



ESCRITURA: 002788
MINUTA: 001392

K: 053613

COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO, ACLARACIÓN AL CONTRATO DE COMPRAVENTA, CLAUSULA ADICIONAL, CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA DE CRÉDITO DE DINERO / DEPÓSITOS, CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA/S HIPOTECARIA/S, PODER ESPECIAL, ACLARACION Y RATIFICACION DE CONTRATO DE CRÉDITO, GARANTIA/S HIPOTECARIA/S, PODER ESPECIAL QUE CELEBRA DERWASI INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A. Y DE LA OTRA PARTE VIOLETA MARGARITA CANORIO TINOCO CON INTERVENCIÓN SCOTIABANK PERU S.A.A.

G.R.H.

INTRODUCCION: En la Ciudad de Lima al Quince de Mayo del Dos Mil Quince, Yo, **FERMIN ANTONIO ROSALES SEPULVEDA**, Abogado-Notario de Lima, en reemplazo de **MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA**, Abogado-Notario de Lima, durante la Licencia que le ha concedido el Colegio de Notarios de Lima, según Resolución N° 159-2015-CNL/D, extiendo la presente Escritura Pública.

COMPARECEN: En nombre y representación del **DERWASI INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.** con R.U.C. N° 20518933443, y con domicilio en Calle Saint Tropez N° 191, Urb. La Rivera De Monterrico, Distrito de La Molina, Lima, facultado según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12135495 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima.

DALILA URSULA ARMIJO SANCHEZ: Peruana, Independiente, quien manifiesta ser de estado civil casada, identificada con DNI N° 07496950. En nombre y representación de **VIOLETA MARGARITA CANORIO TINOCO**, identificada con documento de identidad número 07300990, facultada según poder inscrito en la partida N° 11584071 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.

PILAR NERIDA CANORIO TINOCO, Peruana, Administradora, quien manifiesta ser de estado civil casada, identificada con D.N.I. N° 09306704, domiciliada en Calle Dos De Mayo N° 1704, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima. En nombre y representación del **SCOTIABANK PERU S.A.A.** con R.U.C. N° 20100043140, y con domicilio en Dionisio Derteano N° 102, Distrito de San Isidro, Lima, facultadas según poderes inscritos en el rubro C, Asiento C00253 y C00310, respectivamente, de la Partida Electrónica N° 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima.

CARLA VARINIA DEL PILAR TORIBIO OTINIANO: peruana, Abogada, quien manifiesta ser de estado civil soltera, identificada con DNI N° 09880328. **KRYSTELL EVELYN MONTENEGRO JIMENES**, peruana, Abogada, quien manifiesta ser de estado civil soltera, identificada con D.N.I. N° 46529886.

LOS COMPARECIENTES: Son mayores de edad, a quienes he identificado hábiles para contratar e inteligentes en el idioma castellano con capacidad, libertad y conocimiento suficientes para contratar, los que fueron advertidos sobre los efectos legales del presente instrumento, de lo que doy fe, quienes me entregaron una minuta debidamente firmada y autorizada para que eleve a escritura pública, la que archivo en mi legajo bajo el número de orden correspondiente, cuyo tenor literal es como sigue:

MINUTA:
SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **Compraventa de Bien Futuro**, que celebran de una parte **DERWASI Ingeniería y Construcción S.A.**, con RUC N° 20518933443, con domicilio en Calle Saint Tropez N° 191, Urb. La Riviera de Monterrico - Distrito de la Molina, Provincia y Departamento de Lima, representada por su Presidente de Directorio, **DALILA URSULA ARMIJO SÁNCHEZ**, identificada con DNI N° 07496950, con poderes inscritos en el asiento N° C0001 de la Partida N° 12135495 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominará **LA VENDEDORA**; y de la otra parte, **Violeta Canorio Tinoco** con DNI: 07300990 casado con domicilio en Dirección: Dos de Mayo 1704 distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará **LA COMPRADORA**; de acuerdo a los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

1.- LA VENDEDORA se encuentra desarrollando un proyecto, para la construcción de un Edificio Residencial denominado "**Edificio Parque Mariscal Castilla**", de 8 departamentos, 7 fiat y 1 dúplex, y 15 estacionamientos, sobre EL INMUEBLE ubicado en Jr: Calle Manuel Villavicencio 1207 - Distrito de Lince Provincia y Departamento de Lima; encerrado dentro de los linderos y medidas perimétricas que consta en su partida electrónica No. 07046291 del Registro de Predios de Lima, al que en adelante se le llamará **Edificio Parque Mariscal Castilla**

2.- LA COMPRADORA manifiesta su interés en adquirir el **Departamento N° 401** cuya área aproximada es de: 117 m2 (ciento diecisiete metros cuadrados) ubicado en el CUARTO Nivel y el Estacionamiento 15 ubicado en el 3er. nivel de sótanos del **Edificio Parque Mariscal Castilla** en adelante, **LOS INMUEBLES**, dichos inmuebles esta indicados en los Anexos 1 y 2 del presente contrato, se indica que la numeración definitiva será otorgada por el Municipio Distrital de Lince.



SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

El Edificio Parque Mariscal Castilla se encuentra actualmente con proyecto APROBADO ante la Municipalidad de Lince, y cuenta con Licencia de Construcción, las partes acuerdan celebrar el presente contrato de Compra-Venta del Bien Futuro descrito, mediante el cual **LA VENDEDORA** vende a **LA COMPRADORA**, **LOS INMUEBLES** descritos en la cláusula anterior.

Queda entendido que la presente Compra-Venta de Bien Futuro, también incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general, todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder enajenados, sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del **Edificio Parque Mariscal Castilla**, cuya utilización será definida en el Reglamento Interno.

LOS INMUEBLES mencionados está descrito en el proyecto de Arquitectura que **LA COMPRADORA** declara conocer, aceptando que las área y linderos definitivos serán establecidos a la terminación del Proyecto y a la Finalización de Obra o documento análogo, otorgada por la Municipalidad de Lince, debiendo figurar en la Declaratoria de Fábrica correspondiente el área y linderos definitivos.

TERCERA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO

Las partes de común acuerdo establecen que el precio de venta de **LOS INMUEBLES** asciende a **U.S.\$ 255,000.00** (DOS CIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS):

EL COMPRADOR, pagará a **LA VENDEDORA**, el precio de venta de la forma siguiente:

Departamento 401 240.000,00 (Doscientos cuarenta mil y 00/100 Dólares Americanos)

Estacionamiento 15 15.000,00 (Quince mil y 00/100 Dólares Americanos)

US\$ 255.000,00 (Doscientos cincuenta y cinco mil y 00/100 Dólares Americanos)

FORMA DE PAGO.

3.1 CUOTA INICIAL: la suma ascendente a US\$ 51,000.00 (CINCUENTA Y UN MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) que **LA COMPRADORA** cancelan en favor de **LA VENDEDORA** en calidad de CUOTA INICIAL. Dicho monto es pagado de acuerdo al siguiente detalle:

1. US\$ 5,000.00 (CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) que fue cancelado por **LA COMPRADORA** a **LA VENDEDORA** el día 25 de abril de 2014, por concepto de separación de **LOS INMUEBLES**, y que se imputa al monto total de la CUOTA INICIAL,

2. US\$ 46,000.00 (CUARENTA Y SEIS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) que será cancelado por **LA COMPRADORA** a **LA VENDEDORA**, mediante cheque de gerencia N.º 08586350 4 002 193 del Banco de Crédito BCP a nombre de DERWASI Ingeniería y Construcción S.A el día 20 de mayo de 2014, a la firma del presente Contrato, que se imputa al total de la CUOTA INICIAL

3.2. SALDO DE PRECIO: la suma ascendente a US\$ 204,000.00 (DOSCIENTOS CUATRO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) que será cancelada por **LA COMPRADORA** a **LA VENDEDORA**, de la siguiente manera:

1.- US\$ 153,000 (CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) mediante financiamiento del Banco Scotiabank, en el momento que **LA VENDEDORA** haga entrega efectiva de los documentos que acrediten la independización de **LOS INMUEBLES**.

2.- Cheque de Gerencia del Banco de Crédito BCP por US\$ 51,000.00 (CINCUENTA Y UN MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), a nombre de DERWASI Ingeniería y Construcción S.A que queda en custodia de la Notaría hasta LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA.

CUARTA: ENTREGA DE LOS INMUEBLES:

La entrega de **LOS INMUEBLES** a **LA COMPRADORA** materia del presente Contrato se realizará en el momento en que se confirme el depósito del SALDO DE PRECIO, establecido en el numeral 3.2 de la Cláusula Tercera precedente, en una cuenta bancaria a plazo apertura a nombre de **LA VENDEDORA**, desde entonces que se podrá establecer como penalidad a favor de **LA COMPRADORA**, el importe de US\$ 10.00 (DIEZ Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) por día de demora en la fecha de entrega de **LOS INMUEBLES**.

Las partes acuerdan que esta fecha podrá ser prorrogada por **EL VENDEDOR**, por razones de caso fortuito o fuerza mayor o hechos determinantes de terceros, no imputables a **EL VENDEDOR**.

QUINTA: SERVICIOS COMUNES E INDEPENDIENTES:

SERVICIOS DE LUZ.

-Cada uno de los 8 (ocho) departamentos cuenta con medidor independiente.

- Las áreas comunes o servicios generales tendrán además un medidor independiente.

SERVICIO DE AGUA.

- Es un medidor común para todo el Edificio, pero cada departamento contará con contómetros independientes.

SEXTA: CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA

Por tratarse el presente contrato de una Compra-Venta de bien futuro, conforme al artículo 1534 del Código Civil su eficacia depende de la condición suspensiva consistente en la obtención, por parte de **LA VENDEDORA**, de la Finalización de Obra o documento análogo, otorgada por la Municipalidad de Lince. En dicha oportunidad **LA VENDEDORA** suscribirá la cláusula adicional de declaración de existencia de **LOS INMUEBLES**.

SÉTIMA: DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN Y REGLAMENTO INTERNO



La presente Compra-Venta, se rige por la Ley No. 27157 del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común y su Reglamento, por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda, obligándose **LA VENDEDORA** concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribirla ante el Registro de la Propiedad Inmuebles de Lima, independizado, en un plazo no mayor de 180 días de terminada la construcción del **Edificio Parque Mariscal Castilla**.

Se deja expresa constancia que **LA VENDEDORA** cumplirá con efectuar el descargo de la independización ante la Municipalidad de Lince en el plazo de ley.

Por tratarse de Primera Venta de **LOS INMUEBLES**, se encuentran exonerados del pago del Impuesto de Alcabala, sin embargo es de responsabilidad de **LA COMPRADORA** realizar los trámites respectivos.

OCTAVA: CARGAS Y GRAVÁMENES

LA VENDEDORA deja expresa constancia que al momento de la entrega, sobre **LOS INMUEBLES**, no recaerá ninguna carga o gravamen que en alguna forma limite o restrinja su derecho de propiedad y disposición. Asimismo, **LA VENDEDORA** se obliga a no efectuar ningún acto que pueda limitar o restringir el derecho de propiedad de **LA COMPRADORA**.

NOVENA: SOLIDARIDAD ANTE EL FISCO

Para efectos tributarios, será de cargo de **LA COMPRADORA** el Impuesto Predial que corresponde a **LOS INMUEBLES** a partir del 1º de enero del ejercicio siguiente a la independización o inscripción de propiedad de **LA COMPRADORA** de **LOS INMUEBLES**, así como los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega de **LOS INMUEBLES**, por parte de **LA VENDEDORA**.

Queda asimismo establecido que cualquier tributo sea impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulte afecto **LOS INMUEBLES**, materia de este contrato que fueran creados en fecha posterior a la firma del presente contrato, serán de responsabilidad de quien mande la autoridad respectiva.

DÉCIMA: GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato de compraventa de bien futuro y las cláusulas adicionales futuras, incluyendo un testimonio para **LA VENDEDORA** de la respectiva Escritura Pública con constancia de su inscripción registral, serán de cargo y cuenta de **LA COMPRADORA**.

DÉCIMO PRIMERA: DECLARACIONES DE LAS PARTES

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato contiene la voluntad de las partes sobre los términos en los cuales se realiza la compraventa de **LOS INMUEBLES**.

En tal sentido, se deja expresa constancia que en caso existiera divergencia entre lo pactado por las partes en el presente documento, y lo señalado en cualquier otro documento ya sea público o privado, prevalece la voluntad de las partes establecida en el presente contrato, especialmente en lo referente al precio de **LOS INMUEBLES**, y su forma de pago.

DÉCIMO SEGUNDA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Las partes dejan expresa constancia que **LA VENDEDORA** podrá dar por resuelto el presente contrato de pleno derecho si **LA COMPRADORA** incumple con lo establecido en la cláusula tercera del mismo, sin responsabilidad alguna para **LA VENDEDORA**.

Se deja expresa constancia que para dichos efectos, **LA VENDEDORA** deberá enviar una carta notarial a **LA COMPRADORA** dando por resuelto el contrato, la misma que surtirá efectos desde el momento de su recepción.

DÉCIMO TERCERA: JURISDICCIÓN Y DOMICILIOS

Las partes acuerdan que en la negada hipótesis de producirse un desacuerdo sobre las estipulaciones contenidas en el presente contrato o en caso que surjan controversias entre las partes, como consecuencia directa o indirecta del mismo, que no puedan ser resueltas en trato directo dentro de los quince días de comunicado el desacuerdo o incumplimiento por escrito a la otra parte, éstas convienen en someterse a la competencia de los Jueces y Tribunales del Distrito Judicial de Lima-Cercado.

