

CONTRATO DE CRÉDITO INMOBILIARIO

SERIE N°001

Conste por el presente documento el Contrato de Crédito Inmobiliario para financiamiento de proyectos inmobiliarios, que celebran, de una parte CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE PIURA S.A.C, en adelante CAJA PIURA, y de la otra parte el obligado(s) principal(es) El(los) Cliente(s) y su(s) Cónyuge(s), EL(LOS) DEUDOR(ES) cuyos datos de identificación y domicilio se consignan al final del presente documento, con intervención del(os) fiador(es) solidario(s) y su(s) Cónyuge(s) que suscriben al final del presente documento, a quien(es) conjuntamente con el(os) obligado(s) principal(es) se le(s) denominará EL(LOS) DEUDOR(ES), de acuerdo a los términos y condiciones siguientes:

1. OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente contrato, CAJA PIURA, de acuerdo a la disponibilidad de sus recursos y a solicitud de EL(LOS) DEUDOR(ES), persona natural o jurídica, otorga a éste un préstamo de dinero por el importe que se señala en la Hoja Resumen, Anexo al presente documento, con la finalidad exclusiva de adquisición, refacción, construcción, ampliación, mejoramiento o subdivisión de todo tipo de proyectos inmobiliarios, preferentemente condominios, edificios para oficinas, departamentos, galerías, centros comerciales y habitacionales.

2. DESEMBOLSOS

El desembolso de los créditos que CAJA PIURA otorga en nombre propio a El(los) Cliente(s), será previa evaluación y cumplimiento de los requisitos establecidos a efectos de financiar parte de la adquisición, refacción, construcción, ampliación, mejoramiento o subdivisión de todo tipo de proyectos inmobiliarios, preferentemente condominios, edificios para oficinas, departamentos, galerías, centros comerciales y habitacionales, de acuerdo a lo señalado en la cláusula precedente. La forma de los desembolsos se efectuará mediante abono en la cuenta de ahorro que El(los) Cliente(s) previamente abrirá en CAJA PIURA, para lo cual las partes suscribirán el respectivo contrato y su anexo, que les será proporcionado en ese momento.

En caso de que el destino del crédito otorgado sea para la adquisición de El Bien, el desembolso se efectuará previa inscripción del bloqueo registral en la Partida donde se haya inscrito El Bien, acordando las partes que CAJA PIURA emitirá y entregará al vendedor un cheque de gerencia emitido por entidad financiera autorizada, con cargo a su cuenta de ahorro; por lo que, con dicha emisión y entrega del cheque de gerencia referido, se dará por cumplida la obligación de CAJA PIURA.

En caso de que el destino del préstamo otorgado sea para la construcción, remodelación o ampliación de El Bien, los desembolsos se efectuarán parcialmente previa inscripción de la hipoteca a favor de CAJA PIURA y estarán sujetos al Informe de avance de obra y al cronograma aprobado por CAJA PIURA, a excepción del primer desembolso. CAJA PIURA emitirá un comprobante en cada desembolso parcial, hasta alcanzar el monto total del crédito aprobado. Asimismo, si durante los desembolsos parciales del préstamo, se produjeran variaciones en la capacidad de pago y calificación de EL(LOS) DEUDOR(ES) que a criterio de CAJA PIURA comprometa la devolución oportuna del préstamo otorgado o si por caso fortuito o fuerza mayor, en caso se financie parte de la construcción en terreno propio o parte de la remodelación o de la ampliación, no se pudiera continuar con las obras previstas conforme al cronograma aprobado por CAJA PIURA, esta tendrá la facultad de suspender los futuros desembolsos hasta que dichas circunstancias culminen, sin que ello implique alguna responsabilidad de CAJA PIURA.

Cualquiera que fuere el destino del crédito, CAJA PIURA se reserva el derecho de suspender el desembolso si por algún motivo, no se cumplieran con las condiciones establecidas o variaran de modo adverso las condiciones del mercado financiero, las políticas económicas, legales, locales y/o la situación financiera de EL(LOS) DEUDOR(ES) EL(LOS) DEUDOR(ES) y/o en general las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el crédito. Dicha suspensión será comunicada a través de carta dirigida al domicilio de EL(LOS) DEUDOR(ES) EL(LOS) DEUDOR(ES) de manera previa al siguiente desembolso. El ejercicio de este derecho por parte de CAJA PIURA no generará a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) EL(LOS) DEUDOR(ES) derecho de reclamar para sí el pago de suma alguna por ningún concepto en contra de CAJA PIURA.

3. DE LOS INTERESES, COMISIONES Y GASTOS

Las partes acuerdan que CAJA PIURA cobrará la tasa de interés compensatorio efectiva anual fija, comisiones, gastos, tasa de interés moratorio nominal anual en caso de incumplimiento conforme lo establecido en la HR. Para el cálculo de la TCEA se incluirán las cuotas que involucran el principal (capital), intereses, comisiones y gastos que, de acuerdo a lo pactado, serán trasladados a El(los) Cliente(s), incluidos los seguros siempre que El(los) Cliente(s) lo hubiere(n) solicitado en forma previa y expresa.

