



NOTARIA
BENVENUTO



SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTITRES

ESCRITURA: 001779

K:070916

MINUTA: 000791

COMPRAVENTA, ACLARACION DE COMPRAVENTA, CONTRATO DE CREDITO Y GARANTIA HIPOTECARIA QUE CELEBRA DE UNA PARTE SHEYLA CAROLINA CHANGANA CAVERO Y DE LA OTRA PARTE ROMAN MORALES BERMUDEZ SALDARRIAGA Y MARIA DEL PILAR ARRESE MORENO CON INTERVENCIÓN DEL SCOTIABANK PERU S.A.A. =====

*****M.S.B.A.*****

INTRODUCCION:=====

En la Ciudad de Lima al Quince de Abril del Dos Mil Dieciséis, ante mi; **MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA**, Notario de esta Capital. =====

COMPARECEN:=====

En nombre y representación de **SHEYLA CAROLINA CHANGANA CAVERO**, Peruana, Ingeniera Industrial, Soltera, Identificada con Documento Nacional de Identidad N° 40241034, Facultada según poder inscrito en la Partida N° 13383602 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima.=====

YESICA ELIZABETH CHANGANA CAVERO: Peruana, Ingeniera, quien manifiesta ser de estado civil Soltera, Identificada con Documento Nacional de Identidad N° 15641361, Domiciliada en Calle Punta Negra numero 638, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima. =====

POR SU PROPIO DERECHO:=====

ROMAN MORALES BERMUDEZ SALDARRIAGA: Peruano, Supervisor de Transportes, quien manifiesta ser de estado civil Casado con Maria del Pilar Arrese Moreno, Identificado con Documento Nacional de Identidad N° 09835630. =====

POR SU PROPIO DERECHO:=====

MARIA DEL PILAR ARRESE MORENO: Peruana, Periodista, quien manifiesta ser de estado civil Casada con Roman Morales Bermudez Saldarriaga, Identificada con Documento Nacional de Identidad N° 10140348. =====

Ambos con domicilio en Malecón Bernales numero 175, Departamento numero 403, Urbanización Orrantía del Mar, Distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de 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, facultadas según poderes inscritos en el rubro C, asiento C00310 y C000305, respectivamente de la Partida Electrónica N° 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

KRYSTELL EVELYN MONTENEGRO JIMENES, peruana, Abogada, quien manifiesta ser de estado civil soltera, identificada con D.N.I. N° 46529886

CYNTHIA PATRICIA MARROQUIN ALCAS, peruana, Funcionaria, quien manifiesta ser de estado civil soltera, identificada con D.N.I. N° 41099571==

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 INSCRIBIR EN SU LIBRO DE ESCRITURAS PUBLICAS UNA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRA DE UNA PARTE LA SRTA. **SHEYLA CAROLINA CHANGANA CAVERO**, IDENTIFICADA CON DNI N° 40241034, ESTADO CIVIL SOLTERA, SEÑALANDO DOMICILIO EN LA AV. FELIPE SANTIAGO SALAVERRY N°. 3640, DEPARTAMENTO N° 203, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA-PERU, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA **LA VENDEDORA**, Y DE LA OTRA PARTE LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR LA SRA. **MARIA DEL PILAR ARRESE MORENO** IDENTIFICADA CON DNI N° 10140348 ESTADO CIVIL CASADA Y EL SR. **ROMAN MORALES BERMUDEZ SALDARRIAGA** IDENTIFICADO CON DNI N° 09835630, ESTADO CIVIL CASADO, AMBOS CON DOMICILIO EN MALECON BERNALES 175 DPTO. 403, URBANIZACION ORRANTIA DEL MAR, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA-PERU, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ **EL COMPRADOR**; EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES



SIGUIENTES: =====

PRIMERO: =====

LA VENDEDORA DECLARA SER PROPIETARIA DE LA TOTALIDAD DE DERECHOS Y ACCIONES DE LOS SIGUIENTES INMUEBLES: =====

1. **DEPARTAMENTO N° 203** UBICADO EN LA AV. FELIPE SANTIAGO SALAVERRY N° 3640, URBANIZACION ORRANTIA DEL MAR, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA-PERU, EL MISMO QUE ESTA INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 12046262, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LIMA. =====

2. **ESTACIONAMIENTO N° ES02**, DE LA PLANTA SEMISOTANO UBICADO EN LA AV. FELIPE SANTIAGO SALAVERRY N° 3646, URBANIZACION ORRANTIA DEL MAR, DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA-PERU, EL MISMO QUE ESTA INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 12046292, DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LOS REGISTROS PUBLICOS DE LIMA. ==

SEGUNDO: =====

POR EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRA VENTA **LA VENDEDORA** DA EN VENTA REAL Y ENAJENACION PERPETUA LOS INMUEBLES SEÑALADOS EN LOS PUNTOS 1 Y 2, DE LA CLAUSULA PRECEDENTE Y CEDE TODO DERECHO QUE HUBIERE ADQUIRIDO SOBRE LOS MISMOS A FAVOR DE **EL COMPRADOR** POR LA SUMA TOTAL DE **S/.530.000 (QUINIENTOS TREINTA MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES)**, CORRESPONDIENDO INDIVIDUALMENTE A CADA PREDIO LA SUMA DE: =====

1. AL PREDIO SEÑALADO EN EL PUNTO 1 DE LA CLAUSULA PRIMERA LA SUMA DE **S/.510.500.00 (QUINIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS Y 00/100) NUEVOS SOLES)**.=====

2. AL PREDIO SEÑALADO EN EL PUNTO 2 DE LA CLAUSULA PRIMERA LA SUMA DE **S/.19.500.00 (DIECINUEVE MIL QUINIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES)** =====

TERCERO: =====

LAS PARTES ACUERDAN QUE LA FORMA DE PAGO SERA DE LA SIGUIENTE: =====

A) A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA, LA SUMA DE S/.53.000 (CINCUENTA Y TRES MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES) CANCELADOS POR **EL COMPRADOR** A FAVOR DE **LA VENDEDORA** MEDIANTE CHEQUE DE GERENCIA A NOMBRE DE EL SRTA. SHEYLA CAROLINA CHANGANA CAVERO, EL MISMO QUE TENDRA CALIDAD DE ARRAS CONFIRMATORIA EN CASO **EL COMPRADOR** NO FIRMARA LA RESPECTIVA ESCRITURA PUBLICA QUE GENERE EL PRESENTE INSTRUMENTO Y NECESARIAMENTE POR CAUSAS IMPUTABLES A SU PERSONA. =====

B) DENTRO DE LOS 10 DÍAS HABILIS SIGUIENTES A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA, **EL COMPRADOR** OTORGARA DOS CHEQUES DE GERENCIA, UNO A NOMBRE DEL BANCO CONTINENTAL (BBVA) QUE SERA EMITIDO EN DOLARES AMERICANOS AL TIPO DEL CAMBIO DEL DIA, EL MISMO QUE TENDRA COMO PROPOSITO LA CANCELACION TOTAL DE LA HIPOTECA QUE PESA SOBRE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LA CLAUSULA PRIMERA DE LA PRESENTE MINUTA POR LA SUMA QUE SE ESTE ADEUDANDO Y OTRO A FAVOR DE **LA VENDEDORA** POR LA SUMA RESTANTE, EL CUAL SE QUEDARA EN CUSTODIA EN LA NOTARIA HASTA LA PRESENTACION DE LA CLAUSULA DEL LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA DE LOS INMUEBLES DESCRITOS EN LA CLAUSULA PRIMERA DE LA PRESENTE MINUTA, TENIENDO AMBOS CEHEQUES DE GERENCIA EFECTOS CANCELATORIOS, LOS MISMOS QUE SERAN ENTREGADOS BAJO FE NOTARIAL.=====

CUARTO: =====

LAS PARTES ACUERDA QUE EFECTUADA LA ENTREGA SEÑALADA EN EL PUNTO B) DE LA CLAUSULA PRECEDENTE SE PROCEDERA A ENTREGAR LAS LLAVES, DOCUMENTOS Y AUTORIZACIONES CORRESPONDIENTES DE LOS PREDIOS SEÑALADOS EN LA CLAUSULA PRIMERA DE LA PRESENTE MINUTA. =====

QUINTO:=====

LAS PARTES DECLARAN QUE LA VENTA COMPRENDE TODO CUANTO DE HECHO Y DERECHO LE TOCA Y CORRESPONDE A LOS REFERIDOS INMUEBLES, COMO SON EL TERRENO, SUS CONSTRUCCIONES, SUELOS, AIRES, USOS Y COSTUMBRES, ENTRADAS Y SALIDAS, SERVIDUMBRES SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA. =====

SEXTO: =====

LOS PARTES DECLARAN QUE ENTRE EL PRECIO PACTADO Y EL VALOR DE LOS INMUEBLES QUE SE VENDEN, EXISTE JUSTA EQUIVALENCIA Y QUE SÍ ALGUNA DIFERENCIA HUBIERA SE HACEN RECÍPROCA DONACIÓN, EN VISTA QUE LA VENTA SE HACE AD-



NOTARIA
BENVENUTO



SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTICUATRO

CORPUS, RENUNCIANDO DESDE AHORA A CUALQUIER ACCIÓN O EXCEPCIÓN, ASÍ COMO LOS TÉRMINOS PARA INTERPONERLA, CON QUE PRETENDIESEN INVALIDAR LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO. =====