Las partes declaran que sus domicilios para efectos de cualquier notificación serán los indicados en la introducción del presente contrato, los cuales podrán ser modificados siempre y cuando los nuevos domicilios se encuentren dentro del radio urbano de Lima-Metropolitana, dando aviso a su contraparte mediante Carta Notarial con una anticipación mínima de 05 días.
Lima, 20 De Mayo del 2014.

Firmado: **LA COMPRADORA**.- FIRMA POR: VIOLETA CANORIO TINOCO.- DNI N° 07300990.- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- **SU REPRESENTANTE LEGAL**: PILAR NERIDA CANORIO TINOCO.- INSCRITO EN REGISTRO PUBLICO CON PARTIDA N° 11584071.- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- **LA VENDEDORA**.- **DERWASI INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** - DALILA URSULA ARMIJO SÁNCHEZ - DNI N° 07496950.- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.

Abogado que autoriza.- Un sello que dice.- Julio Maxwell Quispe Yguía.- Abogado.- Reg. C.A.C. 209.- Una firma ilegible.
Un sello que dice: CERTIFICACIÓN AL DORSO.

LEGALIZO: Las firmas de doña Pilar Nerida Canorio Tinoco, identificada con DNI N° 09306704, quien procede en representación de Violeta Margarita Canorio Tinoco, facultada según poder inscrito en la Partida N° 11584071, del Registro de Mandatos y Poderes de Lima; y de Doña Dalila Ursula Armijo Sanchez, identificada con DNI N° 07496950, quien procede en representación de **Derwasi Ingeniería y Construcción S.A.**, facultada según poder inscrito en la Partida N° 12135495, del Registro de Personas Jurídicas de Lima; quienes asumen la responsabilidad por el contenido del presente documento. Lima, 21 de Mayo del año 2014.



Un sello que dice: Santos Alejandro Collantes Becerra - Notario De Lima - SACB - SANTOS ALEJANDRO COLLANTES BECERRA - Notario De Lima.- Una firma ilegible.- Un Sello que dice: Colegio de Notarios de Lima.- Un sello que dice: Notaria Collantes Becerra V° B° Lima - Peru.- Una rubrica.=====

CLÁUSULA ADICIONAL:===== Conste por la presente cláusula adicional, una de **ACLARACIÓN AL CONTRATO DE COMPRAVENTA**, que con fecha 30 de mayo de 2014, celebran:=====

LA COMPRADORA:===== **VIOLETA MARGARITA CANORIO TINOCO**, identificada con documento nacional de identidad número 07300990, de estado civil Soltera, representada por **PILAR NERIDA CANORIO TINOCO**, identificada con documento nacional de identidad número 09306704, según poder inscrito en la partida N° 11584071 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, señalando domicilio en Calle Dos De Mayo N° 1704, Distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.=====

LA VENDEDORA:===== **DERWASI INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.**, con número de RUC N° 20518933443, señalando domicilio para efectos de este contrato en calle saint tropez N° 191, Urb. la rivera de monterrico, distrito de la molina, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por **DALILA URSULA ARMIJO SANCHEZ**, peruana, identificada con documento nacional de identidad N° 07496950, según poder/es inscrito/s en la Partida N° 12135495 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima..=====

ANTECEDENTES:===== **PRIMERA:** Por documento de fecha 20 de mayo de 2014, en adelante **EL CONTRATO**, **LA VENDEDORA** celebró con **LA COMPRADORA** un contrato de compraventa referido, se precisa, a los siguientes inmuebles:=====

DEPARTAMENTO N° 401, Cuarto Nivel, que se edifica sobre el inmueble ubicado en Jirón Comandante Manuel Villavicencio N° 1207, distrito de Lince, departamento y provincia de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 07046291 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

ESTACIONAMIENTO N° 15, Tercer Nivel de Sótano, que se edifica sobre el inmueble ubicado en Jirón Comandante Manuel Villavicencio N° 1207, distrito de Lince, departamento y provincia de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 07046291 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

Las partes intervinientes precisan que los datos de identificación de los inmuebles objeto de transferencia, así como de los comparecientes, son como se indican en la presente cláusula adicional, subsanando de este modo cualquier eventual error u omisión incurrido en **EL CONTRATO**.=====

OBJETO DEL CONTRATO===== **SEGUNDA:** En primer término, se aclara la introducción de **EL CONTRATO** en tanto **LA COMPRADORA** precisa que su estado civil correcto es el de soltera.=====

TERCERA: Las partes intervinientes convienen en precisar el **numeral 1 del acápite 3.2** de la **CLÁUSULA TERCERA** de **EL CONTRATO**, en el sentido de precisar que la parte del saldo de precio ascendente a **CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS (US \$ 153, 000.00)**, se cancelará mediante un abono en una cuenta garantía obtenido con el producto del desembolso de un crédito hipotecario otorgado por **Scotiabank Perú S.A.A.**, a la firma de la Escritura Pública que **EL CONTRATO** y la presente originen.=====

Las partes intervinientes convienen en precisar que el inmueble objeto de venta se entregará a mas tardar en el mes de **01 de agosto de 2014**, previa cancelación del precio de venta. =====

DE LA RATIFICACIÓN===== **TERCERA:** Mediante la presente cláusula adicional las partes intervinientes prestan su conformidad a la presente operación y ratifican los demás términos y condiciones pactados en **EL CONTRATO**, el cual mantiene plena vigencia y validez legal en tanto no se oponga al presente instrumento.=====

Usted señor Notario se servirá agregar la introducción y conclusión de Ley, pasando los partes a el/los registro/s públicos correspondientes, a los efectos de la/s inscripción/es pertinente/s.=====

El presente contrato se otorga en la fecha señalada en la introducción de este documento y se firma en cuatro ejemplares de igual tenor.=====

Firmado: **LA COMPRADORA**.- Una firma ilegible.- **LA VENDEDORA**.- Una firma ilegible. ===== Abogado que autoriza: Harold Omar Barrientos Escudero.- Abogado.- Reg. Cal. 38094.- Una firma ilegible.=====

CLÁUSULA ADICIONAL N°01.- Conste por la presente Cláusula Adicional, que celebran **DERWASI Ingeniería y Construcción S.A.**(la Vendedora) y **Violeta Canorio Tinoco** (la Compradora), la declaración de existencia del estacionamiento materia de Contrato de Compraventa de Bien Futuro suscrito el 20 de mayo de 2014 (el Contrato) y adecuación del mismo conforme a los actos emitidos por la Municipalidad de Lince.=====

PRIMERO: Conforme a la Cláusula Primera del Contrato, la Vendedora transfería a favor de los Compradores, los siguientes bienes:=====

"CLAUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES=====



(...)=
2. **LA COMPRADORA** manifiesta su interés en adquirir el **Departamento N° 401**, cuya área aproximada es de 117 m2 (Ciento diecisiete metros cuadrados), ubicado en el CUARTO nivel y el estacionamiento 15, ubicado en el tercer nivel de sótanos del **EDIFICIO PARQUE MARISCAL CASTILLA** en adelante, "**LOS INMUEBLES**".... Se indica que la numeración definitiva será otorgada por el Municipio Distrital de Lince.=
SEGUNDO: Después de la Conformidad de Obra y Numeración Definitiva expedida por la Municipalidad de Lince según Resolución N° 085-2014-MDL/GDU los estacionamientos referidos en la cláusula anterior cuenta con nueva numeración y, en consecuencia, las partes modifican la parte pertinente de la cláusula citada, del modo siguiente:=
"(...) Y el Estacionamiento 14 ubicado en el tercer nivel de sótanos (...)"=.
TERCERO: Para todo lo no expresamente señalado en este documento serán de aplicación el Contrato, en cuanto no se contradiga con lo establecido en la presente Cláusula Adicional.=
Suscrito en señal de conformidad en la ciudad de Lima, 29 de Mayo de 2015.=
Firmado: **LA COMPRADORA:** FIRMA POR VIOLETA CANORIO TINOCO.- DNI N° 07300990.- Una firma ilegible.- **SU REPRESENTANTE LEGAL PILAR NERIDA CANORIO TINOCO** INSCRITO EN REGISTROS PUBLICO CON PARTIDA N° 111584071.- Una firma ilegible.- **LA VENDEDORA:** DERWASI INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.- DALILA URSULA ARMIJO SANCHEZ.- DNI N° 07496950.- Una firma ilegible.=
Abogado que autoriza: Un sello que dice.- Harold Barrientos Escudero.- Abogado.- C.A.L. 38094.- Una firma ilegible. =
CLÁUSULA ADICIONAL N°02.- Conste por la presente Cláusula Adicional; qué celebran DERWASI Ingeniería y Construcción S.A.(la Vendedora) y Violeta Canorio Tinoco (la Compradora), la declaración de existencia del estacionamiento materia de Contrato de Compraventa de Bien Futuro suscrito el 20 de mayo de 2014 (el Contrato) y adecuación del mismo conforme a los actos emitidos por la Municipalidad de Lince.=
PRIMERO: Conforme a la Cláusula Tercera del Contrato, la Compradora pagara a la Vendedora de la siguiente forma.=
"CLAUSULA TERCERA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO.=
(...)=
3.2. **SALDO DE PRECIO.** La suma asciende a US\$ 204,000.00 (DOSCIENTOS CUATRO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) que será cancelada por LA COMPRADORA a la VENDEDORA, de la siguiente manera:=
2.- Cheque de Gerencia del Banco de Crédito BCP por US\$ 51,000 (CINCUENTA Y UN MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) a nombre de DERWASI ingeniería y Construcción S.A. que queda en custodia de a Notaría hasta la FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA.=
SEGUNDO: La vendedora con fecha 30 de Abril de 2015, cancela el Precio de Venta con Cheque de Gerencia del Scotiabank N° 10026399 5 009 079 0000000000 50 en consecuencia, las partes modifican la parte pertinente de la cláusula citada, del modo siguiente:=
"(...) con fecha 30 de Abril la COMPRADORA entregará a la VENDEDORA un cheque de Gerencia a nombre de DERWASI Ingeniería y Construcción S.A. (...)"=.
TERCERO: Para todo lo no expresamente señalado en este documento serán de aplicación el Contrato, en cuanto no se contradiga con lo establecido en la presente Cláusula Adicional.=
Suscrito en señal de conformidad en la ciudad de Lima, 30 de Mayo de 2015.=
Firmado: **LA COMPRADORA:** FIRMA POR VIOLETA CANORIO TINOCO.- DNI N° 07300990.- Una firma ilegible.- **SU REPRESENTANTE LEGAL PILAR NERIDA CANORIO TINOCO** INSCRITO EN REGISTROS PUBLICO CON PARTIDA N° 111584071.- Una firma ilegible.- **LA VENDEDORA:** DERWASI INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.- DALILA URSULA ARMIJO SANCHEZ.- DNI N° 07496950.- Una firma ilegible.=
Abogado que autoriza: Un sello que dice.- Harold Barrientos Escudero.- Abogado.- C.A.L. 38094.- Una firma ilegible. =
CLÁUSULA ADICIONAL: =
Conste por la presente cláusula adicional el **CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA DE CRÉDITO DE DINERO / DEPÓSITOS**, que, con fecha 30 de Mayo de 2014, otorgan:=
DERWASI INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A., con número de RUC N° 20518933443, señalando domicilio para efectos de este contrato en Calle Saint Tropez N° 191, Urb. la rivera de monterrico, distrito de la molina, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por **DALILA URSULA ARMIJO SANCHEZ**, peruana, identificada con documento nacional de identidad N° 07496950, según poder/es inscrito/s en la Partida N° 12135495 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima., en adelante **EL/LOS VENDEDOR/ES.**=
SCOTIABANK PERU S.A.A., con número de R.U.C. 20100043140, señalando domicilio en Dionisio Derteano N° 102, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por **CÉSAR MIGUEL LEGRAND PORTUGAL**, peruano, identificado con Documento Nacional de Identidad número 45838232 y **KAREN JESSICA VALERA VALDIVIEZO**, identificada con D.N.I. 09537909, según poderes inscritos en el rubro C, asiento C00272 y C00257, respectivamente de la Partida Electrónica N° 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en adelante **EL BANCO.**=



El presente contrato se otorga en los términos y condiciones de las disposiciones siguientes:=====

PRIMERA: DE LAS SUMAS DEPOSITADAS OTORGADAS EN GARANTÍA MOBILIARIA=====

EL/LOS VENDEDOR/ES, es cliente de **EL BANCO** y como tal, es titular de cuentas (corrientes y/o ahorros en moneda nacional y/o extranjera), certificados de depósito bancario (en moneda nacional y/o extranjera), imposiciones y/o valores (en moneda nacional y/o extranjera) en **EL BANCO** que se indica expresamente en la cláusula segunda del presente documento.=====

EL BANCO es una entidad perteneciente al Sistema Financiero Nacional que opera de acuerdo a las disposiciones de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702 y demás normas pertinentes.=====

SEGUNDA: DE LA CONSTITUCIÓN Y MONTO DE LA GARANTÍA MOBILIARIA.- DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS=====

