

CLAUSULAS ADICIONALES AL CONTRATO DE CRÉDITO MIVIVIENDA Y GARANTÍA HIPOTECARIA
(aprobadas por Resolución SBS N° 03599-2021)

V) CLÁUSULAS ADICIONALES

21. PODER ESPECIAL.-

De considerarse necesario y de estar consignada su aplicación en el Anexo 2, 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:

- a) 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.
- b) 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. 153° 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 presente cláusula adicional de Poder Especial. 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.

22. DE LA FIANZA SOLIDARIA .-

De considerarse necesario y de estar consignado en el Anexo 2, 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, **interés moratorio (o el concepto que permita la legislación vigente)**, 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 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 del contrato de crédito antes mencionado, dejando expresa constancia que aun cuando no intervenga/n en cualesquiera de las 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 (de acuerdo a los señalado en el numeral 11 del artículo 132° de la Ley de Bancos **con exclusión de los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho, en aplicación de este acuerdo expreso**) 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.1899° 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.

23. DEL LEVANTAMIENTO DE LAS GARANTÍAS.-

De considerarse necesario y de estar consignado en el Anexo 2, 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 **el gravamen y/o hipoteca así como sus respectivas modificaciones y/o ampliaciones y/o ratificaciones, señalados en el numeral 7 del Anexo 3 del presente contrato**, que en su favor se encuentren trasladados en las fichas/partidas 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 tienen efecto alguno en caso de no existir gravamen o carga inscritos en favor de EL BANCO.

24. DEL ACUERDO DE UNIDAD CONTRACTUAL .-

De considerarse necesario y de estar consignado en el Anexo 2, 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 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 de Levantamiento de las Garantías.

25. BONO DEL BUEN PAGADOR PARA VIVIENDA TRADICIONAL.-

De considerarse necesario y de estar consignado en el Anexo 2, EL CLIENTE declara conocer que a la firma del presente documento y a la fecha de su desembolso, el CRÉDITO registra un plazo igual o mayor a cinco (5) 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 para Vivienda Tradicional (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 BBP 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 intereses 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.

26. PREMIO AL BUEN PAGADOR COMO COMPLEMENTO DE LA CUOTA INICIAL.-

De considerarse necesario y de estar consignado en el Anexo 2, 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 **cinco (5)** 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 incluidos 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) Otros que determine el FONDO y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.

27. DEL BONO BUEN PAGADOR PARA VIVIENDA SOSTENIBLE.-

De considerarse necesario y de estar consignada su aplicación en el Anexo 2, en caso que al momento del desembolso del CRÉDITO, EL CLIENTE se haya hecho acreedor al Bono **Buen Pagador para Vivienda Sostenible**, éste declara conocer que dicho bono asciende al monto señalado en el Anexo 2. El Bono **Buen Pagador para Vivienda Sostenible** consiste en una ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan a una vivienda sostenible **debidamente certificada como tal por el Fondo Mi Vivienda**, con un crédito MIVIVIENDA. Los proyectos deberán contar con el Certificado de Elegibilidad de Proyectos Inmobiliarios Sostenibles. El importe de las cuotas que el CLIENTE deberá pagar será calculado en función al monto desembolsado del Préstamo, sin considerar el Bono **Buen Pagador para Vivienda Sostenible** ya que este no forma parte del Préstamo. Para la asignación del Bono **Buen Pagador para Vivienda 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 **Buen Pagador** para Vivienda Sostenible previamente.
- iv. Otros requisitos a ser determinados por el Fondo MIVIVIENDA y comunicados al Fiduciario para su aplicación.

La validez del Bono **Buen Pagador para Vivienda 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 **Buen Pagador para Vivienda 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 de **los bonos otorgados por el Fondo MIVIVIENDA** 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 comprobare 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 **Buen Pagador para Vivienda Sostenible** se colocará el valor de S/ 0.00 (Cero Soles) en la sección **2.1, numeral 5 del Anexo 2** del Contrato.

28. DEL PAGARÉ INCOMPLETO.-

De considerarse necesario y de estar consignada su aplicación en el Anexo 2, 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 **y en la Circular G-0090-2001** será completado por EL BANCO de conformidad con el acuerdo de llenado, 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 **compensatorios, interés moratorio (o el concepto que permita la legislación vigente) por incumplimiento de pago oportuno, comisiones** 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.

Las cláusulas que constan en el presente documento han sido aprobadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs mediante Resolución SBS N° 03599-2021 emitida el 26 de Noviembre de 2021.