

QUINCE MIL NOVECIENTOS DIECISEIS



ESCRITURA: 004603

K:056021

MINUTA: 002753

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO Y CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTIA/S HIPOTECARIA/S, PODER ESPECIAL Y FIANZA SOLIDARIA QUE CELEBRAN DE UNA PARTE POZO BLANCO S.A.C. Y DE LA OTRA PARTE MEYLY MARISSA SCHENG ARDILES Y MIJAIL HECKLA ZUZUNAGA DAVALOS CON INTERVENCION DE SCOTIABANK PERU S.A.A. =====

*****G.T.C.P.*****

INTRODUCCION:=====

En la Ciudad de **Lima** al Treinta de Setiembre del Dos Mil Catorce, ante mi; **MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA**, Notario de esta Capital. =====

COMPARECEN:=====

En nombre y representación de **POZO BLANCO S.A.C.** con número de R.U.C. 20514820181, señalando domicilio en Calle Miguel Dasso N° 139, Of. 801, Urb. Santa Isabel, Distrito de San Isidro, Lima, facultados según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11960400 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima =====

OSCAR EDMUNDO CHIPOCO ANGELES, peruano, Contador, quien manifiesta ser de estado civil casado, identificado con Documento Nacional de Identidad número 07552987, =====

EDUARDO CESAR FIGARI TESTINO, peruano, Administrador, quien manifiesta ser de estado civil casado, identificado con Documento Nacional de Identidad número 10058496, =====

POR SU PROPIO DERECHO: =====

MEYLY MARISSA SCHENG ARDILES, peruana, Empresaria, quien manifiesta ser de estado civil divorciada, identificada con Documento Nacional de Identidad número 40334297, =====

POR SU PROPIO DERECHO: =====

MIJAIL HECKLA ZUZUNAGA DAVALOS, peruano, Médico Veterinario, quien manifiesta ser de estado civil soltero, identificado con Documento Nacional de Identidad número 10343933, =====

Ambos domiciliados en Jirón Huáscar N° 1967, Dpto. 1205, Torre B, Distrito de Jesús María, Lima. =====

En nombre y representación de **SCOTIABANK PERU S.A.A.** con número de R.U.C. 20100043140, señalando domicilio en Dionisio Derteano N° 102, Distrito de San Isidro, Lima, facultados según poderes inscritos en el Rubro C, Asiento C00305, respectivamente de la Partida Electrónica N° 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima. =====

GIANCARLO MANUEL SALAZAR ARONE, peruano, Abogado, quien manifiesta ser de estado civil soltero, identificado con Documento Nacional de Identidad número 41510903, =====

PAMELA LIDIA SALCEDO FREY, peruana, Funcionaria, quien manifiesta ser de estado civil soltera, identificada con Documento Nacional de Identidad número 42027621, =====

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 Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **Compraventa de Bien Inmueble Futuro**, que otorgan.=====

• **POZO BLANCO S.A.C.**, con RUC No. 20514820181, con domicilio para estos efectos en la Calle Miguel Dasso No. 139 - Of. 801, Urbanización Santa Isabel, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por uno cualesquiera de los Apoderados Grupo "A", señores Luis Manuel López García, de nacionalidad Española, identificado con Carné de Extranjería No. 000165086, o Javier Armando López Spallarossa, identificado con DNI No. 40852795, o Rosalba Amanda Spallarosa de López, identificada con DNI No. 25678802, o Claudia Giovanna López Spallarossa, identificada con DNI No. 25839064 o María Isabel Pazos Villacorta, identificada con DNI No. 08202783, u Oscar Edmundo Chipoco Angeles, identificado con DNI No. 07552987, conjuntamente con uno cualesquiera de los Apoderados Grupo "B", señores Eduardo César Figari Testino, identificado con DNI No. 10058496, o José Ricardo Espantoso Salom, identificado con DNI No. 09539833, o Fernando Jorge Salmón Mulánovich, identificado con DNI No. 09338770, facultados al efecto según poderes inscritos en la Partida Electrónica No. 11960400 del Registro de Personas Jurídicas de

Lima, de la Oficina Registral de Lima, a quien en adelante se denominará "LA VENDEDORA".=====

• **MEYLY MARISSA SCHENG ARDILES**, identificada con DNI No. 40334297, de estado civil divorciada, y **MIJAIL HECKLA ZUZUNAGA DAVALOS**, identificado con DNI No. 10343933, de estado civil soltero, ambos con domicilio legal para estos efectos en el Jr. Huáscar No. 1697- Dpto. 1205 Torre B, Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL COMPRADOR".=====

El presente contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:=====

ANTECEDENTES=====

PRIMERA.- LA VENDEDORA es propietaria del inmueble ubicado en la Calle Daniel Olaechea y Olaechea No. 295 y Calle Wiracocha No. 2307, Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima, cuyo dominio, área, linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritas en la Partida Electrónica N° 11067382 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.=====

En adelante se le denominará como "EL TERRENO".=====

SEGUNDA.- Sobre EL TERRENO descrito en la cláusula anterior, **LA VENDEDORA** viene ejecutando un proyecto de vivienda residencial multifamiliar denominado "Edificio Constanza", constituido por un edificio de 20 pisos, azotea, cuarto de máquinas, 4 sótanos, con un total de 71 departamentos y 83 estacionamientos además de 32 depósitos, 1 cuarto de acopio de basura, 2 depósitos de mantenimiento y un cuarto de extracción de CO2.=====

Las edificaciones se ceñirán a la Memoria Descriptiva, Planos, Especificaciones Generales y Especificaciones Técnicas aprobadas por la Municipalidad de Jesús María.=====

TERCERA.- Forman parte del proyecto a construirse sobre EL TERRENO descrito en la cláusula primera, los siguientes inmuebles futuros (en adelante "LOS INMUEBLES"):=====