EL/LOS VENDEDOR/ES es/son titular/es de la **Cuenta Corriente M/E N° 4450802** en adelante se denominará **LAS SUMAS DEPOSITADAS**.=====

EL/LOS VENDEDOR/ES, por el presente documento otorgan y constituyen primera y preferente garantía mobiliaria en favor de **EL BANCO** sobre **LAS SUMAS DEPOSITADAS**, incluyendo sus intereses, hasta por la suma de **CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS (US \$ 153, 000.00)**, según lo señalado en los numerales 3 y 4 del artículo 19° de la Ley N° 28677 "Ley de la Garantía Mobiliaria"; a efectos de garantizar ante **EL BANCO** el cumplimiento de las obligaciones futuras indicadas en la minuta de compraventa de fecha 20 de mayo de 2014 y aclaratoria del 30 de mayo de 2014, con cláusula adicional de contrato de crédito, garantía hipotecaria y poder especial de fecha 30 de mayo de 2014, de las que está cláusula adicional forma parte integrante; en el sentido de cumplir con las obligaciones futuras siguientes: **a)** Construcción, culminación de la edificación y entrega de la/s unidad/es inmobiliaria/s siguiente/s: **a.1) DEPARTAMENTO N° 401**, Cuarto Nivel y **ESTACIONAMIENTO N° 15**, Tercer Nivel de Sótano, que se edifica sobre el inmueble ubicado en Jirón Comandante Manuel Villavicencio N° 1207, distrito de Lince, departamento y provincia de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número **07046291** del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, inmueble precisado en el contrato de compraventa y cláusulas adicionales señaladas anteriormente; **b)** Inscripción de Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, respecto de la/s unidad/es inmobiliaria/s indicada/s en el literal **a)** que antecede, y **c)** Inscripción de la primera y preferente hipoteca a favor de **EL BANCO** sobre las unidades inmobiliarias indicadas en el literal **a)** en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral, correspondiente y **d)** Que la/s unidad/es inmobiliaria/s ante/s indicada/s, se encuentre/n libre/s de toda carga, gravamen, medida judicial o extrajudicial que limite o restrinja la libre disponibilidad o propiedad de la/s misma/s.=====

El presente contrato de garantía mobiliaria es de plazo indefinido.=====

EL/LOS VENDEDOR/ES, en virtud del presente contrato de garantía mobiliaria y en tanto subsista cualesquiera de las obligaciones garantizadas, se obliga en forma expresa incondicional e irrevocable a no retirar en forma parcial o total, los fondos que se mantendrán en las cuentas o depósitos que estén representados en los instrumentos o valores señalados en la Disposición Primera y los intereses que los mismos devengaren, quedando expresamente establecido que la garantía mobiliaria sólo quedará liberada total o parcialmente mediante declaración expresa y por escrito de **EL BANCO**.=====

Queda expresamente establecido que el número de documento (en caso de depósito o de Certificados de Depósitos bajo cualquier modalidad) sobre una cuenta denominados como **LAS SUMAS DEPOSITADAS** objeto de este contrato podrán ser modificados en sus sucesivas renovaciones quedando las mismas afectadas en garantía mobiliaria a favor de **EL BANCO**, en tanto subsistan las obligaciones de las personas indicadas en este contrato frente a **EL BANCO**, sin que tal hecho implique la extinción de la presente garantía mobiliaria la misma que se entenderá para todos sus efectos constituida respecto de los saldos remanentes al momento de sus respectivas renovaciones.=====

Asimismo en caso **LAS SUMAS DEPOSITADAS** sean representadas en Depósitos o Certificados de Depósitos, bajo cualquier modalidad, queda expresamente establecido que las tasas de interés que correspondan a los futuros períodos por los que se renueven las mencionadas cuentas de Depósito a Plazo o Certificado Bancario en moneda extranjera o en moneda nacional, según sea el caso, serán fijadas por **EL BANCO** de acuerdo a las tasas que tenga vigentes al momento de cada renovación.=====

Queda desde ya entendido que **EL BANCO**, sin perjuicio de los mecanismos de ejecución que la ley permite y que las partes acuerden en ejercicio de la autonomía de sus voluntades, podrá en cualquier momento en que las obligaciones garantizadas sean exigibles, efectuar contra **LAS SUMAS DEPOSITADAS** todas las compensaciones a las que hubiera lugar conforme a las disposiciones contenidas en el inciso 11 del artículo 132° de la Ley N° 26702 "Ley General del sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros" y en el artículo 1288 y siguiente del Código Civil, sus modificatorias, ampliatorias y/o aquellas que las sustituyan o reemplacen en el futuro.=====

TERCERA: DECLARACIÓN JURADA DE EL/LOS VENDEDOR/ES=====

EL/LOS VENDEDOR/ES declara/n bajo juramento que es/son propietario/s de **LAS SUMAS DEPOSITADAS** otorgadas en Garantía Mobiliaria, a que se refiere la disposición que antecede, conforme a lo estipulado en el numeral 2 del artículo 19° de la Ley N° 28677 (Ley de la Garantía Mobiliaria).=====

CUARTA: EXTENSIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA=====

Mientras **EL/LOS VENDEDOR/ES** mantenga obligaciones frente a **EL BANCO**, queda expresamente establecido que **LAS SUMAS DEPOSITADAS**, quedarán automáticamente renovados o extendidos por los plazos similares a los originales y se mantendrán bajo el presente gravamen a favor de **EL BANCO**, en tanto exista pendiente de pago cualesquiera de las obligaciones garantizadas.=====



EL BANCO procederá a liberar **LAS SUMAS DEPOSITADAS** afectas en garantía por el presente contrato, contra la entrega de una Carta Fianza a favor del **BANCO**, a satisfacción de este último, contra la activación de las respectivas líneas de crédito, en caso de tratarse de un proyecto financiado por **EL BANCO** o una vez **EL BANCO** cuente con la inscripción -a su favor- de primera y preferente hipoteca sobre las unidades inmobiliarias indicadas en el literal a) de la Disposición Segunda.=====

QUINTA: OBLIGACIONES DE EL/LOS VENDEDOR/ES=====

Sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades que pudiesen resultar aplicables en mérito al presente contrato de garantía mobiliaria, **EL/LOS VENDEDOR/ES**, asume/n las siguientes obligaciones:=====

a) Mantener saldo acreedor disponible en todo momento por monto indicado en la disposición 2), sin que sea objeto de cargas ni gravámenes de ningún tipo distintos a los que por el presente acto se constituyen. En caso de incumplimiento, **EL BANCO** queda facultado a dar por vencidos todos los plazos que tuviere concedidos a **EL/LOS VENDEDOR/ES** y proceder, a su elección, a la ejecución de la presente garantía o a aplicar la compensación referida en la Disposición Segunda in fine.=====

Sin perjuicio de lo arriba señalado, queda entendido entre las partes, que, cuando corresponda con arreglo a la ley y/o a mandato o disposición de autoridad gubernamental y/o judicial competente y/o a las políticas que **EL BANCO** tenga vigentes, éste procederá al cierre o bloqueo y/o retención de las cuentas que correspondan, sin necesidad de comunicación o requisito previo de ninguna clase.=====

b) Asumir la defensa e interponer las acciones que, de acuerdo a ley, pudiesen resultar necesarias y corresponder, con la finalidad de defender o recuperar el íntegro de **LAS SUMAS DEPOSITADAS**, ante cualquier evento distinto de la compensación a favor de **EL BANCO**, que un tercero pudiese haber iniciado contra **LAS SUMAS DEPOSITADAS**.=====

c) Informar inmediatamente a **EL BANCO**, en el caso que tenga conocimiento cierto que algún tercero se encuentra tratando de imponer una medida cautelar de cualquier clase o especie o imponer cualquier tipo de carga o gravamen sobre cualesquiera de sus bienes. =====

SEXTA: EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA=====

En el improbable caso que ocurra cualquiera de los hechos enumerados en el artículo 175° de la Ley N° 26702, o en el caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas por **EL/LOS VENDEDOR/ES** frente a **EL BANCO**, **EL BANCO** podrá aplicar los saldos disponibles de **LAS SUMAS DEPOSITADAS**, en forma directa a la cancelación de las obligaciones y/o deudas vencidas de **EL/LOS VENDEDOR/ES** y/o sus garantizados, pudiendo incluso para ello, anticipar el vencimiento del plazo, según corresponda, de **LAS SUMAS DEPOSITADAS** afectadas en garantía mobiliaria, sea que ello produzca o no, pérdida o reducción de los intereses convenidos sobre los mismos, según los términos bajo los cuales tales depósitos o imposiciones y cuentas hayan sido efectuados. **EL BANCO** podrá cargar y/o aplicar en cualquiera de las cuentas imposiciones y depósitos afectados con garantía, las cantidades necesarias para compensar las obligaciones pendientes que tuviera **EL/LOS VENDEDOR/ES** o su/s garantizado/s, efectuando las operaciones de compra o venta de moneda extranjera a que hubiera lugar, al tipo de cambio que tuviere fijado **EL BANCO** en su tarifario, en la fecha en que se efectúe la operación.=====

SÉTIMA: DECLARACIÓN=====

EL/LOS VENDEDOR/ES, libera/n en forma expresa e irrevocable de toda responsabilidad a **EL BANCO** y/o a sus dependientes y/o funcionarios y/o a sus representantes por el cumplimiento de todas aquellas medidas impuestas u ordenadas sobre **LAS SUMAS DEPOSITADAS** por autoridades políticas, judiciales, administrativa, policial, militar, arbitral y/o gubernamental con capacidad legal para tales efectos.=====

Por medio de la presente **EL/LOS VENDEDOR/ES**, en calidad de titular de los bien/es dado/s en garantía que respalda/n la/s deuda/s y/u obligación/es de **EL/LOS VENDEDOR/ES** y/o sus garantizado(a)/s, declara que, aún en el supuesto en que su/s garantizado(a)/s fuera/n sometido(a)/s a cualquier modalidad de procedimiento concursal, la/s garantía/s objeto del presente instrumento permanecerá/n vigente/s y, en consecuencia, **EL BANCO** podrá ejecutar la/s garantía/s que por el presente instrumento se constituye/n en su favor, en caso sea procedente tal ejecución de acuerdo a los términos del presente contrato.=====

De igual modo, en aquellos casos en los que **EL BANCO**, en su condición de acreedor beneficiario de la/s garantía/s objeto del presente contrato, 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/s garantía/s permanecerá/n vigente/s y podrá/n ser ejecutada/s de acuerdo a los términos contenidos en el presente instrumento.=====

Asimismo, **EL/LOS VENDEDOR/ES**, en calidad de titular de los bien/es dado/s en garantía y que respalda/n las obligaciones de el(la)/los(las) garantizado(a)/s, declara/n bajo juramento que actualmente no se encuentra/n sometido/s a cualquier modalidad de procedimiento concursal y que, aún en el caso que en el futuro se encuentre/n sometido/s a cualquiera de tales procedimientos, el Plan de Reestructuración, el Convenio de Liquidación o el Acuerdo Global de Refinanciación que se pudiera aprobar en el respectivo procedimiento concursal no surtirá efectos sobre el/los bien/es de **EL/LOS VENDEDOR/ES** que se afecta/n en garantía a favor de **EL BANCO** por el presente contrato. En tal sentido, de ser el caso que en el futuro **EL/LOS VENDEDOR/ES** de la/s garantía/s se encuentre/n sometido/s a cualquier modalidad de procedimiento concursal, **EL BANCO** podrá ejecutar la/s garantía/s que por el presente instrumento se constituye/n en su favor, excepto en el supuesto que dentro del respectivo procedimiento concursal se decida la disolución y liquidación de **EL/LOS VENDEDOR/ES** (en el caso de ser éste(a)/éstos(éstas) persona/s jurídica/s), en cuya eventualidad **EL BANCO** tendrá derecho a cobrar con el producto de la venta de el/los bien/es que se afecta/n por el presente instrumento la/s deuda/s y/u obligación/es que el/los mismo/s garantiza/n, en la forma que establezca la Ley.=====



Finalmente, se deja constancia que la/s garantía/s que por el presente instrumento se constituye/n, modifica/n y/o ratifica/n se entenderá/n vigente/s y plenamente ejecutable/s aún en el supuesto que en el Plan de Reestructuración, Convenio Global de Refinanciación o Convenio de Liquidación que eventualmente se formulen se tenga/n por novada/s la/s deuda/s y/u obligación/es respaldada/s con ella/s, supuesto en el cual la/s deuda/s y/u obligación/es que surja/n como consecuencia de la novación de la/s primigenia/s se entenderá/n respaldada/s por la/s garantía/s objeto del presente instrumento.=====

OCTAVA: LEGISLACIÓN APLICABLE=====

La presente garantía mobiliaria se rige por las disposiciones contenidas en el Código Civil la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702 y en lo que resulte aplicable a la ley de Garantía Mobiliaria.=====

NOVENA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS=====

Cualquier litigio, pleito, controversia, duda, discrepancia o reclamación entre **EL/LOS VENDEDOR/ES** y **EL BANCO** resultante del cumplimiento, incumplimiento, la ejecución o interpretación del presente contrato de garantía mobiliaria, inclusive la que pudiera versar sobre su invalidez o nulidad, las partes se someten a las leyes del Perú y a los Jueces y Tribunales de Lima.=====

