRUPO, lo que surtirá efecto desde la fecha de recepción de la comunicación.
- 33.3. Los miembros de El Comité de EL GRUPO tienen la calidad de representantes de EL GRUPO, actúan de manera conjunta y serán responsables de recaudar el monto de cada cuota para pagarla, en representación de EL GRUPO, en cualquiera de los canales puestos a disposición de EL GRUPO. Asimismo, comunicará a LA CAJA, los acuerdos que haya adoptado EL GRUPO.
- 33.4. El desembolso del préstamo se realizará mediante abono en la cuenta de ahorros que cada miembro de EL GRUPO señale en la Hoja Resumen o a través de cualquier otro canal que LA CAJA ponga a disposición según la elección de EL GRUPO que conste en la Hoja Resumen.
- 33.5. EL GRUPO declara que ha sido informado de todas las condiciones y características de éste producto y que se encuentra conforme.  
LA CAJA entregará a cada uno de los miembros de EL GRUPO, la copia del presente contrato, hoja resumen, el pagaré, en caso corresponda, y el cronograma de pagos, así como cualquier información que soliciten del préstamo.

Cargo de Recepción: LOS PRESTATARIOS y LOS FIADORES SOLIDARIOS, declaramos haber recibido una copia del presente contrato, de la Hoja Resumen, Cronograma de pagos y del pagaré incompleto (en caso corresponda), los aceptamos en su integridad

·El presente contrato fue aprobado mediante Resolución SBS N° 00647-2021

# **ADECUACIONES CONTRACTUALES A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE PROTEGE DE LA USURA A LOS CONSUMIDORES DE LOS SERVICIOS FINANCIEROS - LEY N° 31143**

En atención a las modificaciones imperativas que dispone la Ley 31143 “Ley que protege de la usura a los consumidores de los servicios financieros”, las Circulares 008-2021-BCRP y 010-2021-BCRP referidas a las Tasas de Interés; LA CAJA ha adecuado las cláusulas generales de contratación de este CONTRATO DE PRESTAMO (en adelante “Contrato”), a dichos cambios normativos, dicha adecuación se encuentra en proceso de revisión y aprobación por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP; no obstante, conforme a lo autorizado por Oficio N° 21957-2021-SBS, dichas modificaciones contractuales se incorporan al presente CONTRATO, las cuales son aceptadas por EL CLIENTE, conforme sigue:

- i) Se modifica la cláusula contenida en el numeral 2.1 y 2.2 de este Contrato.
- ii) Se modifica la cláusula aplicable al levantamiento de garantías reales, en el número 24.1 de este Contrato.

## **2. TASAS DE INTERÉS, COMISIONES Y GASTOS APLICABLES AL PRÉSTAMO**

- 2.1 El interés compensatorio, se cobrará en base a una tasa fija, hasta la total cancelación de la obligación, dentro de los límites o topes establecidos por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) vigentes en la fecha de contratación, en los casos determinados por Ley.
- 2.2 El interés moratorio o penalidad por mora, se cobrará en base a una tasa o monto fijo en caso de incumplimiento en el pago de las cuotas pactadas u obligación desde su fecha de vencimiento y hasta la total cancelación. El cobro del interés moratorio o penalidad por mora es adicional al interés compensatorio pactado en la cláusula anterior. De acordarse el pago de un interés moratorio, éste se establecerá dentro de los límites o topes establecidos por el BCRP vigentes en la fecha de contratación, en los casos determinados por Ley. La penalidad por mora sólo se cobrará en los casos permitidos por Ley.

## **24. LEVANTAMIENTO DE GARANTÍAS REALES.**

- 24.1 En caso que el préstamo esté garantizado con una garantía real inscrita en los Registros Públicos, una vez cancelada la o las obligaciones respaldadas por dicha garantía, LA CAJA emitirá automáticamente y sin costo alguno la minuta de levantamiento, la que será entregada a LOS PRESTATARIOS el séptimo día hábil desde la cancelación, en la agencia en la que solicitó el crédito, para que éstos procedan a tramitar la correspondiente Escritura Pública e inscripción registral.