3.1 Departamento No. 2003, con un área techada de 99.55 m2 (Noventa y nueve punto cincuenta y cinco metros cuadrados) aproximadamente y un área total de 99.55 m2 (Noventa y nueve punto cincuenta y cinco metros cuadrados) aproximadamente. La relación de acabados del **Departamento No. 2003**, se adjunta como Anexo 1 (Cuadro de acabados) del presente.=====

3.2 Estacionamiento No. 83, ubicado en el cuarto sótano con un área de 12.5 m2 (Doce punto cinco metros cuadrados) aproximadamente.=====

OBJETO DEL CONTRATO=====

CUARTA.- Por el presente contrato, **LA VENDEDORA** se obliga a transferir en favor de **EL COMPRADOR**, la propiedad de LOS INMUEBLES de existencia futura descritos en la cláusula tercera precedente. Por su parte, **EL COMPRADOR** se obliga a pagar a **LA VENDEDORA** el monto total del precio pactado, en la forma, oportunidad y lugar convenidos en la cláusula sexta.=====

La numeración definitiva de LOS INMUEBLES será la que finalmente le asigne la Municipalidad de Jesús María en el correspondiente certificado de numeración y ellas, así como los datos registrales de LOS INMUEBLES una vez independizados, se harán constar en una escritura pública de Aclaración de Compra Venta.=====

Siendo la presente una compraventa de bien futuro, las partes acuerdan que las áreas, linderos y medidas perimétricas definitivas de LOS INMUEBLES quedarán determinadas en la Declaratoria de Fábrica e Independización que oportunamente inscribirá **LA VENDEDORA** en los Registros Públicos, así como el porcentaje de participación en los bienes, servicios y gastos comunes quedará determinado en el futuro Reglamento Interno, que en su oportunidad redactará e inscribirá **LA VENDEDORA** en los Registros Públicos y que **EL COMPRADOR** se obliga a respetar y cumplir plenamente.=====

QUINTA.- En la transferencia de propiedad a futuro pactada en el presente contrato, se efectúa ad-corpous, comprendiéndose LOS INMUEBLES, con todas sus áreas, usos, costumbres, aires, construcciones, servidumbres, entradas, salidas, participación en los bienes comunes y en general todo cuanto de hecho y por derecho pudiera corresponder a los bienes enajenados, sin reserva ni limitación alguna.=====

Asimismo, las partes contratantes declaran, que en la celebración de este contrato no ha mediado vicio de consentimiento alguno; asimismo, que entre LOS INMUEBLES que se venden y el precio pactado por ellos, existe justa y perfecta equivalencia, por lo que si hubiera alguna diferencia de más o menos valor que al momento no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente a toda acción, excepción y plazos para interponerlas que puedan invalidar los efectos legales de este contrato.=====

PRECIO Y FORMA DE PAGO=====

SEXTA.- El precio por la transferencia en propiedad de LOS INMUEBLES, pactado de común acuerdo por las partes, queda establecido de la siguiente manera:=====

6.1 Por el **Departamento No. 2003**, la suma de S/. 434,000.00 (Cuatrocientos treinta y cuatro mil con 00/100 Nuevos Soles) incluido el Impuesto General a las Ventas.=====

6.2 Por el **Estacionamiento No. 83**, la suma de S/. 29,000.00 (Veinte y Nueve Mil con 00/100 Nuevos Soles) incluido el Impuesto General a las Ventas.=====

Lo que hace un total de **S/. 463,000.00 (Cuatrocientos sesenta y tres mil con 00/100 Nuevos Soles)**, que **EL COMPRADOR** cancelará en la forma, lugar y oportunidades que se detallan a continuación:=====

QUINCE MIL NOVECIENTOS DIECISIETE

- La suma de S/. 5,000.00 (Cinco Mil con 00/100 Nuevos Soles) por concepto de separación, que ha sido íntegramente pagada con anterioridad a la suscripción del presente contrato, mediante depósito en la cuenta corriente No. 9587993 del Banco Scotiabank de **LA VENDEDORA**.=====

- La suma de S/. 133,900.00 (Ciento treinta y tres mil novecientos con 00/100 Nuevos Soles) por concepto de pago del saldo de la cuota inicial mediante la entrega de un Cheque de Gerencia emitido por un Banco de primer orden a satisfacción de **LA VENDEDORA**; este pago se efectúa en la fecha de suscripción del presente contrato y que se tiene por recibido a entera conformidad de **LA VENDEDORA** siendo constancia suficiente la sola firma de **LA VENDEDORA** puesta en el presente documento.=====

- La suma de S/. 324,100.00 (Trescientos veinte y cuatro mil cien con 00/100 Nuevos Soles), por concepto de saldo del precio de venta será cancelado a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine, mediante depósito en la cuenta corriente No. 9587993 del Banco Scotiabank de **LA VENDEDORA**, este pago se efectuará, con el dinero proveniente del crédito que **EL COMPRADOR** obtendrá del Banco Scotiabank y/o cualquier otra entidad bancada, mediante el préstamo que está gestionando en la fecha.=====

En el caso de que **EL COMPRADOR** solicite a **LA VENDEDORA** una carta-fianza por el monto del precio de venta, el costo de la emisión de ésta y sus renovaciones será asumido por **EL COMPRADOR**.=====

EL COMPRADOR, se obliga a iniciar las gestiones pertinentes a fin de obtener el crédito respectivo en la fecha de suscripción del presente contrato, comprometiéndose expresamente a informar por escrito a **LA VENDEDORA** del estado para la obtención del referido crédito ante la institución bancaria que lo está gestionando, cuyo desembolso a favor de **LA VENDEDORA** no deberá exceder el plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, período en el cual dicha Institución Bancaria deberá comunicar por escrito a **EL COMPRADOR** la aprobación del crédito respectivo, copia de dicha carta deberá ser entregada a **LA VENDEDORA**, pudiendo ésta ampliar dicho plazo por un período adicional que estime suficiente para hacerse efectivo el referido crédito, el mismo que será destinado íntegramente por **EL COMPRADOR** para cancelar el total del saldo de precio de compra-venta de LOS INMUEBLES pendiente de pago a **LA VENDEDORA**, de conformidad con lo establecido en la presente cláusula.