DÉCIMA: DE LOS GASTOS=====

Los gastos, impuestos, comisiones y otros que demande la ejecución del presente contrato serán de cuenta y costo de **EL/LOS VENDEDOR/ES**, estando facultado **EL BANCO** para debitar dichos gastos en una cualesquiera de las cuentas que **EL/LOS VENDEDOR/ES** mantenga en **EL BANCO**.=====

DÉCIMO PRIMERA: DOMICILIO=====

Para los efectos de este contrato, las partes fijan como sus domicilios los señalados en la parte final del mismo, a los cuales se dirigirán todas las comunicaciones y/o notificaciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar.=====

Cualquier variación de domicilio se hará saber a **EL BANCO** mediante carta notarial, con indicación del nuevo domicilio, el que deberá estar ubicado dentro del área urbana de esta ciudad.=====

Usted señor Notario se servirá agregar la introducción y conclusión de Ley, pasando los partes a el/los registro/s públicos correspondientes, a los efectos de la/s inscripción/es pertinente/s.=====

El presente contrato se otorga en la fecha señalada en la introducción de este documento y se firma en cuatro ejemplares de igual tenor.=====

Firmado: **EL/LOS VENDEDOR/ES**. - Una Firma Ilegible. - **EL BANCO**. - Un Sello que dice: Cesar Legrand Portugal. - Asesor Legal Hipotecario. - Gestión de Garantías y Personería. - Una Firma Ilegible. - Un Sello que dice: Karen Valera Valdiviezo. - Supervisor de Centro Hipotecario. - Una Firma Ilegible. =====

Abogado que autoriza: Harold Omar Barrientos Escudero. - Abogado. - Reg. Cal. 38094. - Una firma Ilegible.=====

CLÁUSULA ADICIONAL:=====

Conste por la presente cláusula adicional una de **CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA/S HIPOTECARIA/S, PODER ESPECIAL**, que, con fecha 30 de Mayo de 2014, celebran:=====

VIOLETA MARGARITA CANORIO TINOCO, identificada con documento nacional de identidad número 07300990, de estado civil Soltera, representada por **PILAR NERIDA CANORIO TINOCO**, identificada con documento nacional de identidad número 09306704, según poder inscrito en la partida N° 11584071 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, señalando domicilio en Calle Dos De Mayo N° 1704, Distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, en adelante **EL/LOS CLIENTE/S**.=====

SCOTIABANK PERU S.A.A., con número de R.U.C. 20100043140, señalando domicilio en Dionisio Derteano N° 102, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por **CÉSAR MIGUEL LEGRAND PORTUGAL**, peruano, identificado con Documento Nacional de Identidad número 45838232 y **KAREN JESSICA VALERA VALDIVIEZO**, identificada con D.N.I. 09537909, según poderes inscritos en el rubro C, asiento C00272 y C00257, respectivamente de la Partida Electrónica N° 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en adelante **EL BANCO**.=====

Los actos jurídicos antes indicados se otorgan en los términos y condiciones que se estipulan a continuación:=====

1) DEL CONTRATO DE CRÉDITO:=====

El contrato de crédito contenido en el presente instrumento se otorga conforme a los numerales siguientes:=====

1) A solicitud de **EL/LOS CLIENTE/S**, **EL BANCO** ha acordado concederle, con arreglo a los límites que regulan su propia actividad y de acuerdo a su disponibilidad de recursos, la facilidad crediticia que se indica en el numeral **2)** con el objeto de ser destinado a la adquisición / remodelación / construcción / ampliación / cancelación de otros créditos que **EL/LOS CLIENTE/S** pudiera/n tener con otra/s entidad/es del sistema financiero garantizados con hipoteca, según sea el caso, de el/los inmueble/s indicado/s en el/los presente/s contrato/s, que será/n destinado/s por **EL/LOS CLIENTE/S** como casa-habitación.=====

2) Importe del crédito, condiciones y características:=====

El monto de crédito, sus condiciones y características a ser otorgadas por **EL BANCO** a **EL/LOS CLIENTE/S**, son las siguientes: =====

Monedas y Monto Total: CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US \$ 153, 000.00)=====

Plazo Total: 300 (trescientos) Meses, conforme se encuentra establecido en el cronograma de pagos, en adelante el **CRONOGRAMA**, el cual será entregado por **EL BANCO** a **EL/LOS CLIENTE/S** al momento del desembolso del crédito, y respecto del cual **EL/LOS CLIENTE/S**



prestan su total conformidad en forma anticipada. **EL/LOS CLIENTE/S** con sus firmas puestas en la Escritura Pública que la presente minuta origine, declara/n haber recibido el mencionado cronograma de pagos y expresan su total conformidad al mismo. =====

Pago del Principal e Intereses: El reembolso del principal e intereses se realizará en la misma moneda del crédito, mediante cuotas mensuales según el **CRONOGRAMA**. =====

Interés Compensatorio: Tasa mixta compuesta por una tasa fija de **7.50 % (siete punto cincuenta por ciento) T.E.A** por el periodo de 5 años y una tasa variable por el resto del plazo del crédito. =====

La tasa de interés compensatoria fija (T.E.A.) se mantendrá por un periodo fijo de 5 años contados desde el desembolso del crédito. =====

Transcurrido el periodo de tasa fija, automáticamente y sin que medie ninguna formalidad o aviso o acuerdo especial, la tasa de interés será variable de acuerdo a la tasa Limabor a 360 días correspondiente a la moneda en que se efectúe el desembolso, más un spread de 5 % (cinco por ciento). Esta tasa variable será revisada anualmente hasta la conclusión del plazo del crédito, tomando en consideración para ello la fecha del desembolso del mismo, lo que generará el recálculo de la cuota y la emisión de un nuevo cronograma de pagos que reemplazara para todos sus efectos al anterior. =====

Al término del periodo fijo se informará a **EL/LOS CLIENTE/S** de la tasa Limabor vigente en dicha oportunidad, más el spread de 5 % (cinco por ciento) T.E.A., a través del cronograma de pagos respectivo. Si **EL/LOS CLIENTE/S** no recibieran el nuevo cronograma de pagos dentro de los diez (10) días calendario siguientes al cierre del periodo de actualización establecido, **EL/LOS CLIENTE/S** deberá reclamarlo por escrito, presumiéndose en caso no formulara tal reclamo su oportuna recepción. =====

Se precisa que la tasa Limabor en la moneda que se otorga el crédito queda definida por ASBANC en función al concepto que tenga al momento que resulte necesaria su implementación según el presente contrato. Es elaborada por la Asociación de Bancos del Perú (ASBANC) y publicada de forma diaria en la página web de la ASBANC (www.asbanc.com.pe). Se precisa que en el eventual caso que ASBANC decidiera no publicar esta tasa o dejara de existir, se aplicará en su defecto la tasa Libor más 6 % (seis por ciento) T.E.A. bajo las mismas condiciones. Se señala que la tasa Libor a 360 días es la tasa de interés a la cual se ofrecen por el mismo plazo eurodólares en el mercado interbancario de Londres, siendo que para el caso de créditos otorgados en Nuevos Soles, tendría que aplicarse el tipo de cambio del día en que se efectúe la transacción para obtener la equivalencia. =====

Forma de Pago: Cuotas Simples. =====

Persona/s aseguradas con el Seguro de Desgravamen: **VIOLETA MARGARITA CANORIO TINOCO**, identificado con documento nacional de identidad número 07300990, conforme se encuentra pactado en el numeral 5) del presente contrato de crédito. =====

El desembolso del crédito aprobado se realizará en la oportunidad que se hubiera convenido entre las partes y estará sujeto a los requerimientos operativos y políticas de créditos que **EL BANCO** tenga establecida. =====

Las partes convienen de modo expreso en que **EL BANCO** podrá otorgar el financiamiento, indistintamente, con cargo a sus propios recursos, o con cargo a líneas de fondeo que sean puestas a su disposición, por entidades financieras del país o del exterior, siempre que la operación a financiar califique para ello, según las regulaciones de la entidad proveedora de los recursos. =====

EL/LOS CLIENTE/S se obliga/n a abonar a **EL BANCO**, en forma previa a que se realice dicho desembolso, los importes correspondientes a las comisiones y gastos por tasación, seguro de desgravamen e inmobiliario, etc. que **EL BANCO** tiene establecido en su tarifario y que **EL/LOS CLIENTE/S** declaran conocer. =====

Asimismo, conforme a instrucción expresa que **EL/LOS CLIENTE/S** formula/n a **EL BANCO** por el presente instrumento, con recursos provenientes del crédito materia de desembolso, **EL BANCO** abonará en cuenta corriente perteneciente a **EL/LOS VENDEDOR/ES** en **EL BANCO**, el crédito otorgado, con el fin de cancelar parte del precio de la compraventa de el/los inmueble/s a adquirirse, según minuta de compraventa de fecha 20 de mayo de 2014 y aclaratoria del 30 de mayo de 2014, la cual forma parte integrante el presente documento. =====

Se deja claramente establecido que **EL BANCO** no asume ni asumirá responsabilidad alguna por el incumplimiento y/o el cumplimiento parcial y/o tardío y/o defectuoso relacionado a la entrega, calidad e idoneidad de **EL/LOS INMUEBLE/S** adquirido/s por **EL/LOS CLIENTE/S** en virtud del contrato de compraventa que antecede a la presente cláusula adicional. Por ende, los eventuales reclamos que pudiera tener **EL/LOS CLIENTE/S** con la vendedora no afectará de modo alguno las obligaciones que **EL/LOS CLIENTE/S** asume/n en virtud del presente contrato de crédito. =====

3) Del Pagaré.- Intereses y Comisiones =====

En respaldo del crédito otorgado, **EL/LOS CLIENTE/S** ha/n entregado a **EL BANCO** un pagaré incompleto suscrito en blanco, documento que de conformidad con lo preceptuado por el Art. 10 de la Ley de Títulos Valores, será completado por **EL BANCO** consignando en el mismo, el importe adeudado por el presente crédito, en la fecha en que opte por la facultad que le confiere el numeral 7), con vencimiento en esa misma fecha. =====

EL CLIENTE acuerda expresamente no insertar en el pagaré cláusula alguna que limite su libre transferencia por su titular, asimismo **EL CLIENTE** deja constancia de haber recibido previamente copia del título valor entregado, y de haber recibido de **EL BANCO** información sobre los mecanismos que la ley permite para la emisión y aceptación de títulos valores incompletos. =====



Los importes que no sean cancelados a **EL BANCO** en las oportunidades debidas, devengarán por todo el tiempo que demore su pago, los intereses compensatorios, moratorios, comisiones y gastos máximos que tenga establecido **EL BANCO** en su tarifario para este tipo de operaciones, los cuales han sido previa y efectivamente informados a **EL CLIENTE** y constan en la Hoja Resumen.=====
El citado interés moratorio será exigible sin necesidad de que **EL CLIENTE** sea constituido en mora o requerido al pago, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 1333° del Código Civil.=====

EL/LOS CLIENTE/S manifiesta/n su autorización y conformidad en forma expresa, para que **EL BANCO** proceda a efectuar la/s modificación/es y/o sustitución/es del cronograma de pagos, según los términos y condiciones pactados en el presente contrato. A efectos de la/s modificación/es antes aludida/s, **EL BANCO** comunicará con una anticipación no menor de 45 días calendarios -según corresponda- la/s modificación/es del cronograma de pagos y remitirá con dicha comunicación el nuevo cronograma de pagos a efectos que, desde la fecha de recepción de dicha/s comunicación/es, cualquier modificación efectuada en virtud de la autorización otorgada, adquiera legítima y plena validez, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Resolución SBS N° 1765-2005 publicado el 02 de diciembre de 2005, que aprobó el Reglamento de información y disposiciones aplicables a la contratación con usuarios del sistema financiero. En cualquier caso, el pago efectuado por **EL/LOS CLIENTE/S** de las cuotas establecidas en el nuevo cronograma acreditará la aceptación de éste y por tanto su plena validez.=====

En caso **EL/LOS CLIENTE/S** no cumpla/n con pagar sus cuotas mensuales en las fechas previstas, el pago de las mismas se efectuará mediante cargo en la cuenta corriente especial que corresponda perteneciente a **EL/LOS CLIENTE/S**, para lo cual éste/éstos se obliga/n a mantener en ella fondos suficientes y disponibles para cubrir el importe de las cuotas mensuales en las fechas de sus respectivos vencimientos.=====

En caso **EL/LOS CLIENTE/S** no cumpla/n con pagar sus cuotas mensuales en las fechas previstas y -en general- en caso **EL BANCO** opte por dar por vencidos todos los plazos, por alguna de las causales que lo facultan en el presente contrato, se aplicará automáticamente sobre el importe adeudado, el interés moratorio con la tasa máxima que utiliza **EL BANCO** con carácter general en sus operaciones activas, sin perjuicio de los intereses compensatorios que continuarán devengándose. El citado interés moratorio será exigible sin necesidad de requerimiento previo a **EL/LOS CLIENTE/S**, de conformidad con lo establecido por el Inc. 1 del Art. 1333° del Código Civil.=====

En el supuesto caso que **EL/LOS CLIENTE/S** incurriera/n en mora en el oportuno cumplimiento de cualquiera de las cuotas indicadas en el cronograma de pagos antes referido, **EL BANCO** tendrá derecho, en cada oportunidad de incumplimiento de pago, al cobro de una comisión por gestión de cobranza, según tarifario de **EL BANCO** vigente en la fecha de incumplimiento, importe que se adicionará a la siguiente cuota que **EL/LOS CLIENTE/S** deba/n pagar a **EL BANCO**.=====