SETIMO: =====

LA VENDEDORA, DECLARA QUE NO ADEUDA SUMA ALGUNA POR CONCEPTO DE TRIBUTOS, ARBITRIOS MUNICIPALES, SERVICIOS DE AGUA, SUMINISTROS DE ENERGÍA ELÉCTRICA NI PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. NO OBSTANTE LAS PARTES SE SOLIDARIZAN POR ESTOS CONCEPTOS ANTE LAS ENTIDADES CORRESPONDIENTES, PERO ENTRE ELLAS QUEDA PACTADO QUE TODOS LOS PAGOS INCLUSIVE EL IMPUESTO PREDIAL, ANTERIORES A LA ENTREGA DE LOS INMUEBLES CORRESPONDEN A **LA VENDEDORA** Y TODOS LO PAGOS POSTERIORES CORRESPONDEN A **EL COMPRADOR**. =====

ASIMISMO DECLARAN QUE EL IMPUESTO PREDIAL DEL 2015 SERÁ CANCELADO ÍNTEGRAMENTE POR **LA VENDEDORA** SEGÚN LEY Y LOS ARBITRIOS SERÁN PAGADOS PROPORCIONALMENTE POR LOS MESES QUE CORRESPONDAN HASTA LA ENTREGA DE LOS INMUEBLES. DENTRO DE LOS PAGOS SE CONSIDERA TODO TIPO DE PAGO: LUZ Y AGUA. COMPROBANTES QUE SERAN ENTREGADOS A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ORIGINE EL PRESENTE INSTRUMENTO; ASIMISMO EL CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE TRIBUTOS MUNICIPALES" EMITIDO POR LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE. =====

OCTAVO: =====

QUEDA ESTABLECIDO ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES QUE SI **EL COMPRADOR** INCUMPLIERA CON SU OBLIGACIÓN DE SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ORIGINE LA PRESENTE MINUTA, PERDERÁ LA SUMA DE DINERO ENTREGADA EN CALIDAD DE ARRAS CONFIRMATORIAS. =====

NOVENO: =====

LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE EL PRESENTE CONTRATO DE COMPRA-VENTA SE INSPIRA EN LOS PRINCIPIOS CONTRACTUALES DE LA BUENA FE Y PROTECCIÓN DE LA CONFIANZA; ASIMISMO, DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE EL PRESENTE DOCUMENTO CONSTITUYE TITULO INDEPENDIENTE Y NO REQUIERE MAYOR FORMALIDAD PARA SU VIGENCIA Y VALIDEZ QUE LA FIRMA E IMPRESIÓN DIGITAL DE LAS PARTES EN EL MISMO, SIN PERJUICIO DE LOS ACTOS POSTERIORES A LOS QUE SE OBLIGAN. ==

DECIMO: =====

LA VENDEDORA DECLARA QUE SOBRE LOS INMUEBLES SEÑALADOS EN LA CLAUSULA PRIMERA DE LA PRESENTE MINUTA NO OBRA PENALIDAD, CARGA O GRAVAMEN ALGUNO, MAS QUE LA HIPOTECA SEÑALADA Y SOBRE LA CUAL SE COMPROMETE A SU CANCELACION ANTES DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE =====

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LAS DEMAS CLAUSULAS DE LEY Y PASE LOS PARTES RESPECTIVOS AL REGISTRO DE PREDIOS CORRESPONDIENTE. =====

LIMA, 04 DE DICIEMBRE DE 2015.=====

FIRMADO: SHEYLA CAROLINA CHANGANA CAVERO.- Una firma ilegible y una huella dactilar.- MARIA DEL PILAR ARRESE MORENO.- Una firma ilegible y una huella dactilar.- ROMAN MORALES BERMUDEZ SALDARRIAGA.- Una firma ilegible y una huella dactilar.- Un sello que dice: CERTIFICACIÓN A LA VUELTA.=====

Abogado que autoriza: Un sello que dice: SIMON DIAZ FLORES.- ABOGADO.- Reg. CAL 17225.- Una firma ilegible.=====

CERTIFICO: QUE LAS FIRMAS QUE ANTECEDEN AL REVERSO CORRESPONDEN A: **SHEYLA CAROLINA CHANGANA CAVERO**, CON DNI Nº 40241034, **MARIA DEL PILAR ARRESE MORENO** CON DNI Nº 10140348, **ROMAN MORALES BERMUDEZ SALDARRIAGA** CON DNI Nº 09835630. A SOLICITUD DE QUIENES SE EXTIENDE LA PRESENTE LEGALIZACION. SE LEGALIZA SOLO LAS FIRMAS MAS NO SU CONTENIDO. **CONSTANCIA DE MEDIO DE PAGO-** SE DEJA CONSTANCIA QUE SE HA TENIDO A LA VISTA EL CHEQUE NO NEGOCIABLE COMO MEDIO DE PAGO DEL SISTEMA FINANCIERO SEGUN EL SIGUIENTE DETALLE : MONTO TOTAL DE LA OPERACION: **S/530,000** VALOR TOTAL PAGADO: **S/53,000**, TIPO: **CHEQUE DE GERENCIA**, CON LA CLAUSULA DE NO NEGOCIABLE, **CODIGO: 077**. Nº DE DOCUMENTO: **07320758** 1. EMPRESA EMISORA: **BANCO INTERBANK**. FECHA DE OPERACION: **04.12.2015**. FECHA DE EMISION DEL OCUMENTO: **04.12.2015**. =====

CONSTANCIA: QUE CONFORME AL D.S. 006-2013-JUS, LA IDENTIDAD DEL(LOS) OTORGANTE(S) HA SIDO CORROBORADA POR EL RENIEC A TRAVES DEL SERVICIO DE VERIFICACIÓN BIOMÉTRICA.=====

LIMA, 04 DE DICIEMBRE DE 2015. =====



NOTARIA
BENVENUTO
MURGUÍA



FIRMADO: UN sello que dice: NOTARIA CRUZADO.- Av. Angamos Oeste N° 574- Miraflores.- Telefono: 444-0613 / 444-9155.- Un sello que dice: COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA.- NIHIL – PRIUS – FIDE.- Un sello que dice: FREDDY SALVADOR CRUZADO RIOS.- Notario de Lima.- Una firma ilegible.=====

CLÁUSULA ADICIONAL:=====

Conste por la presente cláusula adicional una de **ACLARACION DE COMPRAVENTA**, que con fecha 19 de marzo de 2016, celebran:=====

LOS COMPRADORES: =====

ROMAN MORALES BERMUDEZ SALDARRIAGA, identificado con documento nacional de identidad número 09835630, y su conyuge **MARIA DEL PILAR ARRESE MORENO**, identificada con documento nacional de identidad número 10140348, ambos con domicilio en Malecón Bernales 175, Dpto. 403, Urb. Oarrantia del Mar, distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.=====

LA VENDEDORA: =====

SHEYLA CAROLINA CHANGANA CAVERO, identificada con documento nacional de identidad número 40241034, de estado civil soltera, con domicilio en Av. San Felipe Santiago Salaverry N° 3640 Dpto. 203, distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.=====

ANTECEDENTES:=====

PRIMERA: Por documento de fecha 04 de diciembre de 2015, **LA VENDEDORA** celebró con **LOS COMPRADORES** un contrato de compraventa, en adelante **EL CONTRATO**, mediante el cual **LA VENDEDORA** transfirió, la propiedad de los siguientes inmuebles:=====

DEPARTAMENTO N° 203, segundo piso, ubicado en Unidad Inmobiliaria N° 28, Av. Salaverry N° 3640, Urb. Oarrantia del Mar – quinta zona, distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas constan debidamente inscritos en la partida electrónica N° 12046292 del Registro de Predios de Lima.=====

ESTACIONAMIENTO N° 02, semisótano, ubicado en Unidad Inmobiliaria N° 2, Av. Salaverry N° 3646, Urb. Oarrantia del Mar – quinta zona, distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas constan debidamente inscritos en la partida electrónica N° 12046262 del Registro de Predios de Lima.=====

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

OBJETO DEL CONTRATO:=====

SEGUNDA: Asimismo las partes intervinientes convienen en aclarar el **acápito b)** de la **CLÁUSULA TERCERA** de **EL CONTRATO**, en el sentido de precisar que la parte del precio ascendente a **CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL Y 00/100 SOLES (S/. 477, 000.00)** y que se cancelara con el producto del desembolso de un crédito hipotecario otorgado por **Scotiabank Perú S.A.A.**, a la firma de la Escritura Pública que **EL CONTRATO** y la presente originen, se cancelará mediante (i) un cheque de gerencia girado a la orden de **LA VENDEDORA / BANCO BBVA CONTINENTAL**, a fin de cancelar las obligaciones que se mantienen con la citada entidad financiera. Por el saldo resultante se girará (ii) un segundo cheque de gerencia a la orden solo de **LA VENDEDORA**, el cual quedará en custodia en el Despacho Notarial del **Dr. MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA**, hasta que se cumpla con entregar la cláusula de levantamiento de hipoteca sin condición emitida por el **BANCO BBVA CONTINENTAL** y su respectiva **Escritura Pública se encuentre debidamente firmada por los representantes del BANCO BBVA CONTINENTAL**. Asimismo, solo en el supuesto que el desembolso del préstamo hipotecario no llegara a cubrir el monto de la citada deuda **LA VENDEDORA** se obliga a asumir la diferencia.=====