CARGAS Y GRAVAMENES=====

SETIMA.- LA VENDEDORA declara que sobre EL TERRENO y sobre LOS INMUEBLES materia de este Contrato no pesan actualmente ninguna carga, gravamen, medida judicial o extrajudicial, acto o contrato, que de cualquier forma pueda, afectar o limitar su libre disposición, obligándose en todo caso, al saneamiento por evicción de acuerdo a ley.=====

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, ambas partes acuerdan que **LA VENDEDORA** se encuentra facultada para constituir primera y preferente hipoteca, tanto sobre EL TERRENO como sobre La construcción de LOS INMUEBLES que son materia de la compraventa y sobre los porcentajes de las áreas comunes que les correspondan, junto con otros, a favor del **Banco Scotiabank**, en garantía del préstamo que éste le otorga a **LA VENDEDORA** para la construcción del proyecto de vivienda multifamiliar detallado en la cláusula primera.=====

En caso de constituirse la primera hipoteca antes referida, ésta será levantada luego de la independización de LOS INMUEBLES.=====

CONDICION SUSPENSIVA=====

OCTAVA.- Las partes acuerdan que tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, el presente contrato queda sujeto a la condición suspensiva de que LOS INMUEBLES lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo 1534° del Código Civil. Además, se deja establecido que, para efectos de este contrato, se entenderá que cada uno de LOS INMUEBLES tiene existencia en la fecha en que la Municipalidad de Jesús María extienda el Certificado de Finalización de Obra, Numeración y de Zonificación.=====

DE LA ENTREGA DEL BIEN=====

NOVENA.- LA VENDEDORA entregará a **EL COMPRADOR** mediante "ACTA DE ENTREGA" suscrita por ambas partes, LOS INMUEBLES terminados a mas tardar, el 31 de Octubre de 2014, fecha que podrá ser prorrogada unilateralmente por **LA VENDEDORA** por razones de caso fortuito, fuerza mayor o hechos determinantes de terceros, considerándose entre estas no limitativamente, las demoras en que pudiesen incurrir las autoridades administrativas y municipales correspondientes.=====

Asimismo, el plazo de entrega señalado en el párrafo anterior, en caso de ser necesario, será prorrogado el tiempo que **LA VENDEDORA** juzgue conveniente para completar los trabajos adicionales, reformas o mejoras solicitadas por **EL COMPRADOR** sobre LOS INMUEBLES.=====

DECIMA.- La entrega de LOS INMUEBLES, estará condicionada a que **EL COMPRADOR** cumpla con pagar el íntegro del precio de venta referido en la cláusula sexta del presente contrato, comprometiéndose a suscribir la Escritura Pública que la presente minuta origine. A partir de la entrega, **EL COMPRADOR** asume el riesgo de pérdida o deterioro de LOS INMUEBLES, sin reserva ni limitación alguna, salvo pérdida o deterioro debido a vicios de construcción que estarán garantizados por **LA VENDEDORA** de acuerdo a Ley, por el plazo de cinco (5) años contados desde la fecha de entrega de LOS INMUEBLES.=====

Asimismo, **LA VENDEDORA** otorga igualmente a **EL COMPRADOR** garantía de los acabados de LOS INMUEBLES de un (1) año, contado a partir de la fecha de entrega de los mismos.=====

DECIMA PRIMERA.- LA VENDEDORA citará por escrito a **EL COMPRADOR** para efectuar la entrega de posesión de LOS INMUEBLES con no menos de tres (3) días de anticipación a la fecha prevista para la entrega. En dicha comunicación se señalará el día y la hora de la reunión.=====

Si **EL COMPRADOR** no concurre en la fecha establecida, se considerará automáticamente, para todos los efectos del presente Contrato, que LOS INMUEBLES han sido recibidos a total conformidad por **EL COMPRADOR**, no pudiendo formularse observaciones con posterioridad. Recibida la posesión de LOS INMUEBLES operará la transferencia del riesgo por la pérdida o deterioro de los bienes, siendo de exclusiva responsabilidad de **EL COMPRADOR**, sin ninguna excepción.=====

DECIMO SEGUNDA.- Queda establecido que, desde la fecha de entrega de LOS INMUEBLES, debiendo tomar en cuenta que la misma se haya efectuado o en caso contrario se haya procedido de acuerdo a lo estipulado en el segundo párrafo de la cláusula precedente, **EL COMPRADOR** asumirá las cuotas mensuales por mantenimiento, gastos y servicios comunes, así como también los gastos propios de LOS INMUEBLES como son los servicios de agua, luz, etc. y los impuestos y arbitrios municipales que correspondan.=====

EL COMPRADOR, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes está obligado al pago del Impuesto Predial a partir del 1ero. De enero del año siguiente de producida la entrega de LOS INMUEBLES, aún cuando no se hayan independizado los mismos en la Municipalidad de Jesús María, en cuyo caso la liquidación que emita el municipio por dicho concepto a nombre de LA VENDEDORA, será prorrateado de acuerdo al porcentaje de participación en la propiedad establecido en el Reglamento Interno para LOS INMUEBLES materia del presente contrato de compra venta futura, cuyo pago **EL COMPRADOR** queda obligado efectuar tan pronto LA VENDEDORA se lo comunique por escrito mediante carta y/o correo electrónico. Todo lo cual queda expresamente convenido entre las partes.=====

Asimismo, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a cumplir con todas las disposiciones que estarán contenidas en el Reglamento Interno que oportunamente otorgará e inscribirá en los Registros Públicos **LA VENDEDORA**, por cuanto LOS INMUEBLES estarán sometidos a aquel.=====