EL/LOS CLIENTE/S podrán efectuar pre-pagos y/o la cancelación anticipada del crédito que se otorga a través presente instrumento libre del pago de penalidad o comisiones por este concepto.=====

Al momento de realizar los pre-pagos, **EL/LOS CLIENTE/S** deberá/n instruir por escrito a **EL BANCO** si desea/n mantener el importe de la cuota reduciendo el plazo original del crédito o rebajar el importe de la cuota manteniendo el plazo original del crédito. A falta de instrucciones por escrito **EL BANCO** procederá de ésta última forma. Procederá la reducción del plazo en la medida que la nueva cuota no represente un monto mayor a la cuota del cronograma de pagos original.=====

4) Derecho de Compensación=====

EL BANCO podrá en cualquier momento aplicar al pago de lo adeudado por cualquier concepto, los fondos que por cualquier razón pudiera/n tener **EL/LOS CLIENTE/S** en cuentas de cualquier naturaleza en moneda extranjera o moneda nacional y debitar el importe de las cuotas en cualesquiera de su/s cuenta/s en **EL BANCO**, sin necesidad de aviso previo a **EL/LOS CLIENTE/S**.=====

EL BANCO no asume ninguna responsabilidad en caso decidiera no hacer uso de la facultad que por el presente numeral se le concede, salvo en el caso que **EL/LOS CLIENTE/S** de manera expresa y por escrito lo hubiera/n instruido en tal sentido, y siempre que cumpla/n con mantener en tal/es cuenta/s, con la anticipación que según el caso pudiera requerirse, los fondos necesarios para la atención de su/s instrucción/es.=====

5) Seguro de Desgravamen=====

EL/LOS CLIENTE/S faculta/n a **EL BANCO** a contratar, por cuenta y cargo de el/los mismo/s, un seguro de desgravamen que cubrirá de manera exclusiva a la/s persona/s debidamente identificada/s en el numeral 2) del presente contrato de crédito, bajo los términos, coberturas y condiciones que **EL BANCO** establezca, y a renovar la póliza de seguros en forma mensual, por aquellos importes que **EL BANCO** señale, obligándose **EL/LOS CLIENTE/S** desde ya a asumir el pago de las primas correspondientes -del seguro de desgravamen que cubrirá de manera exclusiva a la/s persona/s debidamente identificada/s en el numeral 2) del presente contrato de crédito-, las cuales serán incluidas en el respectivo cronograma de pagos de las cuotas del crédito otorgado, una vez concluido el plazo de gracia -de corresponder- y a asumir cualquier otro importe que se genere por la aplicación del presente numeral; siendo beneficiario de la póliza exclusivamente **EL BANCO**; quien en caso de fallecimiento de la/s persona/s indicada/s en el numeral 2) del presente contrato, cobrará directamente la indemnización que deba pagar la compañía de seguros para ser aplicado directamente por **EL BANCO** a la amortización y/o cancelación del crédito indicado otorgados a **EL/LOS CLIENTE/S**.=====

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, **EL BANCO** podrá aceptar -a solicitud de **EL/LOS CLIENTE/S**- la presentación de una póliza de seguros, siempre y cuando cubra a satisfacción de **EL BANCO**, el crédito otorgado, y cumpla con los términos, coberturas y condiciones que **EL BANCO** requiera respecto de la/s persona/s debidamente identificada/s en el numeral 2) del presente contrato de crédito. En este



caso, **EL/LOS CLIENTE/S** se obliga/n a renovar la póliza de seguros en forma mensual por aquellos importes que **EL BANCO** señale. Asimismo, **EL/LOS CLIENTE/S** se obliga/n a endosar la/s referida/s póliza/s a favor de **EL BANCO** y a pagar la/s prima/s correspondiente/s hasta que la/s obligación/es garantizada/s con la/s garantía/s contenida/s en el presente instrumento se encuentren íntegramente canceladas.=====

En caso **EL/LOS CLIENTE/S** no cumpla/n con las obligaciones aquí asumidas, **EL BANCO** estará facultado para tomar el/los seguro/s por cuenta y cargo de **EL/LOS CLIENTE/S** respecto de la/s persona/s indicadas en el numeral **2)** en el momento en que lo considere conveniente y/o cargar el/los importe/s de la/s prima/s referida/s o cualquier otro importe que se genere por la aplicación del presente numeral, en la/s cuenta/s corriente/s u otra/s que **EL/LOS CLIENTE/S** mantenga/n en **EL BANCO**, aun cuando no tenga/n fondo/s suficiente/s.===== **EL/LOS CLIENTE/S** y/o la/s persona/s indicada/s e identificada/s en el numeral **2)** declara/n haber suscrito una declaración de salud, bajo juramento que es veraz, completa y exacta, por lo que cumple con las condiciones de la póliza y los requisitos exigidos por ella, por lo que el crédito otorgado quedará cubierto por el seguro de desgravamen hipotecario. En caso no se cumplan con las condiciones y requisitos de dicha póliza, se perderá el derecho a la indemnización que deba pagar la aseguradora por el crédito otorgado, con los efectos que tanto **EL/LOS CLIENTE/S** y/o sus herederos, sean quienes asuman el pago de lo adeudado a **EL BANCO**.===== Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **EL BANCO** no asume responsabilidad en caso de no optar por la facultad que por este numeral se le concede, ni por las consecuencias que de ello se deriven, incluso por las que pudieran corresponder como consecuencia de infraseguro o sobreseguro.=====

6) Garantías

Queda claramente establecido que las obligaciones contenidas en este instrumento sólo quedarán extinguidas cuando las cuotas del préstamo se encuentren totalmente canceladas, siendo entendido que la/s garantía/s que **EL/LOS CLIENTE/S** constituya/n o haya/n constituido en respaldo de las mencionadas obligaciones, se mantendrán vigentes hasta la total cancelación de éstas u otras obligaciones que haya contraído **EL/LOS CLIENTE/S** con **EL BANCO**.=====

Queda expresamente convenido que la suscripción del pagaré a que se hace referencia el numeral **3)** del presente contrato de crédito, los cargos y/o debitos de las cuotas del crédito o de cualquier otro importe que se derive del mismo en la cuenta corriente que se hubiese registrado el saldo deudor del crédito, y en su caso la emisión de la letra de cambio que **EL BANCO** queda facultado a girar según se indica en el Art. 228 de la Ley 26702, no producirán novación ni liberaran o extinguirán las garantías que se hubieren otorgado en respaldo del crédito antes mencionado.=====

7) Causales de Aceleración de Vencimiento de Plazos.- Resolución de Contrato

EL BANCO podrá dar por vencidos todos los plazos otorgados a **EL/LOS CLIENTE/S** y/o resolver automáticamente y de pleno derecho el presente contrato de conformidad con lo previsto en el artículo 1430 del Código Civil y exigir el pago inmediato del saldo del crédito otorgado, intereses, comisiones y gastos, e iniciar las acciones judiciales pertinentes, en cualquiera de los siguientes casos:=====

7.1 Si **EL/LOS CLIENTE/S** incumpliere/n con el pago de una o más cuotas del cronograma de pagos del crédito otorgado, o aquél/aquéllos que lo/s sustituya/n conforme al presente instrumento.=====

7.2 Si **EL/LOS CLIENTE/S** diere/n al presente crédito un uso distinto al declarado en su solicitud, la misma que tendrá el carácter de Declaración Jurada, con el alcance que a la misma otorga el Art. 179° de la Ley N° 26702.=====

7.3 Si el/los bien/es afectado/s en garantía/s se hubiere/n depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del crédito, según opinión del perito tasador que **EL BANCO** designe.=====

7.4 Si **EL/LOS CLIENTE/S** fuere/n demandado/s respecto a la propiedad de el/los bien/es dado/s en garantía=====

7.5 Si **EL BANCO** detectare falsedad en algún documento y/o información presentada por **EL/LOS CLIENTE/S** en la solicitud de crédito o en cualquier otra documentación presentada por el mismo, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 179 de la Ley 26702. =====

7.6 Si uno cualquiera de los bienes otorgados en garantía a favor de **EL BANCO** fuere embargado.=====

7.7 Si **EL/LOS CLIENTE/S** y/o su **VENDEDOR(A)** (de ser el caso) no cumplieren con suscribir la escritura pública que la presente minuta origine, así como suscribir la/s modificación/es y/o entregar el/los documentos/s que **EL BANCO** requiera para lograr la/s inscripción/es de la/s garantía/s contenida/s en el presente, al momento que éste lo solicite.=====

7.8 Si **EL/LOS CLIENTE/S** no otorgare/n nuevo poder según lo establecido en la disposición Décimo Novena "Poder Especial" del presente instrumento, en caso dicho poder se aplique al presente contrato.=====

7.9 Si **EL/LOS CLIENTE/S** no cumpla/n con facilitar el acceso a las inspecciones de el/los bien/es a ser dado/s en garantía, por parte de **EL BANCO** o a quién éste designe.=====

7.10 Si a la fecha de celebración del presente contrato, resultara que la/s persona/s indicada/s en el numeral **2)** padecía/n de enfermedad diagnosticada o de su conocimiento, preexistente o -en su caso- si la declaración de salud formulada para el seguro no fuese cierta o exacta y ello conlleve a que se haga imposible o pueda dejarse sin efecto, el seguro de desgravamen contratado con la aseguradora.=====

7.11 Si **EL/LOS CLIENTE/S** dejare/n de cumplir alguna de las obligaciones que asume/n por el presente contrato.=====

7.12 Si **EL/LOS CLIENTE/S** notifica/n a **EL BANCO** que se resolvió de mutuo disenso su contrato de Compraventa, dicha notificación deberá hacerse mediante carta notarial adjuntando la copia certificada del contrato de resolución.=====

En cualquiera de los casos arriba enumerados, **EL BANCO** podrá -a su elección- proceder a: i) cerrar la cuenta corriente en la que se hubiese registrado el saldo deudor del crédito y emitir la letra de cambio a que se refiere el Art. 228° de la Ley 26702, ó ii) completar y emitir el pagaré



incompleto suscrito por **EL/LOS CLIENTE/S** por el importe que resulte de la liquidación que **EL BANCO** practique, a fin de iniciar las acciones pertinentes.=====

8) De la autorización de EL/LOS CLIENTE/S===== **EL/LOS CLIENTE/S** acepta/n por anticipado que -bajo las normas indicadas en este instrumento y las disposiciones contractuales **EL BANCO** queda autorizados a inspeccionar el/los inmueble/s materia del presente contrato; asimismo, acceder a la información, que les permita realizar las labores de seguimiento, evaluación y auditoría, en la ocasión, forma y lugar que sea pertinente y lo consideren conveniente, directamente o a través de terceros debidamente autorizados. De igual modo, se obliga/n a proporcionar toda la información que **EL BANCO**, le/s solicite/n con el mismo fin.=====

9) De la Declaración de EL/LOS CLIENTE/S===== **EL/LOS CLIENTE/S**, declaran irrevocablemente que han sido previamente informados de:===== a) Las tasas de interés, condiciones del crédito, comisiones, seguros, gastos, tasaciones, primas de seguros (alcances y exclusiones) y otros inherentes a las operaciones activas y que se le ha proporcionado previamente la Hoja Resumen.===== b) De los gastos por concepto de derechos notariales y registrales y que estos gastos serán pagados directamente por **EL/LOS CLIENTE/S** ante la Notaría correspondiente. ===== c) Que pueden acceder a la página web de **EL BANCO**, o la página web que **EL BANCO** le comunique oportunamente, en la cual podrán verificar y tomar debida información de las operaciones activas, pasivas, servicios, tasas de interés, comisiones, tarifarios, etc.; y que los mismos se encuentran a su disposición en las agencias y/o en la página web de **EL BANCO**.===== **EL/LOS CLIENTE/S** declara/n aceptar la totalidad de términos y condiciones del presente contrato y de haber leído, suscrito y recibido el presente documento y la Hoja Resumen al momento de la suscripción del mismo.=====

II) DEL CONTRATO DE GARANTIA/S HIPOTECARIA/S:===== **EL/LOS CLIENTE/S** constituye/n a favor de **EL BANCO**, PRIMERA/S Y PREFERENCIAL/ES HIPOTECA/S conforme a los términos y condiciones de las cláusulas siguientes:=====

PRIMERA: La información general sobre el/los inmuebles a hipotecarse y otros indicados en las cláusulas siguientes, se detallan en los puntos expresados a continuación:=====

1.1) Ubicación/es e inscripción/es registral/es inmobiliaria/s:===== **DEPARTAMENTO N° 401**, Cuarto Nivel, que se edifica sobre el inmueble ubicado en Jirón Comandante Manuel Villavicencio N° 1207, distrito de Lince, departamento y provincia de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 07046291 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

ESTACIONAMIENTO N° 15, Tercer Nivel de Sótano, que se edifica sobre el inmueble ubicado en Jirón Comandante Manuel Villavicencio N° 1207, distrito de Lince, departamento y provincia de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 07046291 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

1.2) Persona/s cuya/s operación/es y/u obligación/es está/n garantizada/s: **VIOLETA MARGARITA CANORIO TINOCO**, identificado con documento nacional de identidad número 07300990.=====

1.3) Monto/s de la/s hipoteca/s:===== **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINCE Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 267, 015.00).**=====