4. PLAZOS Y FORMAS DE PAGO

El(los) crédito(s) objeto de este contrato, así como su(s) reprogramación(es), refinanciación(es) será(n) cancelado(s) por EL (LOS) DEUDOR(ES), en los plazos y montos pactados en el Cronograma de Pagos del respectivo crédito. Los pagos deberán efectuarse directamente a CAJA PIURA en cualquiera de sus oficinas o agencias, en la moneda en que fue otorgado, pudiendo realizarse los pagos a través de cualquiera de nuestras agencias a nivel nacional. EL(LOS) DEUDOR(ES) podrá(n) pagar en moneda distinta, en cuyo caso se aplicará, según corresponda, el tipo de cambio de compra o venta que se encuentre vigente en CAJA PIURA, en la fecha en que se efectúe el pago. CAJA PIURA, queda autorizada a su libre elección, a que los pagos efectuados por EL(LOS) DEUDOR(ES), sean imputados en el orden siguiente: es decir, primero a los intereses, luego a las comisiones y gastos y, finalmente, al capital. Asimismo, se debe indicar que, ante el incumplimiento del pago según las condiciones pactadas, se procede a realizar el reporte, con la calificación correspondiente, a la Central de Riesgos de la SBS.

5. REFINANCIAMIENTO DEL CRÉDITO

Las partes pactan que sólo procederá la refinanciación de la deuda de EL (LOS) DEUDOR(ES) con la aprobación previa de CAJA PIURA y de acuerdo a las condiciones que ésta establezca. En caso sea aprobada la indicada refinanciación, ésta se sujetará al presente contrato y, de existir garantía(s) real(es) o personal(es) que respalde(n) el(los) crédito(s), continuarán constituidas hasta la total cancelación de el(los) crédito(s). Las consecuencias de la refinanciación se encuentran detalladas en la página web de CAJA PIURA (www.cajapiura.pe).

6. EMISIÓN DE TÍTULO VALOR Y CESIÓN DE DERECHO

CAJA PIURA determinará las operaciones activas (créditos) en las que se requerirá a EL(LOS) DEUDOR(ES) la aceptación de pagarés incompletos a la orden de CAJA PIURA conforme a lo dispuesto por el artículo 10° de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores y en la Circular G-0090-2001 (Circular de Título Valor Emitido en Forma Incompleta).

En este sentido, para aquellas operaciones activas (créditos) en las que se requiera la aceptación de pagarés incompletos EL(LOS) DEUDOR(ES), en concordancia con lo dispuesto por el Artículo 10° de la Ley 27287, Ley de Títulos Valores, acepta dos pagarés incompletos a la orden de CAJA PIURA.

Asimismo, EL(LOS) DEUDOR(ES) declara(n) que recibe(n) una copia de el(los) pagaré(s) incompleto(s) que ha(n) emitido y que ha(n) sido también informado(s) sobre el llenado de títulos valores incompletos y hace(n) renuncia expresa a la inclusión de la cláusula que impida o limite la libre negociación de el(los) citado(s) pagaré(s).

EL(LOS) DEUDOR(ES) autoriza(n) la destrucción de(los) pagaré(s) una vez cancelada(s) la(s) obligación(es) contraída(s) en virtud del presente contrato de conformidad con lo establecido en el artículo 17.2 de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores.

EL(LOS) DEUDOR(ES) aceptan que CAJA PIURA ceda a favor de un tercero, total o parcialmente y en cualquier momento, los derechos, obligaciones, su posición contractual y en general, cualquier situación jurídica derivada del presente contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulación, fideicomiso o mecanismos similares, venta de cartera, emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley aplicable, a lo que EL(LOS) DEUDOR(ES) presta(n) desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudiere haber constituido a favor de CAJA PIURA en respaldo de las obligaciones garantizadas, siendo para ello suficiente que CAJA PIURA comunique a EL (LOS) DEUDOR(ES) la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos. La cesión a que se refiere ésta cláusula operará en forma automática, prioritaria y obligatoria, a favor del operador de cobertura (sea un fondo, entidad o cualquier otra forma jurídica permitida por ley o contrato) que haya honrado la deuda u obligación de EL (LOS) DEUDOR(ES), y supletoriamente en defecto de éste a favor de quien pague la deuda u obligaciones de EL(LOS) DEUDOR(ES), sea cual fuere la forma contractual usada, sea por honrar una garantía o por simple subrogación. EL (LOS) DEUDOR(ES) no podrá(n) ceder en todo o parte la titularidad de sus derechos, obligaciones u otras situaciones jurídicas bajo el contrato, salvo consentimiento previo y por escrito de CAJA PIURA.

6. DE LOS FIADORES SOLIDARIOS.

El(los) Fiador(es) Solidario(s), se constituye(n) en fiador(es) de El(los) Cliente(s), en forma solidaria, irrevocable, incondicional, ilimitada e indefinida, renunciando expresamente al beneficio de excusión y de división, así como la facultad establecida en el artículo 1899 del Código Civil, aceptando desde ya cualquier modificación a las condiciones del o los crédito(s) que se le(s) otorgue, o reprogramaciones o refinanciaciones, sin necesidad de comunicación alguna, aceptando las prórrogas de los plazos que CAJA PIURA tenga bien a conceder a El(los) Cliente(s). El(los) Fiador(es) Solidario(s), solamente responderá(n) por otra(s) obligación(es) que contraiga(n) El(los) Cliente(s) en las cuales participe. El(los) Fiador(es) Solidario(s) al suscribir el presente contrato adquiere(n) derechos y deberes que se describen a continuación:

- a) Las condiciones particulares o específicas aplicables a cada crédito(s) que se otorgue(n) bajo el marco del presente contrato, sea bajo el sistema de cuotas o revolvente, en el primer caso son la Hoja Resumen (HR) y el cronograma de pagos y, en el segundo caso son el comprobante de desembolso y el cronograma de pagos. Asimismo, en caso corresponda se suscribirá(n) el(los) respectivo(s) pagaré(s) incompleto(s) de acuerdo a lo establecido en la cláusula segunda del presente contrato.
- b) El(los) crédito(s) objeto de este contrato, así como su(s) reprogramación(es), refinanciación(es) será(n) cancelado(s) en los plazos y montos pactados en el cronograma de pagos del respectivo crédito de acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta del presente contrato.
- c) Sólo procederá la refinanciación de la deuda de el (los) Deudor(es) con la aprobación previa de CAJA PIURA y de acuerdo a las condiciones que ésta establezca. En caso sea aprobada la indicada refinanciación, ésta se sujetará al presente contrato y, de existir garantía(s) real(es) o personal(es) que respalde(n) el(los) crédito(s), continuarán constituidas hasta la total cancelación de el(los) crédito(s) de acuerdo a lo establecido en la cláusula quinta del presente contrato.
- d) CAJA PIURA determinará las operaciones activas (créditos) en las que se requerirá la aceptación de pagarés incompletos a la orden de CAJA PIURA conforme a lo dispuesto por el artículo 10° de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores y en la Circular G-0090-2001 (Circular de Título Valor Emitido en Forma Incompleta), de acuerdo a lo establecido en la cláusula sexta del presente contrato.

- e) Solamente responderá(n) por la(s) obligación(es) contraída(s) en ejecución del presente contrato presentes o futuras y en otra(s) obligación(es) que contraiga(n) El(los) Cliente(s) en las cuales participe de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula.
- f) CAJA PIURA podrá variar las tasas de interés, comisiones, así como los términos o condiciones contractuales de acuerdo a lo establecido en la cláusula octava del presente contrato.
- g) CAJA PIURA podrá comunicarse con El(los) Fiador(es) Solidario(s) a través de los medios señalados en la cláusula novena del presente contrato.
- h) Las partes pactan que el vencimiento de el(los) crédito(s) se configura en caso de incumplimiento en el pago total o parcial de una o más cuotas establecidas en el cronograma de pagos, conforme al artículo 1323 del Código Civil y a la cláusula décima del presente contrato, o en caso se configure cualquiera de las causales de resolución pactadas en la cláusula duodécima del presente contrato.
- i) Tienen derecho a efectuar pagos anticipados de acuerdo a lo establecido en la cláusula undécima del presente contrato.
- j) CAJA PIURA podrá resolver el contrato de acuerdo a las causales establecidas en la cláusula duodécima del presente contrato.
- k) El(los) Cliente(s) contratan un seguro de desgravamen que será obligatorio salvo las exclusiones a la póliza que haga la Compañía Aseguradora y en el caso de renuncia expresa e indubitable de El(los) Cliente(s) previa aprobación de Caja Piura de acuerdo a lo establecido en la cláusula décimo tercera del presente contrato.
- l) El(los) Fiador(es) Solidario(s) autorizan a CAJA PIURA a ejercer el derecho de compensación de acuerdo a lo establecido en la cláusula décimo cuarta del presente contrato.
- ll) Se obliga(n) a entregar información y documentación actualizada periódicamente y cada vez que sea solicitada por CAJA PIURA durante la vigencia del presente contrato, en un plazo no mayor de 10 días calendario contados desde la fecha en que le sea comunicado el requerimiento de acuerdo a lo establecido en la cláusula décimo séptima del presente contrato.
- m) Para el caso de créditos bajo el sistema de cuotas pueden solicitar en cualquiera de las oficinas de atención al público de CAJA PIURA o en cualquier otro medio que se ponga a su disposición, según sea el caso; el envío de información relacionada a los pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes conforme al cronograma de pagos de acuerdo a lo establecido en la cláusula décimo octava del presente contrato.
- n) Podrá variar su domicilio y otros datos consignados en el presente contrato, para tales efectos, deberá de comunicarlo a Caja Piura por escrito de acuerdo a lo establecido en la cláusula décimo sexta del presente contrato.
- o) Tienen el derecho de subrogarse en lugar de El(los) Cliente(s) si pagan la obligación de éste.
- p) Sin perjuicio de los derechos y deberes señalados precedentemente El(los) Fiador(es) Solidario(s) se obligan al cumplimiento de todos los pactos y acuerdos contenidos en el presente contrato y sus anexos.

8. MODIFICACIÓN DE INTERESES, COMISIONES, ASÍ COMO DE TÉRMINOS O CONDICIONES CONTRACTUALES

Queda expresamente convenido entre las partes, que CAJA PIURA podrá variar las tasas de interés de créditos a plazo fijo, en los siguientes supuestos:

- a. La novación de la obligación considerando para tal efecto lo dispuesto en el Código Civil.
- b. Cuando exista efectiva negociación al momento de contratar y en cada oportunidad en la que se pretende efectuar dichas modificaciones, para tales efectos, las partes acuerdan que suscribirán la adenda correspondiente.

- c. Cuando la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (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 de conformidad con lo señalado en el artículo 6 de la Ley N° 28587, Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en Materia de Servicios Financieros.
- d. Cuando se trate de modificaciones contractuales que impliquen condiciones más favorables las que se aplicarán de manera inmediata, las cuales serán informadas a través de los medios de comunicación detallados en la cláusula 9 del presente contrato.

Para resolver el contrato a requerimiento de El(los) Deudor(es) y como consecuencia de modificaciones efectuadas a las condiciones contractuales de manera unilateral por CAJA PIURA, y que no tengan por origen la imposición de obligaciones normativas, El(los) Deudor(es) deberá(n) observar el siguiente procedimiento:

Cancelar el íntegro de su obligación de forma previa a la resolución del presente contrato. Para tal efecto deberá acercarse a cualquiera de las oficinas de atención al público de CAJA PIURA, y gestionar la liquidación de su deuda al día de pago.