CAUSALES DE RESOLUCION=====

DECIMO TERCERA.- Queda establecido que en caso LOS INMUEBLES no lleguen a existir, **EL COMPRADOR** podrá optar por la resolución del presente contrato conforme a lo establecido en el artículo 1429° del Código Civil; comprometiéndose **LA VENDEDORA** para dicho caso, a la devolución de las sumas que **EL COMPRADOR** hubiere pagado hasta entonces en un plazo máximo de noventa (90) días calendario. Para el caso de determinar que LOS INMUEBLES no llegasen a existir, **LA VENDEDORA** deberá comunicar por conducto notarial a **EL COMPRADOR** sobre dicha circunstancia.=====

DECIMO CUARTA.- En caso que **EL COMPRADOR** incumpliera con el pago del saldo del precio de venta en los plazos establecidos en la cláusula sexta, **LA VENDEDORA** podrá considerar resuelto automáticamente el presente contrato conforme a lo establecido en el artículo 1429° del Código Civil, reteniendo, como penalidad por dicho incumplimiento, el cuarenta por ciento (40%) de todas las sumas recibidas, referidas en la cláusula sexta, devolviendo el saldo en un plazo máximo de treinta (30) días calendario de haber cursado la carta notarial hecha referencia en el artículo en mención.=====

DECIMO QUINTA.- Concluida la construcción del proyecto de viviendas multifamiliar descrito en la cláusula primera precedente, y producida la entrega de LOS INMUEBLES materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** se obliga a realizar todos los actos y a suscribir los documentos que sean necesarios, a fin de formalizar la transferencia de propiedad de LOS INMUEBLES, específicamente lo que corresponde a la declaratoria de fábrica, constituir el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, otorgando para dicho efecto el respectivo Reglamento Interno e Independización de las secciones de dominio exclusivo, encargándose de la inscripción de dichos actos en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. Asimismo, se obliga a entregar todos los documentos relativos a la propiedad y uso de los bienes objeto de la prestación a su cargo.=====

OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO=====

DECIMO SEXTA - LA VENDEDORA se obliga al saneamiento por vicios ocultos y por hecho propio existentes al momento de la entrega de los bienes materia de este contrato, así como al saneamiento por evicción, que comprenderá todos los conceptos previstos en el artículo 1495° del Código Civil.=====

GASTOS Y TRIBUTOS=====

DECIMO SETIMA.- Las partes acuerdan que todos los gastos y tributos que originen la celebración, formalización y ejecución del presente contrato, serán asumidos por **EL COMPRADOR**, dentro del plazo establecido por ley.=====

En las relaciones personales entre las partes, **LA VENDEDORA** asumirá o reembolsará a **EL COMPRADOR**, de ser el caso, los tributos que corresponden a LOS INMUEBLES hasta la fecha de su entrega; mientras que **EL COMPRADOR**, por su parte, asumirá los tributos que se generen con posterioridad a la referida fecha.=====

Es obligación de **LA VENDEDORA** efectuar el trámite de descargo en la Municipalidad correspondiente. No obstante, conforme a lo establecido en el artículo 7° del Decreto Legislativo 776, **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** se obligan a acreditar ante los Registros Públicos y Notario interviniente en la transferencia, el pago de la correspondiente tributación municipal.=====

Por otro lado, es obligación de **EL COMPRADOR** realizar ante la Municipalidad correspondiente el trámite de cargo, así como suscribir todos los documentos necesarios para inscribir la presente transferencia de propiedad en el Registro Público. Dichos actos podrá hacerlos a través de Antoni Arcaya Maldonado, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 07497900, y/o a favor de Marco Antonio Guevara Pupuche, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 40349900, con domicilio común en la Calle Enrique

QUINCE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO

Palacios No. 335 - Of. 101, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, quienes en el presente acto son designados como Apoderados (En adelante **LOS APODERADOS**) de **EL COMPRADOR** contando de manera individual con las siguientes facultades:==

a. Subsanan cualquier observación formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - Sede Lima en el trámite de inscripción de la compraventa de cualquiera y/o todos **LOS INMUEBLES**, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación de cualquiera y/o todos **LOS INMUEBLES** así como de las Partidas Registrales en las que se encuentran inscritos cualquiera y/o todos **LOS INMUEBLES** como bienes independientes y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo cualquiera de **LOS APODERADOS** suscribir y/o otorgar las Minutas y/o Escrituras Públicas que se requieran.=====

b. Realizar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del Impuesto de Alcabala que corresponda, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza.=====

c. Realizar ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier otra autoridad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para que **EL COMPRADOR** figure como el nuevo propietario de **LOS INMUEBLES**, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes.=====

LOS APODERADOS se obligan a informar a **EL COMPRADOR** de todos los actos realizados en nombre y representación de **EL COMPRADOR**, debiendo adjuntar en dicha notificación los documentos suscritos por los **APODERADOS** en ejercicio del poder otorgado en virtud del presente documento.=====

Todos los gastos relacionados con los actos de representación realizados por **LOS APODERADOS** en virtud de la presente cláusula serán de cargo de **EL COMPRADOR**.=====

Asimismo, **EL COMPRADOR** deja expresa constancia que **LOS APODERADOS** podrán delegar, cuantas veces lo considere conveniente, las facultades que le han sido conferidas de acuerdo con el contenido de la cláusula adicional así como revocar cualesquiera delegaciones que pudiere haber efectuado, reasumiendo en cualquier momento las facultades respectivas. La delegación podrá hacerse a favor de cualquier persona, para la cual únicamente será necesario cursar previamente una comunicación a **EL COMPRADOR**, indicando el nombre de la persona a favor de quien se ha delegado las facultades y, si correspondiese, el tiempo o plazo de la delegación.=====

COMPETENCIA TERRITORIAL=====

DECIMO OCTAVA.- Para efectos de cualquier controversia que se genere con motivo de la celebración y ejecución de este contrato, las partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales de Lima.=====

DOMICILIO=====

DECIMO NOVENA.- Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones que se originen con motivo de la ejecución de este contrato, las partes señalan como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción de este documento. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, por vía notarial.===