1.4) Gravámenes, cargas, medidas o actos anteriores:===== Ninguna=====

1.5) Valorización/es convencional/es inmobiliaria/s:===== Doscientos Sesenta y Siete Mil Quince y 00/100 Dólares Americanos (US\$ 267, 015.00), según tasación de fecha 27 de Mayo de 2014, efectuada por Ingeniero Civil Félix E. Bravo Hidalgo, inscrito en C.I.P., N° 5544 y en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la Superintendencia de Banca y Seguros con el número 807-97.=====

1.6) Importe/s de el/los seguro/s:===== Ciento Setenta y Tres Mil Cuatrocientos Sesenta y 00/100 Dólares Americanos (US \$ 173,460.00).===== La mención de cualquiera de los puntos **1.1), 1.2), 1.3), 1.4), 1.5)** y **1.6)** en las cláusulas siguientes, se entenderá referida a aquél/aquéllos indicado/s en la presente Cláusula Primera.=====

SEGUNDA: Por la presente, **EL/LOS CLIENTE/S** constituye/n **PRIMERA/S Y PREFERENCIAL/ES HIPOTECA/S** a favor de **EL BANCO**, sobre el/los inmueble/s de su propiedad cuya/s ubicación/es, área/s, linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos según la información indicada en el punto **1.1)**, hasta por el/los monto/s indicado/s en el punto **1.3)** a efectos de garantizar ante **EL BANCO** el debido y puntual cumplimiento de todas las deuda/s y/u obligación/es de cargo de la/s persona/s indicada/s en el punto **1.2)** originada/s o que se origine/n por la aplicación de los términos del contrato de Servicios Bancarios suscrito por ésta/éstos con **EL BANCO** con anterioridad a la firma del presente instrumento o que se suscriba con posterioridad a la firma del mismo, así como aquéllas que se haya/n originado o se origine/n frente a **EL BANCO** por operaciones de crédito directo e indirecto, tanto en moneda nacional como en moneda extranjera, sea en forma de créditos, mutuos, préstamos, líneas de crédito, créditos en cuenta corriente, advance account, cartas de crédito, cartas de crédito documentario, descuentos o adelantos sobre facturas, facturas conformadas, factoring, tarjetas de crédito, saldos deudores por el uso de tarjetas de crédito, sobregiros o saldos deudores en cuenta corriente, avales, fianzas, créditos con avales, pagarés y demás títulos valores,



adelantos en cuenta garantía con respaldo de documentos de cambio, títulos de crédito hipotecario negociables, warrants, bonos, papeles comerciales, cartas de crédito stand by, operaciones de arrendamiento financiero, financiamientos de operaciones de comercio exterior - incluyendo cartas de crédito de importación y de exportación- y demás modalidades de crédito y financiamiento, y cualesquiera otras obligaciones asumidas o por asumir frente a **EL BANCO**; dejándose constancia que las operaciones que anteceden son sólo enunciativas y no limitativas, es decir, que la/s presente/s hipoteca/s garantiza/n todas las deudas y/u obligaciones existentes o futuras de cargo de la/s persona/s indicada/s en el punto 1.2), ya sea que dichas deudas y/u obligaciones hayan sido asumidas expresamente por **EL/LOS CLIENTE/S** frente a **EL BANCO** en forma previa a la suscripción del presente instrumento, que las mismas se asuman a través de los términos del presente contrato o que las referidas deudas y/u obligaciones sean asumidas en forma posterior a la suscripción de este documento.=====

Están incluidas en las deudas y/u obligaciones del párrafo inmediato anterior las que frente a **EL BANCO** pudiera/n tener la/s persona/s señalada/s en el punto 1.2), en razón de cesión de derechos, cesión de posición contractual, cualquier otra disposición de derechos de crédito y, en general, cualquier deuda, obligación o responsabilidad de la/s persona/s referida/s en el punto 1.2) frente a **EL BANCO**, cualquiera sea su origen, sin reserva ni limitación alguna.=====

La constitución de la/s presente/s hipoteca/s está sujeta a la condición suspensiva de que la/s unidad/es inmobiliaria/s materia del presente contrato se encuentre/n debidamente independizada/s en los Registros Públicos. Inscrita la independización, se entenderá cumplida la condición suspensiva, por lo que se deberá proceder a la inscripción de la/s hipoteca/s en los Registros Públicos pertinentes, quedando en consecuencia la/s garantía/s, debidamente constituida/s.=====

TERCERA: En la/s hipoteca/s que se constituye/n por este contrato está comprendido cuanto corresponda o pueda pertenecer a el/los inmueble/s indicado/s en el punto 1.1), sin que nada de lo existente en el momento en que fue edificado o introducido con posterioridad al presente contrato con **EL BANCO** pueda ser excluido, y los frutos civiles que produzca/n o puedan producirse, los que en caso de atraso, mora y/o juicio, serán directamente recaudados por **EL BANCO**.=====

EL/LOS CLIENTE/S, declaran en forma irrevocable que son propietarios de toda edificación existente en el inmueble objeto de hipoteca a favor de **EL BANCO** y que en caso existiera alguna edificación no inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se obligan frente a **EL BANCO** a regularizar ello ante el Registro de Propiedad Inmueble respectivo.=====

Queda expresamente convenido que la primera y preferencial hipoteca que por este acto se constituye a favor de **EL BANCO** se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pudiera corresponder al inmueble hipotecado, y comprende el terreno y todas las construcciones o edificaciones que existen y/o que pudieren existir sobre el mismo, o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el inmueble y en su caso el suelo, subsuelo y el sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, aires, vuelos, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y, en general, todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda o se le incorpore, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101° del Código Civil. =====

La hipoteca también se extiende a las indemnizaciones a que se refieren los artículos 173° y 174° de la Ley General del Sistema Financiero N° 26702. =====

Asimismo comprende los frutos civiles que pudiera producir el inmueble hipotecado y que en caso de ejecución serán recaudados directamente por **EL BANCO**, para aplicarlos al pago o amortización de lo que le adeudase **EL/LOS CLIENTE/S**.=====

EL/LOS CLIENTE/S se obliga/n a conservar en buen estado la/s propiedad/es que hipoteca/n y a no efectuar modificaciones que redunden en perjuicio de el/los inmueble/s que se grava/n, dando aviso por escrito a **EL BANCO** de los deterioros que sufra/n y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión, permitiendo todas las visitas que deseen efectuar los representantes de **EL BANCO** para constatar el estado de conservación de el/los referido/s inmueble/s, debiendo brindarles toda clase de facilidades para el desempeño de sus labores.=====

CUARTA: Todas las deudas y/u obligaciones que sean de cargo de la/s persona/s indicada/s en el punto 1.2) frente a **EL BANCO**, así como los documentos que **EL BANCO** tenga o tuviera en su poder emitidos o endosados a su favor o a su orden, más los intereses que se devenguen y los gastos, impuestos y comisión/es bancaria/s que ocasionen, se tienen, tendrán y reputarán garantizados expresamente por la/s presente/s hipoteca/s que grava/n el/los inmueble/s que se indica/n en el punto 1.1). Igualmente queda establecido que esta/s hipoteca/s garantizará/n las deudas y/u obligaciones antes referidas, los intereses pactados y, en el improbable caso de ejecución, los honorarios profesionales que **EL BANCO** convenga con los abogados a quienes encomiende su patrocinio, las costas del juicio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1107° del Código Civil, aun cuando estos intereses y gastos, así como cualquier otro accesorio de la/s deuda/s y/u obligación/es garantizada/s excediere/n el/los monto/s señalado/s en el punto 1.3).=====

Se deja expresa constancia que, el/los monto/s de la/s deuda/s y/u obligación/es garantizada/s por el presente contrato son de naturaleza determinable y que tales montos se determinarán conforme a la/s liquidación/es y/o estado/s de cuenta/s que efectúe **EL BANCO** ante una eventual ejecución de la/s hipoteca/s referida/s, quedando así determinados en dicha oportunidad el/los monto/s final/es de la/s deudas y/u obligación/es garantizada/s.=====

QUINTA: Las partes convienen en que la/s obligación/es primitiva/s y cualquier/cualesquiera otra/s indicada/s en este contrato, no se extinguirá/n en caso que la/s orden/es o promesa/s de pago que evidencie/n o represente/n la/s misma/s pudiera/n perjudicarse por cualquier causa.=====

SEXTA: Queda convenido que si al vencerse una o más de las deudas y/u obligaciones garantizadas referidas en el presente documento, ésta/éstas no fuere/n cancelada/s, **EL BANCO** podrá exigir no sólo el pago de la/s deudas y/u obligación/es vencida/s sino de todas las que



a la/s fecha/s de el/los vencimiento/s antes mencionado/s sea/n de cargo de la/s persona/s indicada/s en el punto 1.2) frente a **EL BANCO**, aun cuando no estuviere/n vencido/s su/s término/s, pudiendo inclusive ejecutar su acción sobre la/s garantía/s hipotecaria/s que se constituye/n por este documento, a fin de hacer efectivos su/s crédito/s con el/los precio/s que resulte/n líquido/s de la/s subasta/s judicial/es de el/los bien/es gravado/s. Queda también convenido que, sin perjuicio de los intereses devengados, **EL BANCO**, desde la fecha de el/los respectivo/s vencimiento/s o, en su caso, desde la fecha de interposición de su/s acción/es judicial/es, cobrará sobre la suma total que demande o cuya cobranza procure por vía de la ejecución de la/s garantía/s, el interés compensatorio que para esta/s deuda/s y/u obligación/es haya convenido expresamente y, en su defecto, el interés compensatorio máximo que fijan las normas legales vigentes. Adicionalmente, **EL BANCO** exigirá el pago de los intereses moratorios convenidos; a falta de convenio, el que corresponda según su tarifario y, a falta del mismo, el que resulte aplicando la tasa máxima de interés moratorio.=====

SÉTIMA: **EL/LOS CLIENTE/S** declara/n que sobre el/los inmueble/s que hipoteca/n no pesa carga, gravamen, embargo, responsabilidad o medida alguna y que, en consecuencia, no está/n afecto/s a acto o contrato restrictivo de su libre disposición y que no es/son materia de juicio, salvo lo señalado en el punto 1.4), de haberlo.=====

OCTAVA: **EL/LOS CLIENTE/S** se obliga/n a poner en conocimiento de **EL BANCO**, antes de su celebración, todo acto o contrato que afecte el/los inmueble/s que hipoteca/n, pudiendo **EL BANCO**, en caso de contravención por parte de **EL/LOS CLIENTE/S** a lo establecido en el presente párrafo, dar por vencidos todos los plazos concedidos para el pago y/o atención de la/s deuda/s y/u obligación/es que la/s hipoteca/s garantiza/n, exigir el pago de todo lo que se le estuviere adeudando por la/s misma/s y proceder a la ejecución de la/s garantía/s conferida/s.=====

NOVENA: **EL BANCO** se reserva el derecho de suspender las utilizaciones o desembolsos de el/los crédito/s y/u operaciones que genere/n la/s deuda/s y/u obligación/es que la/s presente/s hipoteca/s garantiza/n, en tanto no se inscriba/n la/s misma/s en el/los registro/s correspondiente/s.=====

DÉCIMA: Ambas partes contratantes convienen en valorizar el/los inmueble/s otorgado/s en garantía, en la/s suma/s indicadas en el punto 1.5). Dicha/s valorización/es se ajustará/n una vez concluida la edificación de el/los inmueble/s materia del presente contrato, en base a nueva/s valorización/es realizada/s por perito/s tasador/es designado/s por **EL BANCO**, cuyas dos terceras partes servirán como base en caso se proceda a la/s ejecución/es judicial/es de la/s garantía/s.=====

El/los monto/s indicado/s en la presente cláusula décima y el/los que resulte/n de la/s nueva/s tasación/es que se realice/n, se fija/n y se fijará/n en la moneda en la que se efectúe el desembolso, por lo que no será necesaria la presentación de nueva/s tasación/es en el eventual caso de ejecución de la/s garantía/s.=====

DÉCIMO PRIMERA: **EL/LOS CLIENTE/S** faculta/n a **EL BANCO** a contratar por su cuenta y cargo -una vez concluida la edificación de el/los inmueble/s materia del presente contrato- una póliza de incendio a todo riesgo hasta por el valor total que se asigne a tal/es edificación/es en la/s nueva/s valorización/es que se realice/n de acuerdo a la cláusula anterior, y a renovar la póliza de seguros al vencimiento de la misma, por el/los mismo/s importes o aquel/aquellos otros que **EL BANCO** señale, obligándose **EL/LOS CLIENTE/S** a asumir el pago de las primas correspondientes en la oportunidad antes indicada, las mismas que serán incluidas en el nuevo cronograma de pagos de las cuotas del crédito otorgado por el presente instrumento, el mismo que -en razón a la inclusión de las primas del seguro- sustituirá al último cronograma emitido. Asimismo, **EL/LOS CLIENTE/S** se obliga/n a asumir cualesquiera otros importes que se generen por la aplicación de la presente cláusula.=====

Sin perjuicio de lo antes indicado, **EL BANCO** podrá aceptar en la oportunidad señalada en el párrafo anterior, a solicitud de **EL/LOS CLIENTE/S**, la presentación de una póliza de seguros, siempre que la misma cumpla con los términos, coberturas y condiciones que **EL BANCO** requiera. En este caso, **EL/LOS CLIENTE/S** se obliga/n a renovar la póliza de seguros al vencimiento de la misma por aquellos importes que **EL BANCO** señale. Asimismo, **EL/LOS CLIENTE/S** se obliga/n a endosar la/s referida/s póliza/s a favor de **EL BANCO** y a pagar la/s prima/s correspondiente/s hasta que la/s obligación/es garantizada/s con la/s hipoteca/s se encuentren íntegramente canceladas.=====