El pago del saldo del préstamo pendiente de cancelar se realizará, a elección de El(los) Cliente(s), a través de las ventanillas en cualquiera de las oficinas de atención al público de CAJA PIURA

El pago deberá ser efectuado en la moneda del préstamo pactada en el presente contrato. No obstante, El(los) Cliente(s) podrá(n) pagar en moneda distinta del préstamo, en cuyo caso se aplicará el tipo de cambio compra o venta, según corresponda, que se encuentre vigente en CAJA PIURA en la fecha en que se efectúe el pago.

Considerando la naturaleza de la obligación y las normas de protección al consumidor, CAJA PIURA, a expresa solicitud escrita de El(los) Deudor(es), le otorgará un plazo no menor a 45 días, para que pueda(n) encontrar otro mecanismo de financiamiento de considerarlo necesario; dicho plazo se computará desde la fecha de recepción de la solicitud de El(los) Deudor(es).

9. DE LAS FORMAS DE COMUNICACION PREVIA

Para comunicar las modificaciones referidas a i) a las tasas de interés, comisiones y gastos, cuando dichas modificaciones supongan un perjuicio a El(los) Cliente(s), ii) la resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento; iii) la limitación o exoneración de responsabilidad por parte de CAJA PIURA; y iv) la incorporación de servicios que no se encuentren relacionados con las operaciones activas (créditos) de El(los) Cliente(s) o los servicios regulados por este contrato, CAJA PIURA utilizará cualquiera de los medios de comunicación directos que se señalan a continuación:

- a) Comunicaciones escritas al domicilio contractual declarado por El(los) Cliente(s)
- b) Comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por El(los) Cliente(s);
- c) Buzón de mensajes de Caja Piura Internet
- d) A través de los estados de cuenta
- e) Comunicaciones telefónicas
- f) Mensajería instantánea y
- g) Mensajes de texto (SMS),

Para comunicar modificaciones distintas a las señaladas en el párrafo anterior, así como modificaciones que sean beneficiosas para El(los) Cliente(s), CAJA PIURA, empleará cualquiera de los medios de comunicación que permitan a El(los) Cliente(s) tomar conocimiento adecuado y oportuno de las mismas, conforme se describe a continuación: i) cualquiera de sus agencias a nivel nacional, ii) página web www.cajapiura.pe, iii) notas de cargo, de abono o vouchers de operaciones, en tanto, El(los) Cliente(s) realice(n) operaciones y CAJA PIURA le envíe o entregue dichas comunicaciones, iv) sus cajeros automáticos, v) cuentas oficiales de redes sociales de CAJA PIURA, vi) cualquier diario, periódico o revista de circulación nacional, o vii) cualquier otro medio de comunicación que permita a El(los) Cliente(s) tomar conocimiento adecuado y oportuno.

La negativa de El(los) Cliente(s) a la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al presente contrato, no generará resolución del mismo.

10. VENCIMIENTO DE EL(LOS) CRÉDITOS

Las partes pactan que el vencimiento de el(los) crédito(s) se configura en caso de incumplimiento en el pago total o parcial de una o más cuotas establecidas en el Cronograma de Pagos, conforme al artículo 1323 del Código Civil, o en caso se configure cualquiera de las causales de resolución pactadas; en tal sentido, CAJA PIURA, podrá dar por vencidas todas las cuotas de el(los) crédito(s) y cuando corresponda procederá a completar el(los) pagaré(s) incompleto(s) aceptado(s) por El(los) Deudor(es); Título valor que con el sólo mérito de su vencimiento y sin necesidad de ser protestado, de conformidad con los artículos 52 y 158.2 de la Ley de Títulos Valores N° 27287, dará inicio a la cobranza del saldo del préstamo así como del interés compensatorio, interés moratorio, y, de existir un proceso judicial, las costas y costos respectivos.

En caso de incumplimiento en el pago, en las fechas de vencimiento pactadas, el importe total adeudado devengará además del interés compensatorio pactado, una tasa de interés moratorio, que también se encuentra detallada en la HR. Ambas tasas de interés continuarán devengándose por todo el tiempo que demore el pago del crédito. El(los) Deudor(es) autoriza(n) a CAJA PIURA de manera irrevocable a completar el(los) pagaré(s) incompleto(s), de conformidad con el artículo 10° de la Ley de Títulos Valores y la Circular SBS G-0090-2001; en caso que por incumplimiento o resolución del contrato sea necesario su ejecución, consignando como fecha de emisión aquella en la cual CAJA PIURA haya desembolsado el crédito pendiente de pago y como fecha de vencimiento la que corresponda al día en que se complete el título valor; considerando el importe del saldo del crédito más los intereses compensatorios, moratorios, comisiones y gastos. Se deja expresa constancia que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1279° del Código Civil, la emisión de el(los) pagaré(s) incompleto(s) a que se refiere esta cláusula; así como la de cualquier otro título valor en que conste cualquiera de las deudas de El(los) Deudor(es) no constituirá novación o sustitución de la obligación primitiva o causal. La renovación del pagaré, o de darse el caso de cualquier cambio accesorio de la obligación, no constituye novación de la obligación principal. Si se perjudicara el(los) pagaré(s) mencionados, la obligación contenida en ellos no quedará extinguida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1233° del Código Civil.

11. DE LOS PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTO DE CUOTAS

El(los) Deudor(es) puede(n) efectuar pagos anticipados sea en forma total o parcial con la consiguiente reducción de intereses, comisiones y gastos al día de pago, así como también adelanto de cuotas, en cualquier momento y según la modalidad crediticia pactada; para lo cual CAJA PIURA al momento de celebrarse el presente contrato le(s) ha informado, en forma detallada respecto al significado del pago anticipado, así como del adelanto de cuotas, sus respectivos derechos y las consecuencias asociadas a sus decisiones de pago.

Pago Anticipado:

Es el pago anticipado de las cuotas o saldos, en forma total o parcial, con la consiguiente reducción de los intereses, las comisiones y los gastos al día de pago. Los pagos mayores a dos cuotas (que incluye aquella exigible en el periodo) se consideran pagos anticipados. Los pagos anticipados podrán ser realizados por El(los) Cliente(s) en cualquier momento y cuantas veces lo estime conveniente sin penalidad alguna y trae como consecuencia la aplicación del monto al capital del crédito. El(los) Cliente(s), al momento de realizar el pago, podrá(n) elegir si desea se proceda a la reducción del monto de las cuotas restantes, pero manteniendo el plazo original, o elegir la reducción del número de cuotas con la consecuente disminución del plazo del crédito, debiendo dejar constancia de su elección en el nuevo cronograma de pagos. En caso El(los) Cliente(s) no manifieste(n) su voluntad con la constancia de elección, dentro de los quince (15) días de realizado el pago, CAJA PIURA queda autorizada a reducir el número de cuotas con la consecuente reducción

del número de cuotas. En caso de pago anticipado parcial, a solicitud de El(los) Cliente(s), CAJA PIURA procederá a entregar el Cronograma de Pago, en un plazo no mayor a siete (7) días de efectuada dicha solicitud. Sin perjuicio de lo expuesto, El(los) Cliente(s), al momento de efectuar el pago anticipado, podrá manifestar su voluntad de adelantar el pago de cuotas, procediendo CAJA PIURA a aplicar el monto pagado en exceso sobre la cuota del periodo a las cuotas inmediatas siguientes no vencidas.

Adelanto de Cuotas:

Los pagos menores o iguales al equivalente de dos cuotas (que incluyen aquella exigible en el periodo), se considerarán adelanto de cuotas. Este pago trae como consecuencia la aplicación del monto pagado a las cuotas inmediatas posteriores a la exigible en el periodo, sin que se produzca una reducción de los intereses, las comisiones y los gastos. Asimismo, El(los) Cliente(s) podrá(n) requerir antes o al momento de efectuarse el adelanto de cuotas aplicar el pago como pago anticipado, exigiendo a CAJA PIURA que El(los) Cliente(s) deje constancia de dicha elección. El(los) Cliente(s) podrá efectuar los pagos señalados en la presente cláusula en cualquiera de las oficinas de atención al público de CAJAPIURA; sin que ello implique pago alguno por concepto de penalidad, gasto o comisión y sin establecer condiciones o limitaciones para el ejercicio del derecho.

12. CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Por Normas Prudenciales:

CAJA PIURA podrá modificar el presente contrato en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos sin necesidad de cursar el aviso previo a que se refiere la Ley o incluso podrá resolverlo sin comunicación previa, en los siguientes casos: Cuando durante la relación contractual se produjeran variaciones en la capacidad de pago de El(los) Cliente(s) que a criterio de CAJA PIURA comprometa la devolución oportuna del dinero otorgado en préstamo. En aplicación de normas prudenciales, tales como las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento de deudores minoristas, por consideraciones del perfil de El(los) Cliente(s) vinculadas al sistema de prevención de lavado de activos o del financiamiento del terrorismo o por falta de transparencia de los usuarios. Dicha falta de transparencia de los usuarios se presenta cuando en la evaluación realizada a la información señalada o presentada por los usuarios antes de la contratación o durante la relación contractual, se desprende que dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la información previamente declarada o entregada por El(los) Deudor(es) y repercute negativamente en el riesgo de reputación o legal que enfrenta CAJA PIURA. En estos casos se remitirá una comunicación a El(los) Deudor(es) a través de cualquiera de los medios a que se hacen referencia en la cláusula 9 del presente Contrato dentro de 7 días hábiles posteriores a dicha resolución.

Otras causales:

CAJA PIURA, previa comunicación a El(los) Deudor(es), tendrá la facultad de resolver el presente contrato y proceder a la cobranza del saldo insoluto del crédito más los intereses compensatorios y moratorios pactados, comisiones, primas de seguro y gastos, sin que la falta de ejercicio de esta facultad signifique su renuncia a sus derechos crediticios, en cualquiera de los siguientes supuestos: Si El(los) Deudor(es) incurre(n) en mora automática por CAJA PIURA respecto a cualquier de sus créditos o es(son) requerido(s) en mora por terceros, su(s) bien(es) es(son) embargado(s), es(son) emplazado(s) judicialmente, es(son) declarado(s) insolvente(s), incurre(n) en protestos, es(son) incorporado(s) a su propia iniciativa o a petición de terceros en procesos concursales o es(son) declarado(s) en quiebra, o si acuerda(n) su disolución o liquidación. En el caso que existiera garantía real, si El(los) Bien(es) se pierde(n) o deteriora(n) o se hubiera(n) depreciado, o estuviese(n) en peligro de ello y El(los)

Deudor(es) no cumple(n) con mejorar o sustituir o asegurar la(s) garantía(s), a satisfacción de CAJA PIURA o con reducir las obligaciones a su cargo. En el caso que existiera garantía real, si El(los) Deudor(es) o CAJA PIURA es (son) demandado(s) respecto a la propiedad de El(los) bien(es), o sobre la prioridad de la Garantía. En caso de venta de

El(los) Bien(es) otorgado(s) en garantía, que cause un perjuicio a los derechos que le corresponden a CAJA PIURA, El(los) Deudor(es) se obliga(n) a entregar a CAJA PIURA el importe total del precio de venta hasta el monto total de sus acreencias, incluidos los gastos y comisiones pactadas. En el caso de que existiera garantía real, si El(los) Deudor(es) bajo cualquier título o circunstancia cede(n) voluntariamente la posesión de El(los) Bien(es), sin recabar la conformidad de CAJA PIURA y se causara un perjuicio a los derechos de ésta. Si El(los) Deudor(es) pierde(n) la posesión del bien, bajo cualquier título, causando un perjuicio a los derechos que a CAJA PIURA le corresponde como acreedora. En caso que El(los) Deudor(es) utilice(n) el dinero entregado en mutuo para un destino distinto al previsto en la solicitud de crédito. En caso El(los) Deudor(es) no cumpla(n) con contratar, renovar y/o endosar la póliza de seguros, durante la vigencia de el(los) crédito(s) otorgado(s) hasta su cancelación, conforme a lo pactado en el presente contrato.

13. DEL SEGURO

La contratación del seguro CAR (Póliza Todo Riesgo en Construcción) es obligatoria y será contratado directamente por El(los) Cliente(s) y endosado a favor de CAJA PIURA y la contratación del seguro de desgravamen, aplicable para personas naturales, será obligatorio salvo (i) las exclusiones a la póliza que haga la Compañía Aseguradora y (ii) en el caso de renuncia expresa, e indubitable de El(los) Cliente(s) que previa aprobación por CAJA PIURA, constará en la HR. En ambos casos CAJA PIURA podrá contratar sin la cobertura del indicado seguro.

El(los) Cliente(s) tiene(n) el derecho de elegir entre la contratación del seguro de desgravamen ofrecido por CAJA PIURA, seguro de desgravamen con devolución o retorno ofrecido por CAJA PIURA o un seguro contratado directamente por El(los) Cliente(s). EL(LOS) DEUDOR(ES), podrá decidir contratar los seguros que le ofrece(n) la(s) Compañía(s) de Seguros con quien(es) CAJA PIURA ha suscrito convenio(s), para lo cual firmará la solicitud y certificado de seguro que le brinda la compañía respectiva, en tal sentido, la información respecto al nombre de la compañía de seguros que emite la póliza, el tipo de seguro, los riesgos objeto de cobertura, el monto de la prima y el número de la póliza en caso corresponda se consignará(n) en la Hoja Resumen que forma parte integrante de este contrato. CAJA PIURA procederá a incluir el valor de la prima en el cronograma de pagos pactado y será remitido a la compañía de seguros en la forma y oportunidad convenida. Para el caso de el(los) crédito(s) otorgado(s) bajo la modalidad de libre amortización, la prima será cobrada por adelantado al momento del desembolso; entendiéndose por libre amortización al crédito pactado a una sola cuota. El(los) Cliente(s) declara(n) recibir a la firma del presente contrato, el(los) certificado(s) de póliza de los seguros que ha contratado con la compañía, con el detalle de los gastos, exclusiones y limitaciones de dichos seguros, a las cuales expresamente se sujeta. El seguro ofrecido por CAJA PIURA es renovable automáticamente.

En el supuesto que EL(LOS) DEUDOR(ES) decidiera(n) contratar los seguros por su propia cuenta ante cualquier otra compañía de seguros, éstos deberán cumplir con las condiciones establecidas por CAJA PIURA, las que se encuentran detalladas en la página web www.cajapiura.pe, obligándose a endosar la póliza así como sus renovaciones a favor de CAJA PIURA, con el fin de que esta última pueda cobrar directamente el seguro en caso de siniestro, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna por la liquidación de la póliza; siendo expresamente convenido que si EL(LOS) DEUDOR(ES) no cumpliera con renovar el seguro o si decidiera no pagar la prima respectiva; o si el seguro no cubriera el siniestro, CAJA PIURA no asumirá responsabilidad alguna, aceptando en ese supuesto EL(LOS) DEUDOR(ES) las consecuencias.

Si al vencimiento de los seguros contratados EL(LOS) DEUDOR(ES) no cumpliera con renovarlos, con reajustar la suma asegurada cuando CAJA PIURA se lo requiera, o con ampliar los riesgos cubiertos y efectuar el endoso correspondiente a favor de CAJA PIURA, se perderá automáticamente la vigencia de los seguros, quedando ante ello facultada a dar por vencida la totalidad de la deuda que mantuviera EL(LOS) DEUDOR(ES) y exigir el pago inmediato del íntegro de las cuotas y demás obligaciones pendientes de pago.

Si el seguro contratado por cuenta propia fuera variado o suprimido, EL(LOS) DEUDOR(ES) lo comunicará a CAJA PIURA mediante aviso escrito tan pronto como tenga conocimiento. Además, si las variaciones consistieran en nuevos requerimientos, o nuevos riesgos excluidos u otros, EL(LOS) DEUDOR(ES) se obliga a satisfacerlos, bajo su exclusiva responsabilidad de quedar desprotegido del seguro correspondiente.

SEGURO CAR

El Seguro CAR (Póliza Todo Riesgo de Construcción), es un seguro contra los daños materiales y responsabilidad civil en el lugar de trabajo. Protege a la obra durante el proceso de la construcción y asegura la obra, pasando por el dueño de la misma, el contratista principal, los subcontratistas, además de la entidad financiera por las pérdidas y perjuicios que se dieran durante la construcción.

La contratación del Seguro CAR, es responsabilidad de EL(LOS) DEUDOR(ES) y debe ser endosado a favor de CAJA PIURA.

SEGURO DE DESGRAVAMEN

En caso de fallecimiento de EL(LOS) DEUDOR(ES), el beneficiario exclusivo de la póliza del Seguro de Desgravamen es CAJA PIURA, quien cobrará directamente la indemnización que deba pagar la aseguradora para aplicarlo hasta donde alcance a la amortización y/o cancelación de lo adeudado. EL(LOS) DEUDOR(ES) ha suscrito una declaración de salud, bajo juramento que es veraz, completa y exacta, por lo que señala que cumple con las condiciones de la póliza y los requisitos exigidos por ella y los que a la firma de la Escritura Pública se originen; de lo contrario se perderá el derecho a la indemnización que deba pagar la aseguradora por el préstamo a que se refiere la presente escritura, con los efectos consiguientes para EL(LOS) DEUDOR(ES) y/o sus herederos, quienes asumirán el pago de lo adeudado a CAJA PIURA, hasta el límite de la masa hereditaria, conforme a ley.

Sin perjuicio de la obligación que asume EL(LOS) DEUDOR(ES) respecto a la contratación del seguro Contra Todo Riesgo de construcción (Póliza CAR) y del Seguro de Desgravamen, CAJA PIURA podrá contratar, renovar y/o mantener vigente la(s) póliza(s) de seguro(s) antes señaladas ante el incumplimiento de EL(LOS) DEUDOR(ES) y en tal caso, éste deberá reembolsarle de inmediato los pagos realizados; o, en caso que CAJA PIURA aceptara financiarlas, le autoriza a ésta a incluir el costo total de la/s póliza/s tomada/s en las cuotas del préstamo otorgado.

Asimismo, EL(LOS) DEUDOR(ES) autoriza a CAJA PIURA a proceder al cargo correspondiente en cualquiera de las cuentas que mantenga o pudiera mantener en CAJA PIURA, en el caso que ésta asuma por cuenta de EL(LOS) DEUDOR(ES) el costo del(os) seguro(s). La falta de contratación o renovación de la(s) póliza(s) de seguro por parte de CAJA PIURA no generan para ésta responsabilidad alguna, pues EL(LOS) DEUDOR(ES), declara conocer que la responsabilidad por ello le corresponde a él, salvo en el supuesto que hubiera optado por la contratación a través de CAJA PIURA, en cuyo caso, será de responsabilidad de CAJA PIURA la renovación de la(s) póliza(s).

El(los) Cliente(s) tiene(n) derecho a endosar un seguro de vida que tuviera(n) contratado. El procedimiento para el endoso de un seguro de vida se encuentra establecido en la página web www.cajapiura.pe y en nuestra red de agencias a nivel nacional.

En caso CAJA PIURA rechace la solicitud de endoso de un seguro de vida deberán comunicar a El(los) Cliente(s) las razones que originan tal denegatoria a través de alguno de los medios de comunicación pactados en la cláusula novena del presente contrato en el plazo de 20 días calendarios luego de presentada la solicitud con la documentación completa. Para mayor información sobre los seguros, CAJA PIURA pone a disposición de El(los) Cliente(es) los folletos informativos otorgados por la empresa de seguros.

14. COMPENSACIÓN

EL(LOS) DEUDOR(ES) autorizan a CAJA PIURA a compensar entre sus acreencias y los activos de El(los) Cliente(s) que mantenga en su poder, se trate de obligaciones directas o indirectas de El(los) Cliente(s), inclusive de aquellas que tengan una garantía específica, sea en moneda nacional o extranjera, autorizándola a realizar operaciones de compraventa de moneda según el tipo de cambio vigente en CAJA PIURA al día en que realice la operación, asumiendo El(los) Cliente(s) las diferencias del tipo de cambio. La compensación comprende capital, intereses, comisiones, tributos o gastos; asimismo, podrá retener y aplicar a sus acreencias cualquier suma o valor que tenga en su poder o reciba a

favor de El(los) Cliente(s) por cualquier concepto y en cualquiera de sus agencias. La compensación en cuentas solidarias es ilimitada conforme lo señale el Código Civil, en cuentas mancomunadas se limitará a la parte proporcional del saldo que corresponda a EL(LOS) DEUDOR(ES) y en caso de cuentas pertenecientes a sociedades conyugales, cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) sea sólo uno de los cónyuges, la compensación se hará hasta el 50% que corresponda a El(los) Cliente(s). Las obligaciones sobre las que operará la compensación serán aquellas vencidas y exigibles. Asimismo, estas compensaciones podrán efectuarse aun cuando EL(LOS) CLIENTE(S) se encuentre(n) concursado(s), en liquidación o fallecido en cuyos casos se observarán previamente las reglas especiales aplicables por el ordenamiento jurídico. No serán objeto de compensación los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho. El derecho de compensación se ejerce de conformidad con el Artículo 132, inciso 11 de la Ley 26702. En todos los casos de compensación, y posterior a ella, dentro de un plazo de treinta (30) días calendarios, cursará una comunicación escrita a El(los) Cliente(s) señalando los motivos de la compensación y el detalle de la liquidación de la operación realizada.

15. SOBRE LEVANTAMIENTO DE GARANTÍAS REALES Y ENTREGA DE CERTIFICADO DE NO ADEUDO

CAJA PIURA una vez cancelado el(los) crédito(s) entregará a EL(LOS) DEUDOR(ES) en un plazo no mayor a siete (7) días hábiles y de manera automática el(los) certificado(s) de no adeudo y el levantamiento de garantías reales. El levantamiento de (las) garantías reales se hará efectivo siempre y cuando no exista(n) otro(s) crédito(s) vinculado(s) a dicha(s) garantía(s).

Una vez cumplido el plazo antes indicado EL(LOS) DEUDOR(ES) podrá(n) acercarse a recogerlos, portando su DNI, a cualquiera de nuestras agencias a nivel nacional de lunes a sábado en horario de oficina. Se deja constancia que EL(LOS) DEUDOR(ES) debe(n) asumir los costos notariales y registrales asociados al levantamiento de la(s) garantía(s). El procedimiento para el levantamiento de garantía(s) se encuentra publicado en la página web www.cajapiura.pe.

16. VARIACIÓN DE DOMICILIO

El(los) Cliente(s) señala(n) como su domicilio el declarado en la celebración de El Contrato y tiene carácter de declaración jurada conforme a Ley. La variación de su domicilio y otros datos consignados en El Contrato deberá ser comunicada a CAJA PIURA por escrito a través de ventanilla u otros medios que ésta implemente y que se comunicará a El(los) Cliente(s) oportunamente a través de su página web www.cajapiura.pe. CAJA PIURA, se reserva el derecho de realizar las verificaciones respectivas a fin de determinar la existencia y veracidad de la variación del domicilio, para tales efectos, deberá adjuntar una copia de un recibo de servicios públicos del mes anterior a la fecha de la solicitud correspondiente al nuevo domicilio, caso contrario, CAJA PIURA tendrá por no variado el domicilio declarado primigeniamente. Los nuevos datos proporcionados por El(los) Cliente(s) tendrán el mismo carácter de declaración jurada y serán aplicados para todos los productos y/o servicios que haya contratado El(los) Cliente(s).

17. ENTREGA DE INFORMACIÓN

EL(LOS) DEUDOR(ES) se obliga(n) a entregar información y documentación actualizada periódicamente y cada vez que sea solicitada por CAJA PIURA durante la vigencia del presente contrato, en un plazo no mayor de 10 días calendario contados desde la fecha en que le sea comunicado el requerimiento. La información actualizada a presentar principalmente es: el registro único de contribuyente (RUC) vigente, los estados financieros debidamente suscritos por un Contador Público colegiado y por EL(LOS) DEUDOR(ES), conteniendo la información referida a los dos (02) últimos ejercicios económicos, o cualquier otra información relacionada con el crédito otorgado. En caso de incumplimiento por la no actualización o entrega de la información o documentación solicitada, CAJA PIURA queda facultada a asignarle mayores categorías de riesgo, lo que será reportado a la Central de Riesgos de la SBS.

18. REMISIÓN DE INFORMACION PERIODICA

Para el caso de créditos bajo el sistema de cuotas, EL (LOS) DEUDOR(ES) puede(n) solicitar en cualquiera de las oficinas de atención al público de CAJA PIURA o en cualquier otro medio que se ponga a su disposición, según sea el caso; el envío de información relacionada a los pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes conforme al cronograma de pagos; por lo tanto, a través del presente contrato pactan que la posibilidad de elegir la remisión o no de información, consta en la HR. La información antes indicada, previa solicitud, se enviará a través de medios electrónicos por correo electrónico a la dirección indicada por EL (LOS) DEUDOR(ES), sin costo alguno. Sin perjuicio de ello, EL (LOS) DEUDOR(ES) podrá(n) requerir que la información periódica sea remitida a través de medios físicos al domicilio señalado por estos para lo cual deberá suscribir una constancia por escrito. CAJA PIURA podrá cobrar a EL(LOS) DEUDOR(ES) la comisión detallada en la HR por envío físico de la información periódica al domicilio. La remisión de información periódica podrá ser realizada por CAJA PIURA 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(los) Cliente(s).

19. PROCEDIMIENTO EN CASO DE FALLECIMIENTO O INVALIDEZ TOTAL PERMANENTE DEFINITIVA

En caso de fallecimiento o invalidez total permanente definitiva de El(los) Cliente(s) y cónyuge, de ser el caso, sus herederos deberán seguir el procedimiento en caso de siniestros que se encuentra detallado en el certificado de seguro correspondiente. Asimismo, deben comunicarlo a CAJA PIURA con la finalidad que solicite a la compañía de seguros la aplicación del seguro contratado. El procedimiento está publicado en la página web www.cajapiura.pe. De no haber seguro contratado o no encontrarse vigente los herederos deberán seguir pagando el(los) crédito(s) pendiente(s) de pago conforme a lo establecido en los artículos 660 y 661 del Código Civil; ello sin perjuicio de la fianza solidaria constituida por el(los) fiador(es) solidario(s), quien(es) deberá(n) cumplir con el pago de las obligaciones de El(los) Cliente(s) hasta su total cancelación, de lo contrario se iniciarán las acciones legales que correspondan.

20. COMPETENCIA JURISDICCIONAL

Las partes se someten expresamente, en caso de surgir algún conflicto o controversia en torno al presente contrato, a la jurisdicción y competencia de los jueces del Distrito Judicial del lugar de celebración del mismo, renunciando al fuero de sus respectivos domicilios.

21. DISPONIBILIDAD DE LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO INMOBILIARIO

Las cláusulas generales de contratación del contrato inmobiliario para financiamiento de proyectos inmobiliarios, condiciones específicas y la hoja resumen podrán ser visualizadas por El(los) Cliente(s) en la sección transparencia de la página web de CAJA PIURA (www.cajapiura.pe).

CLIENTE

FIADOR SOLIDARIO 1

FIADOR SOLIDARIO 2

FIADOR SOLIDARIO 3

CMAC PIURA S.A.C.