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY=====

VIGESIMA.- En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.=====

Agregue Usted señor Notario de Lima, lo que fuere de ley y sírvase cursar parte notarial a la Oficina Registral de Lima, para su correspondiente inscripción.=====

Lima, 27 de Agosto de 2014.=====

Firmado: **LA VENDEDORA.-** Dos firmas ilegibles.- **EL COMPRADOR.-** Dos firmas ilegibles.=====

Abogada que autoriza: Mónica Rodríguez Nario.- **ABOGADA.-** REG. CAL. 19603.- Una firma ilegible.=====

CLAUSULA ADICIONAL:=====

Conste por la presente cláusula adicional una de **CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTIA/S HIPOTECARIA/S, PODER ESPECIAL Y FIANZA SOLIDARIA** que, con fecha 04 de Septiembre de 2014, celebran:=====

MEYLY MARISSA SCHENG ARDILES, identificada con documento nacional de identidad número 40334297, de estado civil divorciada, y **MIJAIL HECKLA ZUZUNAGA DAVALOS**, identificada con documento nacional de identidad número 10343933, de estado civil soltero, ambos señalando domicilio -para efectos del presente contrato- en Jirón Huáscar N° 1967, Dpto. 1205, Torre B, Distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, en adelante **EL/LOS CLIENTE/S**,=====

POZO BLANCO S.A.C., con número de R.U.C. 20514820181, señalando domicilio en Calle Miguel Dasso N° 139, Of. 801, Urb. Santa Isabel, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por **OSCAR EDMUNDO CHIPOCO ANGELES**, identificado con Documento Nacional de Identidad número 07552987, y **EDUARDO CESAR FIGARI TESTINO**, identificada con Documento Nacional de Identidad número 10058496, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11960400 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en adelante **EL/LOS FIADOR/ES**, también denominados **EL/LOS VENDEDOR/ES** en el presente instrumento.=====

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 **GIANCARLO MANUEL SALAZAR ARONE**, peruano, identificado con Documento Nacional de Identidad número 41510903 y **PAMELA LIDIA SALCEDO FREY**, identificada con D.N.I. 42027621, según poderes inscritos en el rubro C, asiento C00305, 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:=====

I) 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. El citado crédito incluye el financiamiento de los gastos por derechos Notariales y por derechos Registrales, que demanden la formalización e inscripción registral de los actos contenidos en el presente instrumento, según requerimiento formulado por **EL/LOS CLIENTE/S**.=====

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:=====

Moneda y Monto Total: TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO Y 36/100 NUEVOS SOLES (S/.327,324.36). =====

Queda expresamente convenido y de conformidad con lo establecido en el artículo 1235° del Código Civil que, en caso de devaluación de la moneda nacional, el importe del crédito antes indicado podrá ser reajustado automáticamente en su equivalencia en Dólares de los Estados Unidos de América a fin de mantener el importe del crédito en Nuevos Soles en valor constante al tipo de cambio promedio ponderado venta publicado por la Superintendencia de Banca y Seguros a la fecha del desembolso del crédito.=====

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 **8.40% (Ocho punto cuarenta por ciento) T.E.A** por el periodo de 05 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 05 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 eurodolares 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: **MEYLY MARISSA SCHENG ARDILES**, identificada con documento nacional de identidad número 40334297 y **MIJAIL HECKLA ZUZUNAGA DAVALOS**, identificada con documento nacional de identidad número 10343933, 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

QUINCE MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE

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 27 de Agosto de 2014, de la cual forma parte integrante el presente documento.=====

Asimismo, **EL BANCO** abonará la suma de **Tres Mil Doscientos Veinticuatro y 36/100 Nuevos Soles (S/. 3,224.36)**, en cuenta corriente número 8697477 perteneciente a **MARIO GINO BENVENUTO MURGUIA**, con el fin de que se cancelen en su momento los gastos indicados en el numeral 1) que antecede.=====

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 sobraseguro.=====

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

QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTE

según se indica en el Art. 228 de la Ley 26702, no producirán novación ni liberarán 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 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) padeciera/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° 2003, el cual se edifica sobre el inmueble ubicado en Calle Daniel Olaechea y Olaechea N° 295 y Calle Wiracocha 2307, distrito de Jesus Maria, Provincia y Departamento de Lima, inmueble matriz inscrito en la Partida Electrónica número 11067382 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

ESTACIONAMIENTO N° 83, cuarto sótano, el cual se edifica sobre el inmueble ubicado en Calle Daniel Olaechea y Olaechea N° 295 y Calle Wiracocha 2307, distrito de Jesus Maria, Provincia y Departamento de Lima, inmueble matriz inscrito en la Partida Electrónica número 11067382 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

1.2) Persona/s cuya/s operación/es y/u obligación/es está/n garantizada/s: **MEYLY MARISSA SCHENG ARDILES**, identificada con documento nacional de identidad número 40334297 y **MIJAIL HECKLA ZUZUNAGA DAVALOS**, identificada con documento nacional de identidad número 10343933.=====

1.3) Monto/s de la/s hipoteca/s:=====

CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS Y 23/100 NUEVOS SOLES (S/. 463,576.23).=====

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

HIPOTECA a favor del **SCOTIABANK PERU S.A.A.**, hasta por la suma de **S/. 28'353,425.00 (VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO Y 00/100 NUEVOS SOLES)**, inscrita en el asiento D00005 de la Partida Electrónica número 11067382 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - Sede Lima. ==

1.5) Valorización/es convencional/es inmobiliaria/s:=====

Cuatrocientos Sesenta y Tres Mil Quinientos Setenta y Seis y 23/100 Nuevos Soles (S/. 463,576.23), según tasación de fecha 02 de Septiembre de 2014, efectuada por Ingeniero Civil Carlos Diaz Villacorta, inscrito en C.I.P N° 12637 y en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la Superintendencia de Banca y Seguros con el número 624-94.=====

1.6) Importe/s de el/los seguro/s: =====

Trescientos Ochenta y Siete Mil Trescientos Treinta y 23/100 Nuevos Soles (S/. 387,330.23).=====

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

QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO

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 extinguirán 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.=====

SETIMA: **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.=====

DECIMA: 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.=====

DECIMO PRIMERA: EL/LOS CLIENTE/S faculta 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 sobraseguro.=

DECIMO SEGUNDA: Para cuanto se refiera directa o indirectamente a este contrato, EL/LOS CLIENTE/S señala/n como su/s domicilio/s 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.=====

DECIMO 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.=====

DECIMO 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.=====

DECIMO 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

QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS

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 serle/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.=====

DECIMO 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 titulización 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.=====

DECIMO 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.=====

DECIMO 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, 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.=====

VIGESIMA: DE LA FIANZA SOLIDARIA.=====

Por la presente cláusula **EL/LOS FIADOR/ES** se constituye/n en fiador/es solidario/s de **EL/LOS CLIENTE/S**, con el objeto de responder por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que **EL/LOS CLIENTE/S** asume/n a través del presente

instrumento frente a **EL BANCO**, en tanto **EL/LOS FIADOR/ES** incumpla/n con los plazos pactados en el citado instrumento para la entrega física e inscripción en los Registros Públicos de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno (de corresponder), de la/s unidad/es inmobiliaria/s materia del presente contrato.=====

EL/LOS FIADOR/ES manifiesta/n que la fianza que otorga/n a través de la presente cláusula tiene la calidad de solidaria, irrevocable, indivisible, ilimitada y de realización automática. En tal sentido, la presente fianza cubre capital, intereses compensatorios y moratorios, impuestos -de ser el caso- comisiones y gastos. Asimismo, deja/n constancia que la fianza se extiende a garantizar el pago de el/los saldo/s deudor/es que tengan cualesquiera de las cuentas corrientes de **EL/LOS CLIENTE/S** en la/s que se cargue/n el/los importe/s de la/s obligación/es antes indicada/s, dejándose constancia que los cargos y/o débitos que se efectúen en la/s cuenta/s que **EL/LOS CLIENTE/S** mantenga/n en **EL BANCO** por las obligaciones asumidas, independientemente que ésta/s tenga/n o no fondos suficientes, no producirán novación/es, ni liberarán o extinguirán la/s garantía/s que se hubiera/n otorgado en respaldo de tales obligaciones.=====

Mientras la presente fianza se encuentre vigente, **EL/LOS FIADOR/ES** se obliga/n a intervenir como fiador/es solidario/s en la/s prórroga/s, renovación/es, reprogramación/es, modificación/es y/o refinanciación/es de las obligaciones de **EL/LOS CLIENTE/S**, asumidas en virtud al contrato de crédito antes mencionado, dejando expresa constancia que aun cuando no intervenga/n en cualesquiera de las variaciones señaladas en el presente párrafo, **EL/LOS FIADOR/ES** continuará/n respondiendo frente a **EL BANCO** como fiador/es solidario/s por el cumplimiento de tales obligaciones.=====

EL/LOS FIADOR/ES autoriza/n expresa e irrevocablemente a **EL BANCO** para que éste pueda cargar las sumas necesarias en las cuentas y/o depósitos que en cualquier moneda tenga/n **EL/LOS FIADOR/ES**, o aplicar los valores y/o bienes de su propiedad que puedan encontrarse en poder de **EL BANCO** bajo cualquier título, en cualquiera de sus oficinas en el país o en el exterior, para obtener el pago de todas y cada una de las obligaciones asumidas por **EL/LOS CLIENTE/S** a través del presente instrumento, directamente y sin ningún trámite previo ante la autoridad judicial u otra y a su sola decisión.=====

La presente fianza se constituye por plazo indeterminado, por lo que **EL/LOS FIADOR/ES** quedarán liberados de su obligación sólo una vez que se haya logrado la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno -de ser el caso-, independización y primera y preferente hipoteca a favor de **EL BANCO** de el/los inmueble/s materia del presente instrumento, en los Registros Públicos, y **EL/LOS FIADOR/ES** cumpla/n con entregar a **EL/LOS CLIENTE/S** dicho/s inmueble/s, renunciando a la facultad que le/s concede el Art.1899º del Código Civil.=====

EL/LOS FIADOR/ES renuncia/n expresamente al beneficio de excusión y/o a cualquier acción o excepción que trabe la ejecución de la presente fianza, y en especial a las que pudieran fundarse en prórrogas y/o renovaciones concedidas por **EL BANCO** a **EL/LOS CLIENTE/S**, aun así no hubieran sido comunicadas a **EL/LOS FIADOR/ES**.=====

EL/LOS FIADOR/ES declara/n que, aún en el supuesto en que **EL/LOS CLIENTE/S** fuera/n sometido/s a cualquier modalidad de procedimiento concursal, la presente fianza permanecerá vigente y -en consecuencia- **EL BANCO** podrá ejecutar la misma, en caso sea procedente tal ejecución de acuerdo a los términos contenidos en el presente instrumento. De igual modo, en aquellos casos en los que **EL BANCO**, en su condición de acreedor beneficiario de la presente fianza, vote en la respectiva Junta de Acreedores a favor de la aprobación del Plan de Reestructuración o del Convenio Global de Refinanciación, según sea el caso, y siempre que así lo permitiera la Ley, esta fianza solidaria permanecerá vigente y podrá ser ejecutada/s de acuerdo a los términos contenidos en el presente instrumento.=====

VIGESIMA PRIMERA: El presente documento se sujeta en su rogatoria ante Registros Públicos – registro correspondiente - a lo establecido en la Directiva N° 002-2003-SUNARP/SN aprobada por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 030-2003-SUNARP/SN de fecha 27/01/2003, que regula la inscripción de los contratos de compraventa de viviendas en proceso de construcción o en planos financiados por terceros, así como la obligación del Registrador de extender de oficio la hipoteca convencional que grave los bienes enajenados, una vez que los mismos lleguen a existir.=====