En caso **EL/LOS CLIENTE/S** no cumpla/n con las obligaciones asumidas en la presente cláusula, **EL BANCO** estará facultado para tomar el/los seguro/s por cuenta y cargo de **EL/LOS CLIENTE/S**, en el momento que considere conveniente, una vez concluida la edificación de el/los inmueble/s, y/o cargar el/los importe/s de la/s prima/s o cualesquiera otros importes que se generen por la aplicación de la esta cláusula, en la/s cuenta/s corriente/s u otra/s que **EL/LOS CLIENTE/S** tenga/n en **EL BANCO**, aun cuando no tenga/n fondo/s suficiente/s.===== Queda expresa e irrevocablemente convenido que **EL BANCO** no asume responsabilidad en caso de no optar por la facultad aquí concedida, ni por las consecuencias que de ello se deriven, incluso por las que pudieran corresponder por infraseguro o sobreseguro.=====

DÉCIMO SEGUNDA: Para cuanto se refiera directa o indirectamente a este contrato, **EL/LOS CLIENTE/S** señala/n como su/s domicilio/los el/los indicado/s en la introducción del presente instrumento, renunciando expresamente a la ley del domicilio y al fuero del mismo nombre. Cualquier variación de domicilio, para su validez, deberá ser comunicada notarialmente a **EL BANCO**. Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los jueces, cortes y tribunales del lugar de celebración del contrato.=====

DÉCIMO TERCERA: Al amparo y de conformidad con lo previsto por el Art. 1158 y siguientes del Código Civil, **EL/LOS CLIENTE/S** se obliga/n expresamente frente a **EL BANCO** a no inscribir en el/los registro/s público/s pertinente/s los contratos de arrendamiento que celebre/n respecto de el/los inmueble/s que por el presente contrato se hipoteca/n, ni sus renovación/es o modificación/es. Sin perjuicio de ello, **EL/LOS CLIENTE/S** declara/n que conoce/n lo estipulado en la Octava Disposición Final y Complementaria de la Ley 26702,



reconociendo que quien/es adquiera/n en ejecución de la/s presente/s garantía/s el/los inmueble/s que por el presente contrato se hipoteca/n, no está/n obligado/s a respetar ningún contrato de arrendamiento que se hubiera inscrito con posterioridad a la constitución de la/s garantía/s.=====

Asimismo, **EL/LOS CLIENTE/S**, siempre al amparo y de conformidad con lo previsto en los dispositivos legales citados en el párrafo precedente, se obliga/n expresamente frente a **EL BANCO** a no dar en usufructo, uso o habitación el/los inmueble/s que por el presente contrato se hipoteca/n.=====

El incumplimiento de las obligaciones de no hacer asumidas por **EL/LOS CLIENTE/S** a través de la presente cláusula, faculta a **EL BANCO** a dar por vencidos todos los plazos concedidos para el pago y/o atención de la/s deuda/s y/u obligación/es que la/s hipoteca/s garantiza/n y proceder a la/s ejecución/es de la/s garantía/s.=====

DÉCIMO CUARTA: El presente contrato se rige por los términos y condiciones en él establecidos, los dispositivos legales mencionados en el mismo, el Código Civil, la Ley 26702 y sus modificatorias, y demás normas legales que resulten aplicables.=====

DÉCIMO QUINTA: Serán de cuenta de el/los otorgante/s de la/s garantía/s todos los gastos que ocasione la preparación, redacción y formalización del presente contrato como son, entre otros: los derivados del correspondiente a la elevación a escritura pública e inscripción/es registral/es, cuando corresponda/n; un testimonio y una copia simple de la escritura respectiva –de ser pertinente-; certificado/s registral/es para **EL BANCO**; gastos por tasación, constatación y retasación de el/los bien/es objeto del presente contrato; gastos generados por el manejo, constitución y custodia de la/s garantía/s y los generados por la liberación total o parcial de el/los bien/es antes referido/s –de ser el caso; la/s comisión/es aplicable/s conforme al tarifario de **EL BANCO** que esté vigente. El/los otorgante/s autoriza/n desde ya a **EL BANCO** para que en caso éste lo estime pertinente, contrate por cuenta de aquél/aquéllos los servicios de terceros para la realización de los actos y gestiones aquí citados, los cuales entregarán sus correspondientes comprobantes de pago directamente a el/los otorgante/s, de ser el caso, quien/es autoriza/n asimismo, desde ya y en forma expresa a **EL BANCO**, para que éste pueda asumir el pago de los servicios de terceros aquí citados, para serie/s cobrados o debitados de cualquiera de las cuentas que éste/éstos pudiera/n mantener en **EL BANCO**.=====

DÉCIMO SEXTA: **EL/LOS CLIENTE/S** declara/n irrevocablemente que, con anterioridad al presente instrumento, **EL BANCO** ha cumplido con proporcionarle/s la información referente a los gastos que demandará la operación (gastos de tasación, notariales, registrales, seguros, comisiones y demás), así como la información referida al plazo y demás condiciones del contrato de crédito contenido en este documento, que incluye la tasa de interés, comisiones. En tal sentido **EL/LOS CLIENTE/S** manifiesta/n que ha/n tomado pleno conocimiento del sistema de préstamo hipotecario implementado por **EL BANCO**. Asimismo **EL/LOS CLIENTE/S** declaran expresamente que han sido debidamente informados que el pago de los derechos notariales y registrales serán efectuados directamente por **EL/LOS CLIENTE/S** en la Notaría encargada de formalizar le presente contrato.=====

DÉCIMO SÉTIMA: **EL/LOS CLIENTE/S** reconoce/n y acepta/n que **EL BANCO** podrá ceder sus derechos derivados del contrato de crédito y la hipoteca contenidos en el presente instrumento, ya sea mediante la cesión de derechos o la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulación o mecanismos similares, venta de cartera y/o cualquier otra forma permitida por Ley, a lo que **EL/LOS CLIENTE/S** presta/n desde ahora y con su firma en el presente contrato su consentimiento expreso, siendo para ello suficiente que **EL BANCO** le/s comunique la identidad del nuevo acreedor, de considerarlo conveniente. Asimismo, las partes acuerdan y aceptan desde ya en forma irrevocable que, en caso **EL BANCO** ceda a terceros créditos de la/s persona/s garantizadas con la presente garantía, esta última cubrirá las demás obligaciones u operaciones que la persona/s garantizada/s en este contrato pudiera/n tener frente a el/los cesionario/s.=====

DÉCIMO OCTAVA: Por medio del presente –en forma expresa e irrevocable- **EL/LOS CLIENTE/S** autoriza/n a que en mérito al presente documento y sobre la base de la hipoteca otorgada, **EL BANCO** emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable, en cualquier momento, con anterioridad o posterioridad a la inscripción de la hipoteca aquí otorgada, y a la orden de **EL BANCO** o de la persona que éste disponga. La presente autorización se otorga de conformidad a la Ley 27640 que modificó la Ley de Títulos Valores (Ley 27287), y el Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable (Res. SBS N° 942-2003). Asimismo, en caso de emitirse el título valor incompleto, **EL/LOS CLIENTE/S** autoriza/n a **EL BANCO** a completar dicho título valor con la información y condiciones referidas en el contrato de crédito contenido en el presente instrumento.=====

DÉCIMO NOVENA: Poder Especial=====

Por medio del presente instrumento, **EL/LOS CLIENTE/S** otorga/n poder especial e irrevocable a favor de **EL BANCO** para que actuando en nombre y representación de el/los primero/s pueda realizar los siguientes actos:=====

a) Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento y/o de la compra venta a la cual se incorpora, 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 de el/los inmueble/s materia del presente instrumento, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s inmueble/s, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos aquí contenidos, es decir, compraventa/s, hipoteca/s 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 de el/los inmueble/s 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.=====

Asimismo **EL/LOS CLIENTE/S** autorizan **EL BANCO** a que pueda efectuar la Declaración Jurada de Autoavaluo 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. =====

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **EL BANCO** no asume responsabilidad en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede.=====

Usted señor Notario se servirá agregar la introducción y conclusión de Ley, pasando los partes a el/los registro/s públicos correspondientes, a los efectos de la/s inscripción/es pertinente/s.=====

El presente contrato se otorga en la fecha señalada en la introducción de este documento y se firma en cuatro ejemplares de igual tenor.=====

Firmado: **EL BANCO**.- Un Sello que dice: Cesar Legrand Portugal.- Asesor Legal Hipotecario.- Gestión de Garantías y Personería.- Una Firma Ilegible.- Un Sello que dice: Karen Valera Valdiviezo.- Supervisor de Centro Hipotecario.- Una Firma Ilegible.- **EL/LOS CLIENTE/S**.- Una Firma Ilegible.- =====

Abogado que autoriza: Harold Omar Barrientos Escudero.- Abogado.- Reg. Cal. 38094.- Una firma Ilegible.=====

CLÁUSULA ADICIONAL:=====

Conste por la presente cláusula adicional una de **ACLARACION Y RATIFICACION DE CONTRATO DE CRÉDITO, GARANTIA/S HIPOTECARIA/S, PODER ESPECIAL**, que, con fecha 04 de mayo de 2015, celebran:=====

VIOLETA MARGARITA CANORIO TINOCO, identificada con documento nacional de identidad número 07300990, de estado civil Soltera, representada por **PILAR NERIDA CANORIO TINOCO**, identificada con documento nacional de identidad número 09306704, según poder inscrito en la partida N° 11584071 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, señalando domicilio en Calle Dos De Mayo N°1704, Distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, en adelante **EL/LOS CLIENTE/S**.=====

SCOTIABANK PERÚ S.A.A., con número de R.U.C. 20100043140, señalando domicilio en Calle Dionisio Derteano número 102, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, representado por **LILIAS ELENA MAURTUA OVIEDO**, identificada con Documento Nacional de Identidad número 10316624 y/o **CARLA VARINIA DEL PILAR TORIBIO OTINIANO**, peruana, identificada con DNI N° 09880328 y/o **GIANCARLO MANUEL SALAZAR ARONE**, peruano, identificado con DNI N° 41510903 y/o **KRYSTELL EVELYN MONTENEGRO JIMENES**, peruana, identificada con Documento Nacional de Identidad número 46529886, cuyos nombramientos obran inscritos en el rubro C00190, C00253, C00305 y C000310, respectivamente, de la Partida Electrónica N° 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX Sede Lima, en adelante **EL BANCO**.=====

Los actos jurídicos antes indicados se otorgan en los términos y condiciones que se estipulan a continuación:=====

PRIMERA: Con fecha 20 de mayo de 2014 y aclaratoria del 30 de mayo de 2014 **EL/LOS VENDEDOR/ES** celebraron con **EL/LOS CLIENTE/S** un contrato de compraventa. En el citado documento se indicó que el objeto de compra venta eran los siguientes inmuebles: ===
DEPARTAMENTO N° 401, Cuarto Nivel, ubicado en Jirón Comandante Manuel Villavicencio N° 1207, distrito de Lince, departamento y provincia de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 07046291 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

ESTACIONAMIENTO N° 15, Tercer Nivel de Sótano, ubicado en Jirón Comandante Manuel Villavicencio N° 1207, distrito de Lince, departamento y provincia de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 07046291 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

SEGUNDA: Que, con fecha 29 de mayo de 2015, **EL/LOS VENDEDOR/ES** y **EL/LOS CLIENTE/S** celebraron una minuta aclaratoria, en tanto precisaron que a la fecha los inmuebles objeto de venta se encuentran debidamente independizados a nivel registral, habiendo variado la numeración del estacionamiento, siendo por tanto los datos actuales de los inmuebles objeto de compra venta los siguientes:=====
DEPARTAMENTO N° 401, Cuarto Piso, ubicado en Jirón Comandante Manuel Villavicencio N° 1207, distrito de Lince, departamento y provincia de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 13411564 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

ESTACIONAMIENTO N° 14, Sótano 3, ubicado en Jirón Mama Oclo N° 2408, distrito de Lince, departamento y provincia de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 13411538 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

TERCERA: Asimismo, con fecha 30 de Mayo de 2014 **EL/LOS CLIENTE/S** y **EL BANCO** celebraron una cláusula adicional de Contrato de Crédito, Garantía Hipotecaria y Poder Especial, en adelante conocido como **EL CONTRATO**, en función al cual se indico se otorgaban en garantía hipotecaria los inmuebles detallados en la cláusula primera del presente documento.=====

CUARTA: En ese sentido, **EL/LOS CLIENTE/S** y **EL BANCO** convienen en aclarar el punto 1.1) del acápite II) de **EL CONTRATO**, referido a la ubicación inmobiliaria de los bienes objeto de garantía, en el sentido de precisar que a la fecha los datos correspondientes a los citados bienes son los siguientes:=====