LA VENDEDORA con su firma puesta en la escritura pública que **EL CONTRATO** y la presente cláusula generen declarará, en dicho momento, que el precio de la presente compraventa se encuentra totalmente cancelado.=====

DE LA RATIFICACION=====

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

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

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

FIRMADO: LOS COMPRADORES.- Dos firmas ilegibles.- LA VENDEDORA.- Una firma ilegible.=====



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

CLAUSULA ADICIONAL:=====

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA HIPOTECARIA¹ que celebran de una parte, **SCOTIABANK PERU S.A.A.**, CON RUC No.20100043140, en adelante **EL BANCO**, cuyo domicilio y representantes figuran en el Anexo 1, que debidamente suscrito por las partes forma parte integrante de este contrato; y, de la otra parte, **EL CLIENTE**, cuyos datos se consignan en el Anexo 1 de este contrato, en los términos y condiciones siguientes:=====

I) OBJETO DEL CONTRATO=====

EL CLIENTE ha solicitado previamente a **EL BANCO**, un préstamo dinerario a través de la suscripción de la Solicitud de crédito y de la Hoja Resumen. **EL BANCO** ha evaluado dicha solicitud y acuerda en conceder al **CLIENTE**, el préstamo dinerario ("EL CREDITO") cuyo monto, finalidad y demás condiciones se encuentran en el Anexo 2. La Solicitud de crédito y la Hoja Resumen forman parte del presente documento. Aquello señalado en este contrato por el **CLIENTE** así como lo contenido en los Anexos 1, 2 y 3 tendrá carácter de declaración jurada en aplicación del Art. 179° de la Ley N° 26702.=====

II) DEL CREDITO=====

1. IMPORTE, MONEDA Y FINALIDAD DEL CRÉDITO. - =====

El importe y moneda de EL CREDITO que EL BANCO concede a EL CLIENTE constan en el Anexo 2 de este contrato. =====
Por el presente instrumento, EL CLIENTE instruye al BANCO para que con recursos provenientes del CRÉDITO, EL BANCO realice el desembolso de acuerdo a lo señalado en el Anexo 2, con la finalidad de cancelar las obligaciones generadas en virtud del destino del CREDITO. Si EL CLIENTE incumple con las condiciones establecidas e informadas por el BANCO en este Contrato, este podrá suspender o cancelar los desembolsos.=====
Cuando el CRÉDITO se otorgue en una moneda distinta a la moneda del precio de la compraventa, EL BANCO cancelará dicho precio al VENDEDOR al tipo de cambio del día del desembolso. Si luego de realizado el pago, existe un saldo a favor de EL CLIENTE, éste y EL BANCO acuerdan en aplicar dicho saldo como un pago anticipado parcial, si el saldo superase el valor de dos (02) cuotas. Siendo así se aplicará lo indicado en el último párrafo del numeral 2. Por el contrario de no ser suficientes la cantidad desembolsada para cancelar el precio de compraventa, EL CLIENTE asumirá directamente el pago de la diferencia.=====

2. PAGO DEL CREDITO Y PLAZO, PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTO DE CUOTAS. -=====

EL CREDITO se pagará en los plazos y montos establecidos en el Cronograma de Pagos definitivo ("EL CRONOGRAMA"). A la firma de este contrato, EL CLIENTE declara haber recibido un cronograma provisional, prestando para ello su total conformidad. Sin perjuicio de ello, EL BANCO se obliga a entregar el CRONOGRAMA definitivo, de acuerdo a la modalidad elegida por EL CLIENTE, a la firma de la Escritura Pública que origine la presente minuta o en un plazo no mayor a 30 días de la entrega del cronograma provisional. =====

El pago del principal, intereses, penalidades, gastos, primas y otros conceptos de EL CREDITO, se hará en la misma moneda del CREDITO, mediante el pago de cuotas mensuales según EL CRONOGRAMA.=====

EL CLIENTE puede efectuar el pago parcial o total del Crédito sin cobro alguno. Los pagos mayores a la cuota exigible del periodo, pero menores al pago total de la obligación podrán calificarse como pagos anticipados o pagos adelantados. =====

En caso de pagos anticipados, (mayores a dos cuotas, incluida la exigible en el periodo) los intereses se reducirán proporcionalmente al día de pago y se reducirán las comisiones y los gastos que pudieran corresponder a la fecha de pago. EL CLIENTE debe optar entre reducir el monto o número de las cuotas del Crédito y deberá dejar constancia de su elección en el formato que EL BANCO ponga a su disposición. Cuando el pago anticipado se efectúe a través de tercero, EL CLIENTE deberá comunicar a través de instrucción efectuada por escrito su voluntad de reducir monto de cuota o reducir el plazo del Crédito de acuerdo a lo establecido en el numeral 22.3 del Reglamento de Transparencia. En caso que no se cuente con instrucción del CLIENTE y dentro de los 15 días calendario de realizado el pago, EL BANCO procederá a reducir el número de cuotas del crédito. En caso que el Cliente solicite el Cronograma modificado, EL BANCO deberá remitirlo en un plazo no mayor a 7 días calendario contados desde la solicitud. =====

Asimismo EL CLIENTE puede efectuar adelanto de cuotas (menores o iguales al equivalente de dos cuotas, incluida la exigible en el periodo), el cual se aplicará a la cuota exigible completa y lo restante como pago a cuenta de la cuota próxima a vencer; sin que se produzca reducción de intereses,

¹ Cláusulas sujetas aprobación de la SBS



comisiones y gastos. =====
Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, EL CLIENTE podrá decidir aplicar su pago por encima de la cuota exigible en el periodo, ya sea como pago parcial anticipado o como adelanto de cuotas.=====

3. AUTORIZACIÓN AL DÉBITO Y DERECHO DE COMPENSACIÓN.-----

En caso que el crédito fuera aprobado en el marco de convenios de descuento por planilla o Prestabono, el CLIENTE desde ya y de manera irrevocable faculta al BANCO a debitar, como medio de pago, sus obligaciones derivadas del crédito contra los saldos de sus cuentas en las que les sean abonadas sus remuneraciones. =====

El CLIENTE de manera expresa autoriza al BANCO a amortizar y/o cancelar las cuotas del crédito o cualquier otro concepto vencido aplicable a la fecha de pago proveniente del crédito, con cargo a cualquiera de los depósitos y/o cuentas que mantenga en el BANCO, incluidas las cuentas en que perciba el pago de sus remuneraciones. =====

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores y en uso de la facultad establecida en el numeral 11 del artículo 132 de la Ley N° 26702 y sus modificaciones, EL CLIENTE conoce y acepta que el BANCO podrá en cualquier momento y sin previo aviso, aplicar el pago de lo adeudado por principal, interés compensatorio, penalidades, comisiones, gastos y tributos exigibles determinados previamente en la Hoja Resumen o posteriores modificaciones, sobre cualquier cuenta, fondo, bien o valor que el BANCO tenga en su poder y que esté destinado a ser acreditado, entregado o abonado al CLIENTE, así como realizar cuando sea necesario, la correspondiente operación de cambio de monedas al tipo de cambio vigente en el BANCO a la fecha de la operación antes señalada. Una vez efectuada la compensación, el BANCO enviará una comunicación al CLIENTE indicando la ejecución.=====

4. INTERESES, COMISIONES, GASTOS Y OTROS CARGOS QUE SE APLICAN AL PAGO DEL CRÉDITO.-----

Las partes convienen en que la tasa efectiva anual de interés (TEA), la tasa de costo efectivo anual (TCEA) comisiones, penalidades y gastos aplicables al presente CRÉDITO, han sido previa y efectivamente informados a EL CLIENTE y constan en el Anexo 2 y en la Hoja Resumen, que firmadas por EL CLIENTE en señal de aceptación, forman parte del presente contrato, y se devengarán a partir de la fecha de suscripción del presente contrato o del desembolso del crédito, según corresponda.=====

Si EL CLIENTE no cumple con el pago oportuno y total de sus obligaciones en las fechas establecidas incurrirá automáticamente en mora sin necesidad de intimación alguna.=====

Los importes adeudados por el CRÉDITO que no sean cancelados por el CLIENTE en las oportunidades convenidas, devengarán por todo el tiempo que demore su pago, además de los intereses compensatorios, y gastos antes indicados, una penalidad por incumplimiento de acuerdo a lo establecido en la Hoja Resumen. =====

5. MODIFICACIONES CONTRACTUALES Y DE CRONOGRAMA.-----

Queda acordado que EL BANCO podrá modificar la tasa de interés compensatoria fija, el factor de referencia de la tasa variable o su spread (en caso tasa de interés que depende de un factor variable) por las siguientes causas: i) novación o sustitución del CRÉDITO otorgado por uno nuevo; ii) si EL BANCO y EL CLIENTE acuerdan modificar la tasa de interés, quedando registrado dicho acuerdo en documentos adicionales como grabaciones telefónicas, correos electrónicos o cualquier otro medio escrito o virtual que EL BANCO ponga a su disposición ; y iii) si la SBS así lo autoriza. =====

Queda acordado por las partes que EL BANCO podrá modificar las condiciones del presente contrato (incluyendo el cambio del factor de la tasa de interés variable), distintas a las tasas de interés fija, así como las comisiones y/o gastos aplicables al CRÉDITO, por las siguientes causas: i) variaciones en las condiciones del mercado, de la política monetaria (incluido el encaje) o la situación política o económica nacional o internacional; ii) cuando se nove la obligación de conformidad al Código Civil; iii) crisis financiera; iv) cambios en sus estructuras de costos de los servicios vinculados al CRÉDITO, v) decisiones comerciales internas o condiciones promocionales.; vi) si por causa del CLIENTE no se constituye garantía requerida en un plazo de 60 días contados desde el desembolso del crédito, vii) si EL BANCO verifica que el uso del CRÉDITO no ha sido destinado a lo señalado en el Anexo 2, y viii) si se produce un hecho o circunstancia que cambie las condiciones de riesgo y crédito bajo las cuales fue aprobado el CRÉDITO. Asimismo el BANCO puede modificar penalidades y otras condiciones contractuales distintas a las tasas de interés, comisiones y/o gastos en cualquier caso, así como incorporar nuevas comisiones, penalidades y /o gastos, cuando lo considere conveniente. Para ello, EL BANCO deberá comunicar la modificación al CLIENTE con una anticipación no menor a 45 días calendario a la fecha o momento a partir de la cual entrará en vigencia el cambio. =====

Siempre que se generen modificaciones en las condiciones contractuales que tengan un impacto en el CRONOGRAMA este se actualizará y EL



NOTARIA
BENVENUTO



SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTISEIS

BANCO volverá a remitir uno al CLIENTE, el cual reemplazará automáticamente al anterior, conforme a las normas aplicables.=====

EL BANCO podrá modificar este CONTRATO por aspectos diferentes a tasas de interés, comisiones y gastos, e incluso resolverlo, sin previo aviso, como consecuencia de la aplicación de las normas prudenciales emitidas por la SBS, tales como las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento (por asumir préstamos, fianzas, etc. bajo cualquier acuerdo con personas naturales o jurídicas que conlleven a sobreendeudarse); se presume que está vinculado a actividades de lavado de activos y financiamiento del terrorismo; o haya presentado información y/o documentación falsa, incompleta, inexacta o inconsistente con la información proporcionada anteriormente. En estos supuestos, la comunicación de la medida será posterior, en un plazo no mayor a los 7 días calendario de producido el cambio. =====

La comunicación previa de algún cambio no será exigible i) cuando el factor de la tasa variable dejara de existir y se tome otro factor como referencia; ii) cuando la modificación sea en beneficio del CLIENTE; iii) cuando se modifique las cuotas por contratación directa de seguros de acuerdo a lo previsto en el numeral 11; en cuyos casos la modificación se aplicará de manera inmediata. No obstante en caso de cambios que resulten beneficiosos para EL CLIENTE, tanto este como EL BANCO acuerdan que los detalles de dichos cambios serán comunicados a través de Scotia en línea www.scotiabank.com.pe =====

La comunicación de las modificaciones referidas a i) tasas de interés, penalidades, comisiones y gastos que no sean favorables al CLIENTE; ii) resolución del CONTRATO por causal distinta al incumplimiento; iii) limitación o exoneración de responsabilidad del BANCO; y iv) incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al CRÉDITO se efectuará a criterio del BANCO mediante comunicaciones directas, sea por los estados de situación, por los avisos escritos a domicilio, mensajes a la dirección de correo electrónico, mediante anotación en los estados de situación/cuenta, mensajes de texto (sms) o llamadas a los teléfonos registrados por EL CLIENTE. Otras modificaciones que de acuerdo a la regulación aplicable no requiera de comunicación por medios directos se comunicarán a criterio del BANCO mediante publicaciones en sus oficinas o en la página web del BANCO o en medios masivos que considere conveniente así como cualquier otro medio de comunicación permitido por la legislación vigente.=====

Dentro de los 45 días del pre aviso de una modificación en las condiciones contractuales comunicada por EL BANCO, EL CLIENTE, de no estar conforme con dicha modificación, podrá dar por concluido el presente contrato de pleno derecho, sin penalización alguna cursando una comunicación escrita al BANCO dentro del plazo del pre aviso antes indicado. De optar por resolver el contrato, EL CLIENTE deberá pagar el íntegro de lo adeudado ante EL BANCO, para lo cual tendrá un plazo no mayor de 45 días computados desde la fecha en que comunique su decisión de resolver el contrato, con la finalidad que EL CLIENTE encuentre otro mecanismo de financiamiento.=====

De no ejercer EL CLIENTE este derecho a resolver el contrato o de no cumplir con pagar su obligación en los plazos estipulados, se entenderá que EL CLIENTE no hace uso de su derecho a resolver el contrato y en ese sentido, se empezarán a aplicar las condiciones modificadas desde el vencimiento del plazo de la comunicación de pre aviso. Para estos efectos, EL CLIENTE expresamente consiente que su silencio constituya manifestación de voluntad y aceptación de cualquier modificación contractual comunicada conforme a los mecanismos estipulados en la presente cláusula. =====

En caso de las modificaciones relacionadas a la incorporación de servicios que no están directamente relacionado a este crédito, EL CLIENTE tendrá la facultad de aceptarlo o no. La negativa del CLIENTE no implicará la resolución del CONTRATO.=====

6. INFORMACIÓN PERIODICA=====

Si por elección que consta en la Solicitud de crédito, EL CLIENTE ha solicitado a EL BANCO el envío físico del estado de situación del crédito, deberá asumir el costo que se señala en la HOJA RESUMEN. EL CLIENTE también podrá solicitar que EL BANCO ponga a su disposición el estado de situación/cuenta del crédito a través de medios electrónicos, el mismo que no tendrá costo para EL CLIENTE. EL BANCO establecerá los mecanismos y formas de acceso a los estados de situación/cuenta por otros medios electrónicos que ponga a disposición del CLIENTE cuando este lo solicite.=====

III) DEL CONTRATO DE GARANTIA/S HIPOTECARIA/S:=====

7. DE LA CONSTITUCION DE LA HIPOTECA - =====

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del CREDITO, (incluyendo capital, intereses, comisiones, penalidades, gastos y demás obligaciones directas o indirectas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1107° del Código Civil, EL CLIENTE constituye, o amplía el monto de, una primera y preferencial garantía hipotecaria a favor de EL BANCO (en adelante LA HIPOTECA), sobre el/los inmueble/s de su propiedad (en adelante EL INMUEBLE), de acuerdo a los términos señalados en el presente contrato. Los detalles de LA HIPOTECA y EL INMUEBLE se encuentran



NOTARIA
BENVENUTO
MURGUÍA



en el Anexo 3. LA HIPOTECA será liberada, sólo cuando el CREDITO y toda otra deuda u obligación directa e indirecta de cargo de EL CLIENTE a favor de EL BANCO, se encuentren totalmente canceladas.=====

La presente hipoteca garantizará además todas las obligaciones existentes o futuras de cargo de EL CLIENTE, ya sea que dichas obligaciones hayan sido asumidas expresamente por EL CLIENTE 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 obligaciones sean asumidas en forma posterior a la suscripción de este documento; salvo que se señale algo distinto en el Anexo 3, caso en el que LA HIPOTECA solo garantizará la obligación generada del presente instrumento.=====

Se deja expresa constancia que, el monto de las obligaciones garantizadas por LA HIPOTECA que se constituye o amplía por el presente contrato, es de naturaleza determinable y que tales montos se determinarán conforme a la respectiva liquidación y/o estado de cuenta que efectúe EL BANCO ante una eventual ejecución de LA HIPOTECA, quedando así determinados en dicha oportunidad el monto final de las obligaciones garantizadas.=====

En caso que EL INMUEBLE sea bien futuro de acuerdo a lo detallado en el Anexo 3, LA HIPOTECA que usted constituye con la firma de este Contrato se encuentra sujeta a la condición de que EL INMUEBLE llegue a existir. Se entenderá que EL INMUEBLE existe cuando se encuentre debidamente inscrito en los Registros Públicos correspondientes.=====

8. EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-----

En LA HIPOTECA que se constituye o amplía en virtud de este contrato, está comprendido cuanto de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer al INMUEBLE hipotecado indicado en el Anexo 3, sin reserva ni limitación alguna, incluyendo todo aquello que fuera edificado o introducido al INMUEBLE a la fecha o con posterioridad al presente contrato, así como los frutos civiles que produzcan o puedan producirse, los que en caso de atraso, mora y/o juicio, serán directamente recaudados por EL BANCO.=====

LA HIPOTECA también se extiende a las indemnizaciones debidas en caso de siniestro a que se refieren los artículos 173 y 174 de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros No.26702 (en adelante, "LEY GENERAL"), sin perjuicio de los seguros que puedan haberse constituido expresamente en favor de EL BANCO; así como las indemnizaciones que correspondan. EL CLIENTE se obliga a conservar en buen estado EL INMUEBLE y a no efectuar modificaciones que perjudiquen el mismo, dando aviso por escrito a EL BANCO de los deterioros que sufra y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión. =====

9. INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA.-----

EL CLIENTE acepta suscribir cuando el BANCO lo requiera la Escritura Pública que la presente minuta origine, así como a hacer entrega a EL BANCO de los documentos necesarios para lograr la inscripción de LA HIPOTECA en el Registro Público respectivo. En caso contrario, EL BANCO quedará facultado para resolver este contrato de acuerdo al mecanismo planteado en la cláusula décimo tercera.=====

10. VALORIZACION E INSPECCIÓN DEL INMUEBLE.-----

Se fija como valor de EL INMUEBLE en la suma indicada en el Anexo 3 de este contrato. En caso de Crédito "Autoconstrucción" o INMUEBLES calificados como bien futuro, la valorización detallada en el Anexo 3 se ajustará una vez concluida la edificación del INMUEBLE en base a las posteriores valorizaciones realizadas por el perito tasador designado por EL BANCO. Las dos terceras partes de la valorización servirán como base para los efectos de la ejecución judicial de la HIPOTECA. En el caso de emitirse el Título de Crédito Negociable – TCHN, la base para su venta extrajudicial, será de 75% (setenta y cinco por ciento) del valor antes señalado.=====

EL BANCO, podrá disponer que se efectúen tasaciones periódicas del INMUEBLE durante la vigencia de este contrato y/o cualesquiera obligación y/o instrumento de crédito garantizado(s) por esta hipoteca. El costo de esas tasaciones será asumido por EL CLIENTE. Asimismo EL CLIENTE deberá facilitar el acceso de los tasadores designados por EL BANCO al INMUEBLE. =====

EL CLIENTE acepta por anticipado que bajo las normas indicadas en este contrato, EL BANCO queda autorizado a inspeccionar EL INMUEBLE, así como a acceder a la información que le permita realizar las labores de seguimiento, evaluación y auditoría, en la ocasión, forma y lugar que lo considere conveniente, directamente o a través de terceros debidamente autorizados por EL BANCO, previa coordinación con EL CLIENTE si fuera necesario el ingreso al INMUEBLE. EL CLIENTE se obliga a proporcionar toda la información que EL BANCO le solicite con el mismo fin.=====

IV) DISPOSICIONES GENERALES:-----

11. SEGUROS.-----

El CLIENTE deberá contratar y mantener los seguros de desgravamen y del bien por todo el plazo del CRÉDITO (y mientras mantenga obligaciones



de pago con EL BANCO en el caso del seguro del bien por HIPOTECA global). Los seguros que a continuación se señalan tendrán como beneficiario exclusivo al BANCO:=====

a) Seguro de desgravamen.- este seguro otorga cobertura contra los riesgos de fallecimiento, así como invalidez total y permanente por enfermedad o accidente. El seguro de desgravamen debe ser otorgado por la compañía de seguros a satisfacción al BANCO y su cobertura debe ser por un monto a no menor al saldo pendiente de pago. El CLIENTE deberá endosar y entregar la póliza del seguro al BANCO.=====

En caso ocurra alguno de los siniestros mencionados al CLIENTE o las personas aseguradas, EL BANCO cobrará directamente la indemnización para aplicarla, hasta donde alcance, al pago del CRÉDITO. =====

b) Seguro del bien.- este seguro protege el INMUEBLE contra todo riesgo. Este seguro debe ser otorgado por una compañía de seguros a satisfacción del BANCO y su cobertura debe ser por un monto no menor al saldo pendiente de pago del CRÉDITO y de todas las demás obligaciones garantizadas por la HIPOTECA. El CLIENTE deberá endosar y entregar la póliza del seguro al BANCO. En caso se produzca alguno de los eventos cubiertos por el seguro, la indemnización será aplicada, hasta donde alcance, al pago del CRÉDITO =====

En caso EL INMUEBLE sea bien futuro, la obligación del pago de la prima de este seguro comenzará una vez concluida la edificación del INMUEBLE, lo cual se presume que se efectiviza a la fecha de entrega del referido bien, de acuerdo al contrato de compraventa entre el CLIENTE y EL VENDEDOR cuya referencia se encuentra en el Anexo 3. =====

El CLIENTE puede contratar los seguros de desgravamen y del bien a través del BANCO (cuyas características se encuentran descritas en la Hoja Resumen y en la página web del BANCO) o directamente con la compañía de seguros de su elección. En este último caso EL CLIENTE tomará en cuenta lo siguiente: =====

i) Los seguros cumplirán con las condiciones exigidas por EL BANCO, las cuales se encuentran también en la página web;=====

ii) Los seguros deben estar vigentes durante todo el plazo del CRÉDITO (y mientras mantenga obligaciones de pago con EL BANCO en el caso del seguro del bien); para lo cual EL CLIENTE debe renovar el seguro las veces que sea necesario. Una vez renovada la póliza deberá entregarlas al BANCO junto con los sustentos de pago dentro de siete días posteriores al vencimiento de la póliza anterior;=====

iii) Comunicar al BANCO tan pronto tenga conocimiento que los seguros han sido variados, modificados o suprimidos. Si la compañía de seguros exige nuevos requerimientos, EL CLIENTE deberá cumplirlos; caso contrario será de su exclusiva responsabilidad no contar con los seguros;=====

iv) Pagar la comisión por estudio de póliza endosada cuyo costo se señala en la Hoja Resumen.=====

En caso que EL CLIENTE no contrate los seguros conforme al párrafo anterior, EL BANCO estará facultado para hacerlo por cuenta y cargo del CLIENTE, sin necesidad de comunicación previa en cuyo caso las primas serán adicionadas a las cuotas por vencer del CRÉDITO. Como consecuencia de ello se modificará el CRONOGRAMA cuya copia le será entregada al CLIENTE a su expresa solicitud. La falta de contratación o renovación de las pólizas de los seguros por parte del BANCO (ante la falta de contratación por parte del CLIENTE) no le generan responsabilidad ni consecuencia (infraseguro o sobreseguro), ya que esta obligación le corresponde únicamente al CLIENTE.=====

EL CLIENTE ha suscrito una declaración jurada de salud, cuya información es verdadera, completa y exacta. Si la declaración señalada tuviese vicios o inexactitudes imputables al CLIENTE, se perderá el derecho a la indemnización derivada del seguro y los herederos tendrán que asumir esta deuda con EL BANCO. =====

12. DECLARACIONES DEL CLIENTE.-=====

EL CLIENTE declara:=====

a) Que en caso de ser casado y estar bajo el régimen patrimonial de sociedad de gananciales, declara que el CRÉDITO será necesariamente utilizado en beneficio de la sociedad conyugal=====

b) Que ha sido previamente informado de los gastos por concepto de derechos notariales y registrales y que estas tasas serán pagadas directamente por EL CLIENTE ante la Notaría correspondiente, cuando corresponda formalizar e inscribir la Hipoteca.=====

c) Que puede acceder a la página web de EL BANCO en la cual podrán verificar y tomar debida información de las tasas de interés, comisiones, tarifarios, etc.; sus modificaciones; y que los mismos se encuentran a su disposición en las agencias y/o en la página web de EL BANCO, así como en la Hoja Resumen y Anexo 2 del presente contrato. =====

d) Que el CRÉDITO será destinado a la finalidad que se establece en el numeral 9 del Anexo 2 y que el INMUEBLE será destinado a vivienda.=====

e) Que EL INMUEBLE es o será de su propiedad (según corresponda) y que sobre él no pesa ni pesará carga, gravamen, embargo, responsabilidad



o medida judicial o extrajudicial alguna que restrinja su derecho de disposición o de afectarlo en garantía.=====

f) Que EL BANCO, de forma directa o por medio de terceros autorizados, efectuarán las labores necesarias para la cobranza de las cuotas del CRÉDITO y otros conceptos derivados del presente instrumento=====

En el caso de créditos bajo la modalidad Autoconstrucción o Remodelación EL CLIENTE declara: =====

g) Que ejecutará la edificación utilizando los materiales idóneos, según corresponda a la edificación, respetando las normas y reglas de construcción y zonificación vigentes, culminando el mismo dentro de los plazos indicados por EL CLIENTE a EL BANCO, así como de la inscripción de la declaratoria de fábrica en los registros públicos en los que se encuentra ubicada la edificación, dentro de un plazo de 1 año contado desde el primer desembolso.=====

h) Que cumplirá con todas las pautas, medidas y normas de seguridad que regulan la actividad de la construcción, tanto en lo que respecta a las habilitaciones urbanas y edificaciones, como la seguridad en la construcción, sujetándose a lo señalado en el Reglamento Nacional de Edificaciones y los prescrito por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, las municipalidades distritales y provinciales competentes, así como por lo determinado por determinado por los Colegios de Ingenieros y Arquitectos, CAPECO, Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú, Instituto Nacional de Defensa Civil – INDECI y las entidades relacionadas a la actividad de la construcción en el Perú.=====

13. CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO.-----

Sin perjuicio de las causales de incumplimiento señaladas en las cláusulas anteriores, EL BANCO podrá dar por vencidos todos los plazos otorgados a EL CLIENTE, o resolver el presente contrato y exigir el pago inmediato del saldo del CRÉDITO, así como los intereses, comisiones, penalidades, gastos y otros cargos, e iniciar las acciones judiciales para la ejecución de LA HIPOTECA, de verificarse alguno de los siguientes supuestos:=====

13.1 Si EL CLIENTE incumpliera cualquier obligación dineraria o no dineraria derivada del presente contrato o si dejara de cumplir cualquier obligación que asume para con EL BANCO en virtud de otro contrato.=====

13.2 Si EL CLIENTE diera al CREDITO o al INMUEBLE un uso distinto al que señala en el Anexo 2 del presente contrato.=====

13.3 Si EL INMUEBLE se deprecia o deteriora a punto tal que su valor resultase inferior al saldo del CREDITO pendiente de pago, según valuación del perito tasador que EL BANCO designe.=====

13.4 Si EL CLIENTE fuera demandado respecto a la propiedad del INMUEBLE, o si el INMUEBLE fuese embargado o se haya ordenado su remate en cualquier proceso judicial, concursal u arbitral.=====

13.5 Si EL CLIENTE y/o VENDEDOR no cumplieran con suscribir la escritura pública que la presente minuta origine, así como suscribir las modificaciones y/o entregar los documentos y/o cancelar los gastos notariales y registrales, que se requieran para lograr la inscripción de LA HIPOTECA a favor de EL BANCO, al momento que éste lo solicite.=====

13.6 Si transcurridos sesenta (60) días de celebrado este contrato, la HIPOTECA no se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble. ==

13.7 Si EL CLIENTE no otorgara nuevo "Poder Especial" a favor de EL BANCO en aquellos casos en que se hubiera acordado otorgarlo.=====

13.8 Si EL CLIENTE no cumple con facilitar el acceso a las inspecciones del INMUEBLE, por parte de EL BANCO o a quién éste designe.=====

13.9 Si EL CLIENTE cede bajo cualquier título la posesión o propiedad del INMUEBLE a favor de un tercero sin contar con la autorización previa y por escrito de EL BANCO. =====

13.10 Si EL CLIENTE efectuara modificaciones o demoliciones, o realiza ampliaciones, edificaciones y/o construcciones sin contar con la autorización previa y por escrito del BANCO. =====

13.11 Si a la fecha de celebración del presente contrato, resultara que las personas aseguradas padecían 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 compañía de seguros. =====

13.12 Si EL CLIENTE opta por tomar el seguro del bien y el INMUEBLE no es debidamente asegurado o no se endosa la póliza a favor del BANCO o por cualquier circunstancia se pierde o no se cuenta con la cobertura de una compañía de seguros de primer nivel.=====

13.13 Si las declaraciones señaladas en el numeral 12 y otras que pudieran estar en el CONTRATO se tornan falsas o inexactas durante la vigencia del CRÉDITO; o si el CLIENTE no hubiese puesto en conocimiento de BANCO antes de la celebración del CONTRATO todo acto que afecte EL INMUEBLE. =====

13.14 Si EL BANCO considera que no resulta conveniente mantener relaciones comerciales con el CLIENTE a) por conducta intolerable del mismo frente al personal del BANCO y/u otros clientes, en las oficinas del BANCO o a través de otros canales disponibles; o b) si el BANCO, su casa matriz



o sus afiliadas se vieran expuestos a contingencias regulatorias, contractuales o de cualquier tipo frente a autoridades locales o foráneas de mantener relación con EL CLIENTE.=====

13.15 Si EL CLIENTE es declarado insolvente o en quiebra, o se encuentra incurso en algún procedimiento concursal. =====

13.16 Si EL BANCO verificase que algún documento y/o la información brindada por EL CLIENTE para la obtención del crédito o en cualquier otra documentación presentada por el mismo son inexactos, incompletos, inconsistentes o falsos, contraviniendo así lo establecido en el Artículo 179 de la Ley N° 26702 y en el artículo 3 de la Circular SBS N° 2197-2011 o las normas que las modifiquen o sustituyan=====

13.17 Si por aplicación de las normas prudenciales emitidas por la SBS, EL BANCO: i) detectase que EL CLIENTE viene realizando operaciones inusuales, irregulares y/o sospechosas o que puedan causar perjuicio al BANCO o a sus clientes, y siempre que EL CLIENTE no haya acreditado la procedencia legal de sus fondos u operaciones en el plazo que establezca: o ii) tomase conocimiento que EL CLIENTE se encuentra en situación de sobre endeudamiento, en aplicación de las normas a la administración de riesgo de sobreendeudamiento de deudores minoristas.=====

13.18 Si EL BANCO tomase conocimiento que EL CLIENTE está siendo investigado por lavado de activos, delitos precedentes y/o financiamiento del terrorismo por las autoridades competentes o EL CLIENTE sea vinculado con personas naturales o jurídicas sujetas a investigación o procesos judiciales relacionados con el lavado de activos, delitos precedentes y/o el financiamiento del terrorismo.=====

En los casos de Traslado Hipotecario además será causal de resolución:=====

13.19 Si transcurridos quince (15) días calendarios desde efectuado el desembolso del Crédito otorgado, **EL CLIENTE** no haya entregado a **EL BANCO** la minuta de levantamiento de hipoteca **no condicionada** del gravamen descrito en Anexo 3.=====

En los casos de Crédito "Autoconstrucción" o Remodelación además serán causales de resolución las siguientes:=====

13.20 Si no se concluyera la edificación y/o remodelación y la respectiva inscripción de la fábrica en los Registros Públicos pertinentes dentro del plazo de un año de realizado el primer desembolso, salvo que el BANCO autorice una prórroga.=====

13.21 Si el valor del avance de la obra no cumpliera con los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zona aprobados por la municipalidad correspondiente.=====

13.22 Si los materiales utilizados no cumplieran con los estándares de calidad debidos a criterio de EL BANCO.=====

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, o ii) completar el pagaré incompleto suscrito por EL CLIENTE por el importe que resulte de la liquidación que EL BANCO practique (lo cual incluirá intereses, comisiones, penalidades y gastos que se hubiesen devengado), a fin de iniciar las acciones pertinentes. En cualquiera de los dos casos, no se producirá novación ni se liberarán o extinguirá la Hipoteca que se otorgue o se amplíe en respaldo del CRÉDITO.=====

En las causales de resolución establecidas en los numerales 13.1 al 13.14 y 13.19 al 13.22 la resolución de pleno derecho operara desde la fecha en que esta decisión es comunicada a EL CLIENTE.=====

En las causales de resolución establecidas en los numerales 13.15 al 13.18 EL BANCO comunicara la resolución de manera posterior a EL CLIENTE.

Este aviso se efectuará en un plazo no mayor a los 7 días calendario de la resolución efectiva.=====

14. DE LOS DATOS PERSONALES. -=====

EL BANCO es una institución financiera que forma parte del grupo económico internacional de The Bank of Nova Scotia (en adelante el "Grupo Scotiabank"). El Grupo Scotiabank ejerce el control sobre un conjunto de empresas del sistema financiero, seguros y de AFP, así como sobre empresas vinculadas al mercado de valores, entre otras, tanto en el Perú como en el extranjero, las cuales, por razones de sinergias, mayor eficiencia y calidad de servicios, comparten procesos de negocio, estructuras gerenciales y sistemas tecnológicos de alcance transfronterizo, dentro de los alcances permitidos por la ley.=====

La información sobre la identificación del CLIENTE, o datos que permitan hacerlo identificable (p.e. datos biométricos), así como sobre la información personal, financiera, crediticia, incluyendo información calificada como datos sensibles por la ley, proporcionada, de forma oral, escrita o electrónica, por el Cliente u obtenida a través de otras personas, sociedades y/o instituciones (públicas o privadas, nacionales o extranjeras) es considerada como Datos Personales. Cuando el cliente sea persona jurídica o patrimonio autónomo, el Banco podrá acceder a los Datos Personales respecto de cada persona autorizada, socio, o integrante según corresponda.=====

El CLIENTE, de forma libre, informada, previa y expresa, consiente que el BANCO pueda dar tratamiento a los Datos Personales, es decir podrá acceder, recopilar, registrar, organizar, almacenar, conservar, elaborar, modificar, bloquear, suprimir, extraer, consultar, utilizar, transferir o procesar



de cualquier otra forma prevista por la ley. =====

El CLIENTE consiente que el BANCO podrá dar tratamiento a los Datos Personales, de manera directa o por intermedio de terceros, lo cual incluye el tratamiento necesario para: (i) la ejecución directa o por intermedio de terceras personas de los servicios financieros contratados, incluyendo la evaluación de la capacidad de pago y comportamiento crediticio en el sistema financiero, (ii) el cumplimiento de las obligaciones legales aplicables a el BANCO, (iii) enviar al CLIENTE ofertas comerciales, publicidad e información en general por cualquier medio, sobre otros producto o servicios que brinde el BANCO y/o terceros vinculados, lo que se podrá realizar a través de terceras personas; (iv) gestionar el cobro de deudas, de ser el caso; y (v) usar, compartir o transferir los Datos Personales a otras empresas que conforman el Grupo Scotiabank o lo conformen en el futuro, así como a sus socios comerciales, o terceros (por ejemplo: otros bancos, imprentas, empresas de mensajería, auditoría, entre otros), tanto dentro como fuera del país, nacionales o extranjeros, públicos o privados, con la finalidad de realizar las acciones indicadas en los punto precedentes o con la finalidad que éstos puedan directamente ofrecer o informar al CLIENTE, por cualquier medio, acerca de cualquier producto o servicio que comercialicen o puedan poner en su conocimiento publicidad comercial o institucional o comunicarle promociones comerciales.=====

El CLIENTE conviene en que el BANCO podrá conservar en sus registros los Datos Personales y darle tratamiento a éstos en los términos antes expuestos de forma indefinida, aun cuando el CLIENTE pierda su condición como tal. Los Datos Personales serán almacenados en el banco de datos de clientes del cual el BANCO es titular o cualquier otro que en el futuro podamos establecer. EL BANCO declara que ha adoptado las medidas necesarias para mantener segura la información. =====

Adicionalmente EL CLIENTE declara que se le ha informado que tiene derecho de oposición, acceso, rectificación, cancelación así como a no proporcionar los Datos Personales. De no proporcionarlos, no se podrá dar tratamiento a los mismos tal como se señala de forma precedente. Finalmente EL CLIENTE puede revocar el consentimiento para tratar sus Datos Personales en cualquier momento. Para ejercer este derecho o cualquier otro que la ley establezca relacionado a Datos Personales deberá presentar una solicitud escrita en nuestras oficinas. Se podrán establecer otros canales para tramitar estas solicitudes, lo que será informado oportunamente por EL BANCO a través de la página web.=====

15. DOMICILIOS.=====

Para efectos de este contrato, EL CLIENTE señala como su domicilio el indicado en el Anexo 1 del presente instrumento, renunciando expresamente a la ley del domicilio y al fuero del mismo. Cualquier variación de domicilio, para su validez, deberá ser comunicada notarialmente a EL BANCO, surtiendo efecto a partir de los 30 días siguientes a su entrega al BANCO. Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los jueces, cortes y tribunales del lugar de celebración de este contrato.=====

16. CESIÓN.=====

EL BANCO queda autorizado por EL CLIENTE a ceder los créditos y demás derechos provenientes de este contrato o su posición contractual en el mismo, total o parcialmente, para lo cual EL CLIENTE presta desde ya su conformidad por adelantado. La comunicación de la cesión se efectuará mediante un documento de fecha cierta.=====

Si EL BANCO decidiese ceder los derechos que se derivan del presente contrato incluidas las garantías, la comunicación fehaciente de esta cesión podrá ser realizada indistintamente por EL BANCO o por el cesionario en cualquier momento, incluso en el momento mismo en que el cesionario exija al CLIENTE el pago de las cuotas que conforman el crédito.=====

17. LEGISLACIÓN APLICABLE.=====

El presente contrato y sus Anexos se rigen por los términos y condiciones en ellos establecidos, los dispositivos legales mencionados en el mismo, el Código Civil, la Ley 26702 y sus modificatorias, y demás normas legales que resulten aplicables.=====

18. GASTOS.=====

Todos los gastos que se devenguen a partir del presente contrato sea con EL BANCO o con terceros, así como también el pago de los derechos notariales y registrales (de ser el caso) a la fecha en que estos se generen para la constitución de la Hipoteca, los gastos de un Testimonio y de una Copia Simple de la Escritura Pública para EL BANCO, serán de cuenta única y exclusiva de EL CLIENTE, el mismo que autoriza expresamente a EL BANCO para que proceda a su cobro mediante débito automático en las cuentas que mantengan en EL BANCO, de ser el caso.=====

19. TITULO DE CREDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE-TCHN.=====

EL CLIENTE autoriza en forma expresa e irrevocable a EL BANCO para que en mérito al presente documento y sobre la base de LA HIPOTECA, emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable, antes o después de la inscripción de LA HIPOTECA, a la orden de EL BANCO o de la persona que éste designe; en cuyo caso LA HIPOTECA tendrá carácter de exclusiva, conforme a ley. La presente autorización se otorga de conformidad con



la Ley de Títulos Valores No.27287, sus modificatorias y el Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable Resolución SBS N° 942-2003, o norma que la sustituya. Asimismo, en caso de emitirse el TCHN incompleto, EL CLIENTE autoriza a EL BANCO a completarlo, con la información y condiciones referidas en el presente contrato para la integración del pagaré.=====

20. CONDICIONES PROMOCIONALES.=====

Si EL CREDITO se hubiese otorgado a través de Descuento por Planilla o Prestabono, el pago del mismo se efectuará mediante cargos sobre las remuneraciones que percibe en virtud de una relación de trabajo, ya sea que aquellas se encuentren depositadas en el BANCO o en otras instituciones. La aprobación del CRÉDITO bajo esta modalidad le otorga al CLIENTE una tasa de interés promocional detallada en el Anexo 2; por tanto: i) si EL CLIENTE realiza el traslado de su remuneración depositada en cuentas del BANCO hacia otra institución; y/o ii) si se da por terminada la relación laboral del CLIENTE por cualquier causa y/o iii) EL CLIENTE revocase su autorización para los cargos; ya no será aplicable la condición promocional relacionada a la tasa de interés compensatoria, procediendo el BANCO a aplicar, desde el momento en que toma conocimiento de alguno de los hecho mencionados, la tasa de interés compensatoria que figura en la Hoja Resumen.=====

Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de Ley y practique los insertos correspondientes.=====

Lima, 18 de marzo de 2016=====

Firmado: EL BANCO.- Un sello que dice: KRISTELL MONTENEGRO JIMENES.- Asesoría Legal Comercial y Regulatoria.- Asesor Legal Hipotecario.- Una firma ilegible.- Un sello que dice: CYNTHIA MARROQUIN ALCAS.- Centro Hipotecario.- Una firma ilegible.- EL CLIENTE.- Dos firmas ilegibles.=====

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

INSERTO UNO.=====

ANEXO 1 – DATOS DE LAS PARTES					
1. DATOS DEL CLIENTE:					
Nombres y Apellidos completos		ROMAN MORALES BERMUDEZ SALDARRIAGA			
Estado civil		Casado			
DNI No		09835630			
Domicilio		Malecón Bernales 175, Dpto. 403, Urb. Orrantía del Mar, distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.			
Y SU CÓNYUGE					
Nombre		MARIA DEL PILAR ARRESE MORENO			
Estado Civil		Casada			
Documento de Identidad		10140348			
Domicilio		Malecón Bernales 175, Dpto. 403, Urb. Orrantía del Mar, distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.			
Para efectos del presente Contrato y sus Anexos, a las personas arriba mencionadas se les denominará "EL CLIENTE", aun cuando se trate de varias.					
2. DATOS DEL BANCO (DOS CUALESQUIERA DE LOS SIGUIENTES REPRESENTANTES)					
Razón Social		SCOTIABANK PERU S.A.A.			
DOMICILIO		DIONISIO DERTEANO N° 102, SAN ISIDRO			
DATOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL		Partida N° 11008578 del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de Lima			
REPRESENTANTES	D.O.I.	ASIENTO	REPRESENTANTES	D.O.I.	ASIENTO
LUIGGI GIANCARLO PARDO FIGUEROA SÁNCHEZ	DNI N° 42172639	C000305	GENARO DANIEL NIMA SALAZAR	DNI N° 42985137	C00305
CYNTHIA PATRICIA MARROQUIN ALCAS	DNI N° 41099571	C000305	MARISABEL DEL CARMEN DE LA CRUZ GOMEZ	DNI N° 42604708	C00305
RUTH LUNA CAHUANA	DNI N° 24487693	C000305	LIDIA ARIAS LLACCUA OPORTO	DNI N° 10087878	C00305
PAMELA LIDIA SALCEDO FREY	DNI N° 42027621	C000305	SARA ANDREA ZEGARRA ROSSI	DNI N° 40857701	C00305
LUIS ERNESTO RODRIGUEZ SAMANEZ	DNI N° 10651367	C00257	KRISTELL EVELYN MONTENEGRO JIMENES	DNI N° 46529886	C00310



NOTARIA
BENVENUTO
MURGUÍA



PAOLA IVONNE MORENO IPARRAGUIRRE	DNI N° 08147308	C00257	GIANCARLO MANUEL SALAZAR ARONE	DNI N° 41510903	C00305
KAREN JESSICA VALERA VALDIVIEZO	DNI N° 09537909	C00257	LILIAS ELENA MAURTUA OVIEDO	DNI N° 10316624	C00190
PEDRO EDGAR ANTON MALPARTIDA	DNI N° 09801689	C00257	CARLA VARINIA DEL PILAR TORIBIO OTINIANO	DNI N° 09880328	C00253

3. DATOS DEL VENDEDOR

Persona Natural

Nombres y Apellidos completos	SHEYLA CAROLINA CHANGANA CAVERO
Estado civil	Soltera
DNI No	40241034
Domicilio	Av. San Felipe Santiago Salaverry N° 3640 Dpto. 203, distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.