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: De el/los Levantamiento/s de Garantía/s.- Por convenir a sus derechos -y en caso de existir- **EL BANCO** levanta y cancela, única y exclusivamente a la firma de la escritura pública que esta minuta origine, todo otro gravamen o carga que en su favor se encuentre/n inscrito/s o trasladado/s en la/s ficha/s registral/es independizada/s que corresponda/n de manera exclusiva a el/los inmueble/s materia del presente instrumento, bajo la condición de previa y perfecta inscripción de la/s hipoteca/s contenida/s en este instrumento, sin gravamen o carga preferente a esta/s última/s, distinto/s de la/s garantía/s que por la presente se levanta/n.=====

Las partes dejan expresa constancia que la presente cláusula adicional y la inmediata siguiente no tienen efecto alguno en caso de no existir gravamen o carga inscrito/s en favor de **EL BANCO**.=====

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: Del Acuerdo de Unidad Contractual.- Excluyendo el contrato de crédito contenido en este instrumento, las partes acuerdan que los contratos de compraventa/s e hipoteca/s de este mismo documento y el/los levantamiento/s de garantía/s señalado/s en la Primera Cláusula Adicional que anteceden están concatenados y unidos contractualmente y que, por lo tanto, la validez y efectos de el/los acto/s de esta última depende de la validez y efectos de los contratos de compraventa/s e hipoteca/s antes mencionados. En consecuencia, las partes declaran especialmente que cualquier rescisión o resolución de los contratos de

QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTITRES

compraventa/s e hipoteca/s referidos, deja o, en su caso, dejará automáticamente y de pleno derecho, sin efecto el/los levantamiento/s de garantía/s contenido/s en la Primera Cláusula Adicional precedente.=====

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 CLIENTE/S**.- Dos firmas ilegibles.- **EL BANCO**.- Un sello que dice.- GIANCARLO MANUEL SALAZAR ARONE.-

Asesoría Legal Comercial y Regulatoria.- Asesor Legal Hipotecario.- Una firma ilegible.- Un sello que dice.- PAMELA SALCEDO

FREY.- Centro Hipotecario.- Una firma ilegible.- **EL/LOS FIADOR/ES**.- Dos firmas ilegibles.=====

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

INSERTO: =====

	PROYECTO LOS ALTOS	FO-PRO-17 REV 01 : 01
	PROPIETARIO POZO BLANCO SAC	HOJA 1 - 3
	CUADRO DE ACABADOS VENTAS	FECHA 10 ABRIL 2012

ANEXO N° 1

Edificio "Constanza"

Acabados generales para cada departamento.

Sala / Comedor

El piso de la sala comedor es laminado de 8mm de espesor, contrazócalo de madera acabado laqueado al natural de 4" de altura y 2cm de espesor.

Los muros interiores estarán empastados y pintados con dos manos de pintura látex color blanco.

La puerta principal del departamento es contraplacada de MDF con acabado al duco en color blanco y diseño de bruñas. Chapa Aluminizada de perilla.

Todos los techos del departamento son pintados con dos manos de pintura látex color blanco.

Dormitorio Principal y Secundario

Los pisos de todos los dormitorios son de Alfombra transito residencial tipo boucle en colores beige, contrazócalo de madera acabado laqueado al natural de 4" de altura y 2cm de espesor.

Los muros interiores estarán empastados y pintados con dos manos de pintura látex color blanco.


Las puertas de los dormitorios son contraplacadas de MDF con acabado al duco color blanco y diseño de bruñas. Chapa Aluminizada de perilla.

Los dormitorios llevarán un closet con puertas en Melamine de color blanco de 19 mm. Llevará tubo colgador de aluminio y moletera. El dormitorio Principal llevará un módulo de cajoneras. Las puertas de los closets llevarán tiradores de pvc blancos, el interior será en Melamine Blanca.

Baño Principal

El piso está compuesto por cerámico Celima de Formato 40 x 40 Cemento Beige o similar y el zócalo está compuesto por cerámico Celima de Formato 40 x 40 America Blanco o similar. Se enchapara a una altura de 2.10mts de altura, resto pintado y empastado.

El techo será pintado de color blanco.

	PROYECTO LOS ALTOS	FO-PRO-17 REV 01 : 01
	PROPIETARIO POZO BLANCO SAC	HOJA 1 : 3
	CUADRO DE ACABADOS VENTAS	FECHA 10 ABRIL 2012

La grifería para lavatorio y ducha serán de la línea Classic Lever de Vainsa o similar de 8".

El inodoro es modelo Top Piece de Trébol y lavatorio modelo Minbell, empotrado ambos en color blanco.

El tablero de mármol Crema Gaiata o similar. Lleva un mueble debajo del tablero flotante en mdf pintado al duco en color blanco. Incluye espejo sobre mueble de mármol.

La puerta de acceso al baño será en MDF acabado al duco color blanco con diseño de bruñas. Chapa Aluminizada de perilla.

Baño Secundario

El piso está compuesto por cerámico Celima de Formato 40 x 40 Cemento Gris Plata o similar y el zócalo está compuesto por cerámico Celima America Blanco 40 x 40 o similar.

El techo será pintado de color blanco.

La grifería para lavatorio y ducha serán de la línea Classic Lever de Vainsa o similar de 4".

El inodoro es modelo Top Piece de Trébol y lavatorio modelo Mancora con pedestal, ambos en color blanco.

La puerta de acceso al baño será en MDF acabado al duco color blanco con diseño de bruñas. Chapa Aluminizada de perilla.

Cocina

El piso de la cocina es de cerámico Celima Cemento Gris en formato 40 x 40.

Zócalo en cerámico Celima América blanco en formato 40 x 40 o similar. El zócalo ira entre mueble alto y bajo y detrás de la cocina. Lo demás será contrazócalo del mismo piso a una altura de 10cm.


Los muros que no llevan enchape son pintados con dos manos de pintura látex color blanco.

La mezcladora del lavadero es al mueble tipo monoblock Clásica de la marca Vainsa o similar.

El lavadero es de acero inoxidable de una poza. El tablero es de Granito Sal y Pimienta o similar y escuridero con bruñas.

Lleva mueble bajo de cocina en melamine de 19mm de esp. Con tiradores de acero. La estructura y puertas de los reposteros altos es en melamine. Los muebles cuentan con 1 modulo de cajoneras y repisas interiores.

QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO

	PROYECTO LOS ALTOS	FO-PRO-17 REV 01 : 01
	PROPIETARIO POZO BLANCO SAC	HOJA 1 : 3
	CUADRO DE ACABADOS VENTAS	FECHA 10 ABRIL 2012

Lavandería

El piso es de cerámico Celima Cemento Gris en formato 40 x 40. El contra zócalo es igual al piso pero a una altura de 10 cm.

Se colocara un lavadero modelo amazonas de Trébal en color blanco o similar.

Llevara un zócalo a 1.20mts de altura de cerámico América blanco 40 x 40. Detrás de lavadero.

Las paredes son pintadas con 2 manos de pintura látex color blanco.

SH Servicio

El piso es cerámico Granilla gris 30 x 30 Marca Celima.

Las paredes llevaran un zócalo a 2.10mts de altura de cerámico América blanco 30 x 30 en la zona de ducha. Resto contrazócalo de 10cm.

La grifería para lavatorio será de la línea Vallarta Italgrif o similar.

El inodoro y lavatorio son modelo Aruba de Italgrif, ambas en color blanco.

La puerta de acceso al baño será en MDF pintado al duco en color blanco Lisa. Con chapa de pomo Aluminizada o similar.

Dormitorio Servicio

El piso es cerámico Granilla gris 30 x 30 Marca Celima. El contra zócalo es igual al piso pero a una altura de 10 cm.

Los muros interiores estarán empastados y pintados con dos manos de pintura látex color blanco.

La puerta de acceso al baño será en MDF pintado al duco en color blanco lisa. Con chapa de pomo aluminizada o similar.

Teraza

El piso es Cemento Marrón 40 x 40. El contra zócalo es igual al piso pero a una altura de 10 cm.

CONCLUSION:=====

CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1106: Yo el Notario deo 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 DE CANCELACION.- En el acto de la firma de la presente Escritura los Representantes de la Vendedora declaran

que los Compradores han cumplido con cancelar el íntegro del saldo del precio de venta de los inmuebles materia del presente instrumento, mediante el depósito realizado con fecha 18 de setiembre del 2014, en la cuenta de Pozo Blanco SAC, en el Scotiabank Perú, número 1679040, por la suma de S/.324,100.00 (Trescientos Veinticuatro Mil Cien y 00/100 Nuevos Soles). Declarando los Representantes de la Vendedora que con anterioridad a la firma de la presente Escritura han recibido a su satisfacción y con plenos efectos cancelatorios la suma de S/.138,900.00 (Ciento Treinta y Ocho Mil Novecientos y 00/100 Nuevos Soles) y que por el solo mérito del depósito en cuenta efectuado ha quedado cancelado el íntegro del precio de venta de los inmuebles materia del presente instrumento, no adeudándoseles suma alguna por algún concepto y renunciando expresamente a la constitución de cualquier hipoteca legal derivada del presente instrumento. De lo que doy fe. =====

CONSTANCIA.- En cumplimiento de la Ley N° 28194, en este acto dejo constancia expresa que en la celebración del presente acto jurídico el medio de pago utilizado ha sido el siguiente: Monto total de la compraventa: S/.463,000.00 (Cuatrocientos Sesenta y Tres Mil y 00/100 Nuevos Soles), de los cuales la suma de S/.324,100.00 (Trescientos Veinticuatro Mil Cien y 00/100 Nuevos Soles) ha sido pagada mediante el depósito realizado en la cuenta de Pozo Blanco SAC, en el Scotiabank Perú, número 1679040, cuya constancia me es exhibida. Medio de Pago Utilizado: Depósito en Cuenta. Código: 001. No habiéndose exhibido el medio de pago utilizado respecto de la suma de S/.138,900.00 (Ciento Treinta y Ocho Mil Novecientos y 00/100 Nuevos Soles). Monto total del mutuo: S/.327,324.36 (Trescientos Veintisiete Mil Trescientos Veinticuatro y 36/100 Nuevos Soles), respecto del cual no me ha sido exhibido el medio de pago utilizado. 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° 4019166 y concluye en la Foja de papel notarial con número de Serie B N° 4019174 (Vuelta), de lo que doy fe. =====

Firmado: **OSCAR EDMUNDO CHIPOCO ANGELES.-** Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Siete de Octubre del año Dos Mil Catorce.=====

Firmado: **EDUARDO CESAR FIGARI TESTINO.-** Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Siete de Octubre del año Dos Mil Catorce. =====

Firmado: **MEYLY MARISSA SCHENG ARDILES.-** Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Tres de Octubre del año Dos Mil Catorce. =====

Firmado: **MIJAIL HECKLA ZUZUNAGA DAVALOS.-** Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Tres de Octubre del año Dos Mil Catorce.=====

Firmado: **GIANCARLO MANUEL SALAZAR ARONE.-** Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Diez de Octubre del año Dos Mil Catorce.=====

Firmado: **PAMELA LIDIA SALCEDO FREY.-** Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Diez de Octubre del año Dos Mil Catorce. =====

El proceso de firmas concluyo el: Diez de Octubre del año Dos Mil Catorce. =====

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

Es transcripción de la Escritura Pública que corre en el registro con fecha Treinta de Setiembre del año Dos Mil Catorce, de fojas 015916 a fojas 015924 (vuelta), y a solicitud de la parte interesada expido el presente Testimonio, de acuerdo a ley el que rubrico en cada una de sus hojas, sello, signo y firmo en Lima, Trece de Octubre del año Dos Mil Catorce. =====//MS