"II) DEL CONTRATO DE GARANTIA/S HIPOTECARIA/S: =====
(...)=



NOTARIA
BENVENUTO
MURGUÍA



1.1) Ubicación/es e inscripción/es registral/es inmobiliaria/s:=====
DEPARTAMENTO N° 401, Cuarto Piso, ubicado en Jirón Comandante Manuel Villavicencio N° 1207, distrito de Lince, departamento y provincia de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 13411564 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====
ESTACIONAMIENTO N° 14, Sótano 3, ubicado en Jirón Mama Ocllo N° 2408, distrito de Lince, departamento y provincia de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 13411538 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.”=====
DE LA RATIFICACION:=====
QUINTA: Mediante la presente cláusula adicional las partes intervinientes prestan su conformidad a la presente operación y ratifican los demás términos y condiciones pactadas en el contrato de Crédito, Garantía Hipotecaria y Poder Especial de fecha 30 de Mayo de 2014, los cuales mantienen plena vigencia y validez legal en tanto no se opongan al presente instrumento.=====
Usted señor Notario se servirá agregar la introducción y conclusión de Ley, pasando los partes a el/los registro/s públicos correspondientes, a los efectos de la/s inscripción/es pertinente/s.=====
El presente contrato se otorga en la fecha señalada en la introducción de este documento y se firma en cuatro ejemplares de igual tenor.=====
Firmado: **EL BANCO**.- Un sello que dice.- CARLA TORIBIO OTINIANO.- Asesor Legal Hipotecario.- Gestión de Garantías y Personería.- Una firma ilegible.- Un sello que dice.- KRYSTELL MONTENEGRO JIMENES.- Asesoría Legal Comercial y Regulatoria.- Asesor Legal Hipotecario.- Una firma ilegible.- **EL/LOS CLIENTE/S**.- Una firma ilegible.=====
Abogado que autoriza: Harold Omar Barrientos Escudero.- Abogado.- Reg. Cal 38094.- Una firma ilegible.=====
INSERTO:=====





MEMORIA DE ACABADOS EDIFICIO
PARQUE MARISCAL CASTILLA

1. SALA COMEDOR

- Piso Laminado de espesor 8mm color Infinito Roble Oscuro o Cerezo en presentación de listones con filtro y plástico anti humedad (Europeo).
- Contrazocalo de cedro 7 cm. de alto.
- Pared y Cieloraso tarrajado, empastada, y pintada con látex.

2. COCINA – LAVANDERIA – DORMITORIO DE SERVICIO

2.01 COCINA

- Piso Porcelanato Daytona Gris 60x60 cm.
- Zócalo Nevada Blanco Mat 35x60 Cm solo en zonas del mueble.
- Lavadero de acero inoxidable marca Record de 1 poza sin escuridero.
- Griferia mezcladora de 8" de sobreponer a la pared Trébol línea iris.
- Mueble bajo y alto en melamine de 18mm. de espesor, repisas de melamine de color Mocaschino con tapacanto de PVC grueso (3mm) con tablero de granito; color Blanco Cristal.
- Pared y Cieloraso tarrajado, empastada y pintada en látex, desde 0.10 m hasta el techo.

2.02 LAVANDERIA

- Piso Cerámico, Sahara plata 60x60 cm.
- Zócalo Cerámico Celima Serie América Color Blanco 30x30 cm o pirita gris.
- Lavadero Amazonas Trébol Color blanco, con llave de 1/2 a pared Serie Iris Marca Trebol.
- Pared y Cieloraso tarrajado, empastada y pintada en látex.

2.03 DORMITORIO DE SERVICIO

- Piso Cerámico Celima Serie América Color Blanco 30x30 cm. o pirita gris.
- Contrazocalo Cerámico Celima Serie América Color Blanco 10x30 cm.
- Pared tarrajada, y pintada en látex.
- Cieloraso, tarrajado y pintado en Latex.

3. DORMITORIOS

- Piso Laminado de espesor 8mm color Infinito Roble Oscuro o Cerezo en presentación de listones con filtro y plástico anti humedad (Europeo).
- Contrazocalo de cedro 7 cm. de alto, acabado natural.
- Pared y Cieloraso tarrajado, empastada, y pintada con látex.
- Los muebles del closet y Walk-in-closet son de melamine de 18mm. con repisa interior y una cajonera (3cajones + 2 repisas) o 2 divisiones de 3 repisas cada una, con tapacanto grueso (3mm), de color blanco.

4. SERVICIOS HIGIENICOS

4.01 Sshh. Principal

- Piso Porcelanato Sahara chocolate 60x60 cm.
- Zócalo de porcelanato Nova beige 30x60 cm.
- Detalle Porcelanato Monet tricolor (tres filas)
- Aparatos Sanitarios: Inodoros One Piece Celima, Serie Advance con botón arriba, color blanco.
- OvaIn bowl trebol samao blanco, apoyada sobre Mesón de lavatorio enchapado en Porcelanato café latte 60x120.
- Griferias: marca Trébol, con desagüe automático para el lavatorio y mezcladora de 6" para ducha línea iris.
- Pared tarrajada, empastada y pintada en látex desde 2.00 m hasta el techo.
- No incluye accesorios para baños (toallero, jabonera, portapapel etc)

4.02 Sshh. Visita

- Piso Porcelanato sahara gris 60x60 cm.



- Zócalo de porcelanato Nova beige 30x60 cm.
- Detalle Peperma sahara claro tricolor 30 x 30 cm.
- Aparatos Sanitarios: Inodoros One Piece Celima, Serie Advance con botón arriba, color blanco.
- Bowl Java Blanco, apoyada sobre Mesón enchapado en Porcelanato soho antracite 60x120.
- Griferías: marca Trébol, con mezcladora de 8" con desagüe automático para el lavatorio
- Pared tarrajada, empastada y pintada en látex desde 2.00 m hasta el techo.
- No incluye accesorios para baños (toallero, jabonera, porta papel etc)

4.03 Sshh. Secundario

- Piso Porcelanato sahara gris 60x60 cm.
- Zócalo de porcelanato sahara claro tricolor 30 x 30 cm.
- Aparatos Sanitarios: Inodoros One Piece Celima, Serie Advance, con botón arriba, color blanco.
- Ovalin Sonet, Color Blanco apoyada sobre Mesón de lavatorio enchapado en Porcelanato soho antracite 60x120 cm .
- Griferías: marca Trébol, línea Toscana, con mezcladora de 8" con desagüe automático para el lavatorio y mezcladora de 6" para ducha.
- Pared y Cieloraso tarrajado, empastada y pintada en látex desde 2.00 m hasta el techo.
- No incluye accesorios para baños (toallero, jabonera, portapapel etc)

4.04 Sshh. Servicio

- Piso y Contrazocalo Cerámico Celima Serie América Color Blanco 30x30 cm.
- Pared tarrajada, empastada y pintada en látex.
- Cieloraso, tarrajado y pintado en Latex.
- Inodoro Trébol, Serie Rapid Jet, Color Blanco.
- Lavadero Fontana Color blanco.
- Grifería Trébol línea Iris para ducha.

5 CARPINTERIA DE MADERA

5.01 PUERTAS

- Puerta principal Contraplacada con Marco de madera 1 ½" x 4". Todo acabado en color natural. Cerrajería de manijas interior y exterior con chapa de seguridad.
- Puertas Secundarias contraplacadas (dormitorio, SSHH principal y secundarios) Todo acabado en color natural. Con cerradura modelo Bola, con acabado de perillas, incluye topes para puertas de ½ luna según ambiente.

6 CARPINTERIA DE ALUMINIO – VIDRIOS


- Ventanas compuestas por perfiles de aluminio anodizados, con cristales incoloros de 4mm de espesor, serie 3825 para las ventanas y de 6mm. de espesor y serie 20 para las mamparas.

7 INSTALACIONES SANITARIAS

- El departamento esta preparado para instalar Therna eléctrica (No incl. Therna).
- Se considera tubería de CPVC para la red de agua caliente.

8 INSTALACIONES ELECTRICAS

- El tablero eléctrico lleva llaves electromagnéticas General Electric, por cada circuito.
- Los tomacorrientes son simples y dobles, placas TICINO Serie Domino Avant.
- Se incluye puntos de salida con tubería para TV Cable, no cableado.
- Se incluye salida de teléfono, solo entubado, no cableado.
- Se incluye intercomunicador en cocina cableado y con equipo.



CONCLUSION:=====

CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1106: Yo el Notario dejo constancia de haber cumplido con la Séptima Disposición Complementaria y Modificatoria del D.Leg. 1106, Decreto Legislativo de lucha eficaz contra el lavado de activos y otros delitos relacionados a la minería ilegal y crimen organizado, en tal sentido los otorgantes del presente instrumento público declaran bajo juramento y bajo su responsabilidad que el origen de los fondos, bienes u activos que cada uno de los mismos transfiere no tiene relación alguna con el lavado de activos.=====

DECLARACION LEY 28194. =====

En cumplimiento de lo establecido por la Ley 28194, dejo constancia expresa de lo siguiente:=====

1. Respecto del crédito que otorga el Scotiabank Perú S.A.A. a favor de la Compradora por la suma de U.S.\$ 153,000.00 (Ciento Cincuenta y Tres Mil y 00/100 Dólares Americanos) dejo constancia que no me ha sido exhibido el medio de pago utilizado respecto de la suma indicada.=

2. Respecto del pago del precio de compra venta de los inmuebles materia del presente instrumento, ascendente a la suma de U.S.\$ 255,000.00 (Doscientos Cincuenta y Cinco Mil y 00/100 Dólares Americano) dejo constancia de lo siguiente:=====

a. Las partes contratantes me han exhibido el medio de pago utilizado respecto de la suma de U.S.\$ 51,000.00 (Cincuenta y Un Mil y 00/100 Dólares Americanos), constituido por el Cheque de Gerencia No Negociable No. 10026399 5, emitido el 28 de abril de 2015, a la orden de



NOTARIA
BENVENUTO
MURGUÍA



Derwasi Ingeniería y Construcción SA y con cargo al Scotiabank. Medio de Pago Utilizado: Cheque con cláusula de "no negociable". Código: 007.=====

b. Las partes contratantes me han exhibido el medio de pago utilizado respecto de la suma de U.S.\$ 153,000.00 (Ciento Cincuenta y Tres Mil y 00/100 Dólares Americanos), constituido por la constancia del abono en cuenta efectuado con fecha 31 de mayo del 2014, en la cuenta número 4450802, cuyo titular es Derwasi Ingeniería y Construcción S.A. en el Scotiabank. Medio de Pago Utilizado: Abono en Cuenta. Código: 001.=====

c. Las partes contratantes no me han exhibido el medio de pago utilizado respecto de la suma de U.S.\$ 51,000.00 (Cincuenta y Un Mil y 00/100 Dólares Americanos).=====

FE DE ENTREGA NOTARIAL.=====

En el acto de la firma de la presente escritura la Representante de la Vendedora recibe la suma de U.S.\$ 51,000.00 (Cincuenta y Un Mil y 00/100 Dólares Americanos), mediante el Cheque de Gerencia No Negociable No. 10026399 5, emitido el 28 de abril de 2015, a la orden de Derwasi Ingeniería y Construcción SA y con cargo al Scotiabank.=====

Declarando en este acto la Representante de la Vendedora que con anterioridad a la firma de la presente escritura ha recibido a su satisfacción y con plenos efectos cancelatorios la suma de U.S.\$ 204,000.00 (Doscientos Cuatro Mil y 00/100 Dólares Americanos) y que por el solo mérito de la entrega del Cheque de Gerencia No Negociable indicado ha quedado cancelado el íntegro del precio de venta de los inmuebles materia de venta, no adeudándosele suma alguna por algún concepto, produciendo la entrega indicada plenos efectos cancelatorios y renunciando expresamente a cualquier hipoteca legal derivada del presente instrumento. De lo que doy fe.=====

Formalizado el instrumento los comparecientes le dieron lectura, después de lo cual se afirman y ratifican en su contenido, declarando que se trata de un acto válido y no simulado, manifestando igualmente conocer los antecedentes y/o títulos que se originan por el presente instrumento y declarando reconocer como suyas las firmas de la minuta que la origina. =====

Dejo constancia de haber advertido a los interesados de los efectos legales del presente instrumento notarial. =====

La presente escritura pública se inicia en la Foja de papel notarial con número de Serie B N° 4592903 y concluye en la Foja de papel notarial con número de Serie B N° 4592912 (Vuelta), de lo que doy fe.=====

Firmado: **DALILA URSULA ARMIJO SANCHEZ.**- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Dieciocho de Mayo del año Dos Mil Quince. =====

Firmado: **PILAR NERIDA CANORIO TINOCO.**- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Dieciocho de Mayo del año Dos Mil Quince.

Firmado: **CARLA VARINIA DEL PILAR TORIBIO OTINIANO.**- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Veinte de Mayo del año Dos Mil Quince. =====

Firmado: **KRYSTELL EVELYN MONTENEGRO JIMENES.**- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Veinte de Mayo del año Dos Mil Quince. =====

El proceso de firmas concluyo el: Veinte de Mayo del año Dos Mil Quince. =====

Firmado: **MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA.** Abogado - Notario de Lima. =====

Es transcripción de la Escritura Pública que corre en el registro con fecha Quince de Mayo del año Dos Mil Quince, de fojas 008303 a fojas 008312 (vuelta), y a solicitud de la parte interesada expido el presente Testimonio, **el cual firmo con mi Certificado de Firma Digital conforme a lo señalado en el Artículo 86 de la Ley del Notariado Decreto Legislativo 1049 y la Ley de Firmas y Certificados Digitales Ley N° 27269.**=====



MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA
