**CLAUSULAS ADICIONALES**

Se colocarán en el caso que se hayan marcado en el Anexo 2 (sección 2.3). Estas cláusulas se deberán colocar como Anexo 4. Si no se establecen cláusulas adicionales en la sección 2.3, entonces no habrá necesidad de generar un anexo 4.

**DEL PAGARÉ INCOMPLETO.-**

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

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

**PODER ESPECIAL**

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

1. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escrituras públicas modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características del INMUEBLE materia del presente instrumento, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho INMUEBLE, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos aquí contenidos, es decir, compraventa, hipoteca y poder especial e irrevocable.
2. Suscribir minutas, escrituras públicas y demás documentos públicos y/o privados necesarios y efectuar sin excepción alguna todos los trámites que se requieran con el objeto de inscribir la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización del INMUEBLE materia del presente instrumento.

Queda establecido que el presente poder irrevocable **se otorga bajo condición suspensiva de que EL BANCO suscriba efectivamente las minutas y escrituras públicas y/o documentos públicos y/o privados señalados anteriormente.** En consecuencia, la vigencia del poder irrevocable se iniciará a partir de la suscripción de los documentos indicados en el presente párrafo y permanecerá vigente por el plazo máximo estipulado en el Art. 153º del Código Civil.
Si cumplidos los diez primeros meses de la vigencia del poder que se otorga, por alguna razón no se hubiere logrado inscribir debidamente la compraventa, HIPOTECA y poder irrevocable en el registro pertinente, y/o no se hubiere inscrito la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización mencionados, **EL CLIENTE** se obliga a otorgar un nuevo poder a favor de **EL BANCO**, en iguales términos al referido en la cláusula décimo novena. La obligación de otorgar nuevo poder permanecerá vigente hasta que se inscriba debidamente los actos antes mencionados en el registro pertinente, debiendo en consecuencia **EL CLIENTE** otorgar el nuevo poder hasta que efectivamente se inscriban dichos actos en el registro pertinente.
 Asimismo **EL CLIENTE** autoriza **EL BANCO** a que pueda efectuar la Declaración Jurada de Autoavalúo ante la Municipalidad y/o Servicio de Administración Tributaria -según corresponda- efectuar el Pago de Alcabala de Enajenaciones de corresponder y/o solicitar la correspondiente Inafectación del mismo y/o recibos de pago del Impuesto Predial en caso de corresponder.

**DE LA FIANZA SOLIDARIA.-**

Por la presente cláusula adicional **EL FIADOR** se constituye en fiador solidario de **EL CLIENTE**, con el objeto de responder por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que **EL CLIENTE** asume a través del presente instrumento frente a **EL BANCO**, en tanto **EL FIADOR** incumpla con los plazos pactados en el citado instrumento para la entrega física e inscripción en los Registros Públicos de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno (de corresponder), de EL INMUEBLE materia del presente contrato.

**EL FIADOR** manifiesta que la fianza que otorga a través de la presente cláusula tiene la calidad de solidaria, irrevocable, indivisible, ilimitada y de realización automática. En tal sentido, la presente fianza cubre capital, intereses compensatorios, penalidades, impuestos -de ser el caso- comisiones y gastos. Asimismo, deja constancia que la fianza se extiende a garantizar el pago del saldo deudor que tengan cualesquiera de las cuentas corrientes de **EL CLIENTE** en las que se carguen los importes de las obligaciones antes indicadas, dejándose constancia que los cargos y/o débitos que se efectúen en las cuentas que **EL CLIENTE** mantenga en **EL BANCO** por las obligaciones asumidas, independientemente que éstas tengan o no fondos suficientes, no producirá/n novaciones, ni liberarán o extinguirán las garantías que se hubiera otorgado en respaldo de tales obligaciones.

La presente fianza se activa automáticamente si **EL FIADOR** no ha cumplido con su obligación en los plazos establecidos, y **EL/LOS CLIENTE/S** incumple/n con las obligaciones asumidas en el contrato de crédito al que la presente cláusula adicional se incorpora y que se menciona en la Cláusula Primera precedente; cabe señalar que los plazos no deberán ser mayores a un año, si se da el caso, esta fianza se activara cumplido un año contado desde la cancelación del saldo de precio relacionado a la adquisición del inmueble.

Mientras la presente fianza se encuentre vigente, **EL FIADOR** se obliga a intervenir como fiador solidario en la prórroga, renovación, reprogramación, modificación y/o refinanciación de las obligaciones de **EL CLIENTE**, asumidas en virtud al contrato de crédito antes mencionado, dejando expresa constancia que aun cuando no intervenga/n en cualesquiera de los variaciones señaladas en el presente párrafo, **EL FIADOR** continuará respondiendo frente a EL BANCO como fiador solidario por el cumplimiento de tales obligaciones.
**EL FIADOR** autoriza expresa e irrevocablemente a **EL BANCO** para que éste pueda cargar las sumas necesarias  en  las cuentas y/o depósitos que en cualquier moneda tenga **EL FIADOR**, o aplicar los valores y/o bienes de su propiedad que puedan encontrarse en poder de **EL BANCO** bajo cualquier título, en cualquiera de sus oficinas  en el país o en el exterior, para obtener el pago de todas y cada una de las obligaciones asumidas por **EL CLIENTE** a través del presente instrumento, directamente y sin ningún trámite previo ante la autoridad judicial u otra y a su sola decisión.
La presente fianza se constituye por plazo indeterminado, por lo que **EL FIADOR** quedará liberado de su obligación sólo una vez que se haya logrado la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno -de ser el caso-, independización y primera y preferente hipoteca a favor de **EL BANCO** del **INMUEBLE** materia del presente instrumento, en los Registros Públicos, y **EL FIADOR** cumpla con entregar a **EL CLIENTE** dicho inmueble, renunciando a la facultad que le concede el  Art.1899º del Código Civil.
 **EL FIADOR** renuncia expresamente al beneficio de excusión y/o a cualquier acción o excepción que trabe la ejecución de la presente fianza, y en especial a las que pudieran fundarse en prórrogas y/o renovaciones concedidas por **EL BANCO** a **EL CLIENTE**, aun así no hubieran sido comunicadas a **EL FIADOR**.
**EL FIADOR** declara que, aún en el supuesto en que **EL CLIENTE** fuera sometido a cualquier modalidad de procedimiento concursal, la presente fianza permanecerá vigente y -en consecuencia- **EL BANCO** podrá ejecutar la misma, en caso sea procedente tal ejecución de acuerdo a los términos contenidos en el presente instrumento. De igual modo, en aquellos casos en los que **EL BANCO**, en su condición de acreedor beneficiario de la presente fianza, vote en la respectiva Junta de Acreedores a favor de la aprobación del Plan de Reestructuración o del Convenio Global de Refinanciación, según sea el caso, y siempre que así lo permitiera la Ley, esta fianza solidaria permanecerá vigente y podrá ser ejecutada/s de acuerdo a los términos contenidos en el presente instrumento.

**DEL LEVANTAMIENTO DE LAS GARANTÍAS.-**

Por convenir a sus derechos -y en caso de existir- EL BANCO levanta y cancela, única y exclusivamente a la firma de la escritura pública que esta minuta origine, todo otro gravamen o carga que en su favor se encuentren inscritos o trasladados en las fichas registrales independizadas que correspondan de manera exclusiva a los inmuebles materia del presente instrumento, bajo la condición de previa y perfecta inscripción de las hipotecas contenidas en este instrumento, sin gravamen o carga preferente a estas últimas, distintos de las garantías que por la presente se levanta/n.

Las partes dejan expresa constancia que la presente cláusula adicional y la inmediata siguiente no tiene efecto alguno en caso de no existir gravamen o carga inscritos en favor de EL BANCO.
**DEL ACUERDO DE UNIDAD CONTRACTUAL.-**

Excluyendo el contrato de crédito contenido en este instrumento, las partes acuerdan que los contratos de compraventas e hipotecas de este mismo documento y los levantamientos de garantías señalados en la Cláusula Adicional del Levantamiento de las Garantías que anteceden están concatenados y unidos contractualmente y que, por lo tanto, la validez y efectos de los actos de esta última depende de la validez y efectos de los contratos de compraventa e hipoteca antes mencionados. En consecuencia, las partes declaran especialmente que cualquier rescisión o resolución de los contratos de compraventa e hipoteca referidos, deja o, en su caso, dejará automáticamente y de pleno derecho, sin efecto los levantamientos de garantías contenidos en la Cláusula Adicional de Levantamiento de las Garantías.

**DE LA CUOTA GRATIS.-**

Si **EL CLIENTE** mantuviera en el periodo de un año calendario un buen comportamiento de pago durante 11 cuotas mensuales consecutivas, quedarán exonerados de pagar la cuota subsiguiente.

La evaluación del buen comportamiento de pago se hará anualmente en forma automática con posterioridad al pago o vencimiento de cada 11 cuotas consecutivas y así sucesivamente hasta completar el periodo del plazo del crédito. El pago de la cuota mensual, no deberá ser posterior a la fecha de vencimiento establecido en el Cronograma de Pagos definitivo entregado a **EL CLIENTE**, a la firma de la Escritura Pública que origine la minuta, a cual la que la presente cláusula adicional se adhiere.

Para beneficiarse con la exoneración del pago de la cuota que le correspondería pagar, **EL CLIENTE** deberá encontrarse al día en sus pagos.

El beneficio de la exoneración de pago de la cuota sólo aplica para cuotas simples, por lo que de resultar la cuota subsiguiente una cuota doble, la exoneración de pago pasará a la cuota simple más próxima; asimismo no aplica para cancelaciones anticipadas del crédito.

**BONO DEL BUEN PAGADOR:**

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

El importe de las cuotas que el CLIENTE deberá pagar será calculado en función al monto desembolsado del Préstamo sin considerar el Bono del Buen Pagador ya que este no forma parte del préstamo.
Para la validez del BBP, el CLIENTE no deberá incurrir en alguna de las causales de reembolso que se señalan a continuación.

El CLIENTE deberá reembolsar el BBP y sus respectivos intereses legales al BANCO, y este a su vez al Fondo MIVIVIENDA a través de COFIDE en los siguientes casos:

a) Si el BANCO de por vencidas las cuotas del CRÉDITO por incumplimiento de pago y que además la demanda de ejecución de la Hipoteca interpuesta por EL BANCO contra EL CLIENTE, por el monto del CRÉDITO, el valor total del BBP y sus interese legales, haya sido admitida;

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

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

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

**PREMIO AL BUEN PAGADOR COMO COMPLEMENTO DE LA CUOTA INICIAL:**

EL CLIENTE declara conocer que a la firma del presente documento y a la fecha de su desembolso, el CRÉDITO registra un plazo mayor o igual a diez (10) años, cuyo importe es el que se señala en el ANEXO 2.
De la misma manera, EL CLIENTE declara conocer el Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial (en adelante “PBP como complemento de la cuota inicial”) del cual es acreedor, es una ayuda económica directa reembolsable entregada por el Fondo MIVIVIENDA hasta por un monto máximo detallado en el Anexo 2, que al ser un complemento de la cuota inicial, no forma parte del CRÉDITO, para las viviendas cuyos valores se encuentren dentro del rango detallado en el Anexo 2.
El Premio al Buen Pagador se sumará a la cuota inicial mínima de 10% (diez por ciento) del valor de la vivienda aportada por el CLIENTE. Ambas partes pactan que el tope máximo de la cuota inicial será de 30% (treinta por ciento) del valor de la vivienda incluido el importe del PBP como complemento de la cuota inicial.

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

El CLIENTE deberá reembolsar el PBP como complemento de la cuota inicial y sus respectivos intereses legales al Fondo MIVIVIENDA a través de COFIDE en los siguientes casos:

a) Si el BANCO de por vencido el CRÉDITO por incumplimiento de pago del CRÉDITO y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria. La demanda deberá contemplar el monto de la deuda, el valor total del PBP y sus intereses legales.

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

c) Si EL BANCO comprueba que la información y/o documentación proporcionados por EL CLIENTE para sustentar u obtener el CRÉDITO fuera falsa o adulterada.

d) Otras causales con efecto equivalente.

**PREMIO DEL BUEN PAGADOR: (Se ha eliminado, pero se mantiene por si el Fondo vuelve a incluirlo)**

Para aplicar el premio al Buen Pagador, el monto total del CREDITO se dividirá en dos tramos: i) Tramo No Concesional, de periodicidad mensual y que equivale a la parte del CREDITO otorgado menos el monto del Tramo Concesional; y ii) Tramo Concesional, de periodicidad semestral, el cual equivale a la suma de S/.5,000 (Cinco Mil y 00/100 Soles) si el valor del inmueble que se adquiera está dentro del rango de más de 50 UITs hasta 70 UITs.

En caso de acceder a este premio, este servirá para cancelar el Tramo Concesional del periodo semestral durante el cual **EL CLIENTE** se haya comportado como buen pagador. Para ser calificado como tal, **EL CLIENTE** deberá cancelar oportunamente las cuotas correspondientes al Tramo No Concesional.

Si **EL CLIENTE** no accede al premio del Buen Pagador, la cuota que corresponda al Tramo Concesional se prorrateará en el siguiente semestre en cuotas que se pagarán a la par con las cuotas mensuales del Tramo No Concesional, incluyendo principal, intereses, comisiones y gastos.

De conformidad con lo estipulado en el literal k) del artículo 8 del Reglamento de Crédito Nuevo Crédito Mivivienda, en caso **EL CLIENTE** efectúe pre-pagos parciales o totales, perderá el premio al Buen Pagador en la parte proporcional que tenía el Tramo Concesional al momento del desembolso.

Si **EL CLIENTE** incumpliese el Contrato en el extremo referido al numeral 13.16, EL BANCO dará por vencidas todas las cuotas pendientes del préstamo que abarca los tramos Concesional y No Concesional, quedando automáticamente obligado **EL CLIENTE** a cancelar el íntegro del saldo insoluto del préstamo, más los intereses, comisiones y otros que se hubieran devengado. Adicionalmente, en estos casos **EL CLIENTE** deberá pagar una penalidad a favor de EL FONDO MIVIVIENDA equivalente al diez por ciento (10%) de dicho saldo. Esto es, devendrá en inválido el premio al Buen Pagador, el mismo que se sumará al saldo del crédito otorgado, por lo que adicionalmente a lo señalado en el primer párrafo del numeral décimo tercero del Contrato – **EL BANCO** procederá a la cobranza del premio al Buen Pagador percibido por **EL CLIENTE** con anterioridad a la fecha de verificación de la falsedad de información, sin perjuicio de las acciones penales correspondientes.

**DEL BONO MIVIVIENDA SOSTENIBLE:**

En caso que al momento del desembolso del CRÉDITO, EL CLIENTE se haya  hecho acreedor al Bono MiVivienda Sostenible, éste declara conocer que dicho bono asciende al monto señalado en el Anexo 2. El Bono MiVivienda Sostenible consiste en una ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan a una vivienda sostenible con un crédito MIVIVIENDA, cuyo monto fluctúa en función al valor del financiamiento y al grado del Bono MiVivienda Sostenible, en los siguientes rangos:

|  |  |
| --- | --- |
| Monto de Financiamiento | Monto del BMS |
| Grado 1 (\*) | Grado 2 (\*) |
| Hasta S/. 140,000 | 4% |
| Mayores a S/. 140,000 hasta el monto máximo de financiamiento de productos MiVivienda | 3% | 4% |

(\*) Criterios de elegibilidad de la certificación con la que deberá contar el proyecto inmobiliario del cual forme parte la vivienda que EL CLIENTE adquiera con el Préstamo.

Los proyectos deberán contar con el Certificado de Elegibilidad de Proyectos Inmobiliarios Sostenibles, y de acuerdo a ello se aplican los rangos del Bono MiVivienda Sostenible.
El monto del Bono MiVivienda Sostenible se calcula descontando del valor de vivienda, la cuota inicial y el Bono del Buen Pagador correspondiente de ser el caso. A ese importe a financiar se le divide entre 1.04 y/o 1.03 y se multiplica por 0.04 y/o 0.03 dependiendo del grado del bono, y se obtiene el Bono MiVivienda Sostenible.

El importe de las cuotas que el CLIENTE deberá pagar será calculado en función al monto desembolsado del Préstamo, sin considerar el Bono MiVivienda Sostenible ya que este no forma parte del Préstamo.

Para la asignación del Bono MiVivienda Sostenible, el CLIENTE debe cumplir con los siguientes requisitos:

i. Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por el BANCO.

ii. El CLIENTE, y de ser el caso su cónyuge o conviviente e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.

iii. El CLIENTE, y de ser el caso su cónyuge o conviviente, no deben haber recibido el Bono Mivivienda Sostenible previamente.

iv. Otros requisitos a ser determinados por el Fondo MIVIVIENDA y comunicados al Fiduciario para su aplicación.

La validez del Bono MiVivienda Sostenible se encuentra sujeta a que el CLIENTE no incurra en alguna de las causales de reembolso descritas a continuación.

El CLIENTE deberá reembolsar inmediatamente al BANCO –y éste a su vez al Fondo MIVIVIENDA- el Bono MiVivienda Sostenible y sus intereses legales en los siguientes casos:

a. Si el BANCO diese por vencido el CRÉDITO por incumplimiento de pago del CLIENTE y, además se haya admitido la demanda de ejecución de la Hipoteca interpuesta por el BANCO contra el CLIENTE. La demanda deberá contemplar además del monto de la deuda, el valor total del Bono del Buen Pagador y sus intereses legales y el valor del Bono MiVivienda Sostenible y sus intereses legales, adicionalmente a otros conceptos incluidos en la cláusula tercera del presente contrato.

b. Si el CLIENTE realizara el prepago del CRÉDITO en forma total antes de los cinco (5) años de desembolsado el Préstamo.

c. Si el BANCO comprobase que cualquier información o documentación proporcionada por el CLIENTE para sustentar u obtener el CRÉDITO o cualquier otra operación realizada ante el BANCO, fuere falsa o, tratándose de documentos, estos hubiesen sido adulterados o alterados.

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

En caso que no aplique el Bono MiVivienda Sostenible se colocará el valor de S/ 0.00 (Cero Soles) en la sección V del Anexo del Contrato.