

## FOLLETO EXPLICATIVO PRÉSTAMO MERCANTIL (HIPOTECA) COLONES/DÓLARES/TASA FIJA/TASA VARIABLE

Estimado Cliente:

En atención a las obligaciones de información previstas en la legislación comercial y de consumidor de Costa Rica, Banco Davivienda (Costa Rica), S.A. (el “Banco”), le informa de forma clara, veraz, suficiente y oportuna a usted como cliente (el “Cliente”) los elementos esenciales del producto de crédito denominado “Crédito Hipotecario” (el “Crédito”).

Las definiciones que se indican a continuación se establecen para propósitos informativos y no pretenden modificar o condicionar las definiciones establecidas en los documentos del Crédito.

### I. Condiciones Generales.

- i. Tipo de Clientes: Personas físicas nacionales, residentes o extranjeras, pensionados, asalariados con más de 6 meses de laborar en forma permanente o personas profesionales con ingresos propios con más de 1 año de ejercer su actividad o personas no profesionales con ingresos propios con más de 3 años de ejercer su actividad.
- ii. Plan de Inversión: Compra de Casa, Traslado de Hipoteca, Compra de Lote y Construcción y Consumo Hipotecario
- iii. Monto Máximo del Crédito: Hasta USD 500.000 o su equivalente en colones.
- iv. Monto Mínimo del Crédito: Desde USD 15.000 o 6.000.000 colones
- v. Plazo Máximo del Crédito: 360 meses
- vi. Garantías: Hipoteca sobre bien(es) inmueble(s).
- vii. Seguros: Póliza Colectiva de Seguro de Vida, Protección Crediticia por Desempleo, Tranquilidad Plena Hogar que mantiene el Banco con la aseguradora Davivienda Seguros, sin perjuicio del derecho del Cliente de seleccionar otra aseguradora
- viii. Beneficios: no aplica para este tipo de créditos.
- ix. Documentación del Crédito: Escritura pública de constitución de hipoteca.

### II. Condiciones Financieras.

Condiciones	Tasa Fija	Tasa Variable
Forma de Pago	35 Cuotas fijas, mensuales, iguales y consecutivas para principal e intereses y una última cuota por el saldo del Crédito.	De 35 a 239 cuotas mensuales, ajustables y consecutivas bajo el sistema de cuota nivelada para principal e intereses y una última por el saldo del Crédito de acuerdo al crédito que sea aprobado y formalizado.
Tasa de Interés Nominal (TIN)	<p><u>Colones</u>: Intereses corrientes a una tasa fija de 11,25 por ciento anual, siendo el porcentaje máximo mensual de dicha tasa 0,93 por ciento y anual de 11,25 por ciento.</p> <p><u>Dólares</u>: Intereses corrientes a una tasa fija de 8,50 por ciento anual, siendo el</p>	<p><u>Colones</u>: variable, ajustable y revisable trimestralmente equivalente a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica vigente al momento del desembolso y de cada revisión más 6,50 puntos porcentuales, actualmente la tasa máxima equivalente a 9,40% anual.</p>

	<p>porcentaje máximo mensual de dicha tasa 0,70 por ciento y anual de 8,50 por ciento.</p> <p>Intereses calculados a partir de la formalización del Crédito sobre los saldos insolutos.</p>	<p><u>Dólares</u>: variable, ajustable y revisable trimestralmente, equivalente a Tasa New York Prime vigente al momento del desembolso y de cada revisión más 4,50% puntos porcentajes, actualmente la tasa máxima equivale a 7,75%. Intereses calculados a partir de la formalización del Crédito sobre los saldos insolutos.</p>
TIN Mínima y Tasa Máxima	N/A	Mínima: 9,40 por ciento para colones y 7,75 por ciento para dólares
Tasa de Interés Moratorio	2 puntos porcentuales adicionales a la TIN. Calculados sobre saldos insolutos de principal.	2 puntos porcentuales adicionales a la TIN. Calculados sobre saldos insolutos de principal.
Tasa de Interés Efectiva [TIE]	La TIE máxima es de 8,10 por ciento en dólares y 10,00 por ciento en colones. Estos cálculos son realizados para un Crédito Hipotecario, considerando como plan de financiamiento la compra de un Lote, cuyo monto de otorgamiento promedio es de \$80.000 (ochenta mil dólares) a un plazo de 20 años	La TIE máxima es de 8,10 por ciento en dólares y 10,00 por ciento en colones.. Estos cálculos son realizados para un Crédito Hipotecario, considerando como plan de financiamiento la compra de un Lote, cuyo monto de otorgamiento promedio es de \$80.000 (ochenta mil dólares) a un plazo de 20 años
Comisiones	<p>a. <u>Comisión por desembolso</u>: Calculada sobre el monto del Crédito, pagadera por una única vez, en el momento del desembolso. El porcentaje fijo máximo es de 1,50 por ciento. b. <u>Comisión de Prepago</u>: 2,00% sobre el monto prepago. Aplica únicamente durante los primeros 10 años del Crédito y cuando el monto del prepago, en uno o varios pagos, sea mayor a la suma de USD\$10,000, en un mes calendario.</p>	<p>a. <u>Comisión por desembolso</u>: Calculada sobre el monto del Crédito, pagadera por una única vez, en el momento del desembolso. El porcentaje fijo máximo es de 1,50 por ciento. b. <u>Comisión de Prepago</u>: 2,00% sobre el monto prepago. Aplica únicamente durante los primeros 10 años del Crédito y cuando el monto del prepago, en uno o varios pagos, sea mayor a la suma de USD\$10,000, en un mes calendario.</p>
Cargo por gestión de Cobranza	Equivalente al 5% de la parte del abono al principal que se encuentra en mora. Nunca superior a US\$12,00.	Equivalente 5% de la parte del abono al principal que se encuentra en mora. Nunca superior a US\$12,00.
(*) Las condiciones financieras específicas de su Crédito serán definidas en el contrato que se suscriba.		

### III. Información Complementaria para el Cliente.

#### ¿Cómo se calculan y funcionan los Intereses?

Los Intereses se establecen en términos porcentuales de manera anual y mensual, pueden ser fijas o variables, corrientes o moratorias.

El cálculo de tasa de interés sea inicial o en su revisión y ajuste, ya sea que se trate de intereses corrientes o moratorias, su determinación se realizará de la siguiente forma: se utilizará la fórmula financiera de cálculo de interés simple, tomando como base el año comercial de 360 días calendario. Se multiplica el saldo adeudado por la tasa pactada, y este resultado se dividirá entre la base de 360 días y se multiplica por los días transcurridos en el último mes calendario, es decir, por los días transcurridos entre la última fecha de pago programada y la siguiente.

#### ¿Qué debo conocer cuando adquiero un Crédito con Tasa de Interés Variable?

En los Créditos con tasa de interés fija, el Deudor conoce de antemano cual será la tasa de interés aplicable durante la vigencia del Crédito. Es decir, en un Crédito con tasa fija el porcentaje para calcular los intereses que pagará el Cliente será siempre el mismo. Por ejemplo, en un crédito de 100 colones con una tasa de Interés fija del 8% anual, el Cliente deberá pagar 8 colones en un año. Para conocer el monto de interés mensual, se debe dividir el monto total entre 12, con relación al ejemplo anterior  $8/12=0,67$  colones mensuales de Interés.

Por su parte, en los Créditos con tasa de interés variable, el porcentaje para calcular los intereses puede subir o bajar durante el plazo del Crédito, dependiendo del comportamiento de los índices/tasas de referencia, ya sean nacionales o internacionales, aplicables al Crédito, que son de conocimiento público, ajenos al Banco. La tasa de interés variable se compone de dos factores: i) un factor variable que es una tasa objetiva de referencia, nacional o extranjera, y ii) un factor o margen fijo que establece el Banco. La tasa de referencia más el valor fijo, conforman la tasa a ser cobrada a cliente.

Las oscilaciones de los índices/tasas de referencia en el mercado, es un riesgo que debe valorar el Cliente al adquirir su Crédito, al igual que se valora por ejemplo el riesgo cambiario cuando se adquiere un Crédito en dólares. Tratándose de tasas de interés variable, es posible introducir condiciones de tasas de interés máximas o mínimas para que la fluctuación no sea absoluta. En estos casos, la tasa de interés se manejará dentro del rango de límites máximos o mínimos que se fijen en el Crédito respectivo.

#### ¿Qué Riesgos y Consecuencias tienen las Tasas de Interés Máximas o Mínimas?

La tasa de interés máxima implica que, cuando la tasa/índice de referencia varía más el factor fijo, la tasa de interés corriente no podrá ser superior al límite máximo acordado. En forma inversa, la tasa de interés corriente tampoco podrá ser menor a la tasa mínima acordada. En otras palabras, a pesar de que exista variación en la tasa de interés, la tasa de interés corriente no podrá ser mayor ni menor a las tasas máxima y mínima acordada en el contrato.

#### ¿Qué es la tasa de interés Efectiva y como se aplica al Crédito?

La Tasa de Interés Efectiva (la "TIE") corresponde a la Tasa de Interés Nominal (la "TIN") más el total de costos, gastos, multas y comisiones, así como cualquier otro cargo, entendido esto último como cualquier otro costo o cobro adicional a los ordinarios del crédito empleados para el cálculo de la tasa de interés nominal (excluyéndose siempre los cargos por gestión de cobranza y los intereses moratorios), tales como pero no limitados a gastos por formalización, cargos por no uso de la facilidad de crédito, gastos por administración, penalizaciones, anualidades, avalúos, honorarios y gastos legales, seguros obligatorios, cargos por manejo y administración de cuenta, membrecías, así como cualquier otro costo financiero, en el tanto los mismos sean requisito indispensable u obligatorio para obtener el Crédito, sean financiados o no dentro del monto de la operación; independientemente del momento en que sean constituidos o de que los servicios sean brindados por el Banco o por un tercero.

En términos generales la TIE se calcula de la siguiente manera:

(i) Se suma el total de costos, gastos, multas y comisiones, así como cualquier otro cargo (según lo antes indicado) y el resultado se multiplica por 100 y el producto se divide entre el saldo capital adeudado de la facilidad de Crédito.

Este último resultado se suma a la Tasa de Interés Nominal aplicable a la facilidad de Crédito y el monto resultante corresponde a la TIE expresada en forma anual. Para efectos informativos, se aplicaría la siguiente fórmula:

$$TIE = \{[(TCt+TG+TM+TCs+TOC)*100]/SCFC\} + TIN$$

TCt: Total de Costos: Seguro de Vida, Seguro Tranquilidad Plena Hogar, Gasto Avalúo, Gasto Traspaso, Gastos Constitución Hipoteca, Comisión Prepago y Comisión Formalización (4,45%).

TG: Total de Gastos: Seguro de Vida, Seguro Tranquilidad Plena Hogar, Gasto Avalúo, Gasto Traspaso y Gasto Constitución Hipoteca (0,95%).

TM: Total de Multas: Comisión Prepago (2,00%).

TCs: Total de Comisiones: Comisión de Formalización (1,50%).

TOC: Total de Otros Cargos: (0,00%).

SCFC: Saldo de Capital de la Facilidad de Crédito.

TIN: Tasa de Interés Nominal (8,50%).

(ii) Cuando los costos porcentuales o nominales impliquen un único desembolso o se realicen anualmente o a plazos mayores a un mes, estos deberán expresarse en términos porcentuales para cada uno de los meses del año.

(iii) Si la operación está expresada o contiene un cargo que se encuentra expresado en dólares y deba realizarse su conversión a moneda nacional, esta conversión se hará de conformidad con el tipo de cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica (el "BCCR"), para el día en que deba cumplir con la obligación respectiva.

(iv) La TIE no podrá sobrepasar la tasa anual máxima de interés definida por el BCCR en la primera semana de los meses de enero y julio de cada año, en los términos del artículo treinta y seis bis de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, y tendrán una vigencia de un semestre a partir de su publicación.

(v) La tasa de interés moratoria no se considera para los efectos del cálculo de la TIE o la TIN ya que se trata de categorías diferentes y distintas entre sí.

### CONSENTIMIENTO INFORMADO

El Cliente declara que ha recibido este Folleto Explicativo en forma previa a la suscripción de su Crédito, que contiene la información clara, veraz, suficiente y oportuna sobre las distintas condiciones del Crédito, tanto generales como financieras, incluyendo las condiciones y riesgos correspondientes a la tasa de interés elegida para su operación crediticia. Asimismo, declara que ha tenido la oportunidad de consultar y aclarar cualquier duda con el Banco, relacionada con su crédito y con las tasas de interés y tasas de referencia variable.

De igual forma, el Cliente manifiesta que recibió del Banco opciones para su crédito variable, con y sin tasa mínima y que ha analizado la información, condiciones financieras y riesgos de ambas tasas.

El Cliente declara y reconoce que el presente Folleto le ha sido explicado a satisfacción, que ha tenido espacio para efectuar consultas y las mismas han sido evacuadas oportunamente por un ejecutivo del Banco. Firma en señal de aceptación en la fecha y lugar abajo indicados.

Firma de aceptación del Cliente: \_\_\_\_\_.

Fecha \_\_\_\_\_.