Firmado: EL BANCO.- Un sello que dice: KRYSTELL MONTENEGRO JIMENES.- Asesoría Legal Comercial y Regulatoria.- Asesor Legal Hipotecario.- Una firma ilegible.- Un sello que dice: CYNTHIA MARROQUIN ALCAS.- Centro Hipotecario.- Una firma ilegible.- EL CLIENTE.- Dos firmas ilegibles.=====

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

INSERTO NUMERO DOS: =====

ANEXO 2 – EL /LOS CREDITO/S, CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS		
2.1.- El monto de EL CREDITO a ser otorgado por EL BANCO a EL CLIENTE, sus términos, condiciones y características, son los que aparecen del contrato y las siguientes estipulaciones:		
1.	Moneda de EL CRÉDITO	Soles <input checked="" type="checkbox"/> Dólares Americanos <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
2.	Monto del Crédito	CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL Y 00/100 SOLES (S/. 477, 000.00)
3.	Monto a financiar por gastos notariales, registrales e impuesto de alcabala ⁶	No aplica.
4.	Monto Total de EL CREDITO ¹	CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL Y 00/100 SOLES (S/. 477, 000.00)
5.	Plazo de Crédito	300 meses
6.	Plazo de Gracia ²	Si <input type="checkbox"/> 00 Meses No <input checked="" type="checkbox"/>
7.	Plazo Total del Crédito	300 meses
8.	Total de intereses Compensatorios	De acuerdo al CRONOGRAMA
9.	Forma de pago	- Cuotas simples: No aplica - Cuotas dobles en julio y diciembre ² : X
10.	Monto de cuota referencial	De acuerdo al CRONOGRAMA
10.	Uso del Inmueble/Terreno	Vivienda
11.	a) Tasa de Interés Compensatorio efectiva anual (TEA)	- Fija: No aplica - Mixta ¹ : 8.60 % TEA TEA fija: 5 años TEA variable: Tasa de referencia Banco Central de Reserva (12 meses) + 6%
	b) Tasa de Costo Efectivo Anual – TCEA	Es la TCEA consignada en el CRONOGRAMA
12.	Comisiones y Gastos	Según lo detallado en la Hoja Resumen
13.	En caso de incumplimiento Penalidad por incumplimiento ⁵	Según lo detallado en la Hoja Resumen
2.2.- Tipo de crédito, uso de los fondos, y condiciones del desembolso		
<input type="checkbox"/>	Adquisición de Unidad Inmobiliaria o de Terreno	Desembolso a favor del VENDEDOR por: - Cheque de gerencia (entregado a la firma de la Escritura Pública) <input type="checkbox"/> - Abono en cuenta <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Autoconstrucción ⁷	Máximo cuatro desembolsos a favor del CLIENTE por cheque de gerencia en el plazo de un año con las siguientes condiciones: - Primer desembolso: cheque de gerencia entregado a la firma de la Escritura Pública, hasta por un máximo del 70% del valor del terreno según tasación previa - Otros desembolsos: cheque de gerencia, previa tasación Requisitos: i) presupuesto y cronograma de la obra firmado por arquitecto o ingeniero colegiado; ii) cronograma de los desembolsos especificando el detalle de los mismos y



	sustentando el uso de cada desembolso; iii) planos y memoria descriptiva de la obra o remodelación a realizar y iii) licencia municipal para la construcción.
<input checked="" type="checkbox"/> Traslado Hipotecario (Compra de deuda) Adquisición de Unidad Inmobiliaria	Desembolso a través de cheque de gerencia a favor de: - Entidad financiera acreedora del crédito hipotecario que cancela - VENDEDOR, solo si existiese un saldo + Este segundo cheque quedará bajo custodia en el despacho notarial, hasta que EL CLIENTE: i) entregue la cláusula de levantamiento de hipoteca sin condición que afecta al INMUEBLE otorgado en garantía y que será emitida por la otra entidad financiera acreedora a satisfacción de EL BANCO y ii) que los representantes de la entidad financiera acreedora suscriban la respectiva Escritura Pública.
<input type="checkbox"/> Traslado Hipotecario (Compra de deuda) y libre disponibilidad	Desembolso a través de cheque de gerencia a favor de: - Entidad financiera acreedora de crédito hipotecario que se cancela; y - CLIENTE (libre disponibilidad) Este segundo cheque quedará bajo custodia en el despacho notarial, hasta que EL CLIENTE: i) entregue la cláusula de levantamiento de hipoteca sin condición que afecta al INMUEBLE otorgado en garantía y que será emitida por la otra entidad financiera acreedora a satisfacción de EL BANCO y ii) que los representantes de la entidad financiera acreedora suscriban la respectiva Escritura Pública
<input type="checkbox"/> Libre Disponibilidad	Solo aplicable para libre disponibilidad con garantía hipotecaria Desembolso a favor del CLIENTE por: - Cheque de gerencia (entregado a la firma de la Escritura Pública) <input type="checkbox"/> - Abono en cuenta <input type="checkbox"/>

2.3.- Garantías adicionales y otras condiciones

- Fianza Solidaria <input type="checkbox"/>	- Poder Irrevocable <input type="checkbox"/>
- Carta fianza <input type="checkbox"/>	- Cuota gratis <input type="checkbox"/>
Garantía mobiliaria sobre depósito (<input type="checkbox"/>	- Levantamiento de garantía y unidad contractual <input type="checkbox"/>

1 Para la modalidad "Autoconstrucción", el CLIENTE dispondrá de una línea la cual será desembolsada parcialmente.

2 Para dependientes que perciben rentas de 5ta categoría.

3 Los intereses generados durante el periodo de gracia se cargarán a las cuotas del CRÉDITO

4 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 de Referencia del Banco Central de Reserva del Perú (en adelante BCR) de acuerdo a la moneda en que se otorga el crédito más el spread de 6%. Esta variable será revisada anualmente hasta la conclusión del plazo del crédito, tomando en consideración para ello la fecha de desembolso, lo que generará el recálculo de la cuota y la emisión de un nuevo cronograma de pagos que reemplazará en todos sus efectos al anterior.

Se señala que la Tasa de Referencia del BCR es la tasa de interés de referencia de política monetaria que se publica de forma mensual en su página web www.bcrp.gob.pe. Esta tasa tendrá un reproche anual durante el periodo de vigencia del plazo flotante del crédito. La tasa se publica de forma mensual pero se expresa de manera anual.

Se precisa que en el eventual caso que el BCR no publique más la tasa de Referencia, se aplicará en su defecto se aplicará en su defecto la tasa de interés del tarifario vigente en función a las condiciones del préstamo hipotecario el día en que finalice la tasa fija.

Una vez vencido el plazo fijo el BANCO podrá renegociar la tasa de interés con el cliente en función a las tasas vigentes en dicho momento. Si el CLIENTE y el BANCO no alcanzara un acuerdo respecto de la nueva tasa de interés, dentro de un plazo de 10 días calendarios contados desde la fecha del vencimiento del plazo fijo, el BANCO estará facultado para

fijarla a su solo criterio, de conformidad al tarifario vigente en dicha oportunidad, cumpliendo con comunicar al cliente de manera previa dicha decisión.

5 Penalidad aplicable desde el primer día de incumplimiento.

6 A ser desembolsado en la cuenta de la notaría respectiva. Solo aplicable si el CLIENTE solicita el financiamiento de dicha cantidad, la cual forma parte del Monto del Crédito.

7 Las condiciones del presente contrato serán aplicables a la porción de crédito que representa el monto de libre disponibilidad en lo que fuese pertinente.

Firmado: EL BANCO.- Un sello que dice: KRYSTELL MONTENEGRO JIMENES.- Asesoría Legal Comercial y Regulatoria.- Asesor Legal Hipotecario.- Una firma ilegible.- Un sello que dice: CYNTHIA MARROQUIN ALCAS.- Centro Hipotecario.- Una firma ilegible.- EL CLIENTE.- Dos firmas ilegibles.=====



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

INSERTO NUMERO TRES: =====

ANEXO 3 - DEL INMUEBLE Y LA HIPOTECA

La descripción del INMUEBLE, monto del gravamen y demás términos y condiciones particulares de la hipoteca, son los que se detallan a continuación.

	DESCRIPCION	
1.	Tipo de Inmueble:	Bien terminado: <input checked="" type="checkbox"/> Bien futuro: <input type="checkbox"/>
2.	Descripción y Dirección :	DEPARTAMENTO N° 203 , segundo piso, ubicado en Unidad Inmobiliaria N° 28, Av. Salaverry N° 3640, Urb. Orrantía del Mar – quinta zona, distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima. ESTACIONAMIENTO N° 02 , semisótano, ubicado en Unidad Inmobiliaria N° 2, Av. Salaverry N° 3646, Urb. Orrantía del Mar – quinta zona, distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.
3.	Inscripción Registral: Inmueble terminado: <input checked="" type="checkbox"/> Matriz en caso de proyecto: <input type="checkbox"/>	Inscrito en la Partida N° 12046292 y N° 12046262 del Registro de Predios de Lima.
4.	Titular Dominial Registral:	Cliente <input type="checkbox"/> Vendedor <input checked="" type="checkbox"/> Constituyente <input type="checkbox"/>
5.	Gravámenes y cargas previos	HIPOTECA a favor del BANCO BBVA CONTINENTAL hasta por la suma de US\$. 59, 375.00 inscrita en el asiento D00002 de las Partidas Electrónicas número N° 12046292 y 12046262 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.
6.	Datos de la Compra Venta del Inmueble (aplicable solo para bienes futuros)	Fecha de contrato: No aplica Fecha de entrega del inmueble de acuerdo al contrato de compra venta: (dd/mm/aa) No aplica
7.	Hipoteca: Constitución: <input checked="" type="checkbox"/> Ampliación: <input type="checkbox"/>	Rango de Hipoteca: Primera y preferente - Cobertura de la Hipoteca: Global o sábana <input checked="" type="checkbox"/> Específica <input type="checkbox"/> En caso de ampliación: - Fecha de Escritura Pública de constitución: No aplica - Notaría: No aplica
8.	MONTO DEL GRAVAMEN (para constitución o ampliación)	QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SESENTA Y CUATRO Y 64/100 SOLES (S/. 551, 064.64)
9.	VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE	Quinientos Cincuenta y Un Mil Sesenta y Cuatro y 64/100 Soles (S/. 551, 064.64)
10.	FECHA DE VALORIZACION DEL INMUEBLE	14 de diciembre de 2015, efectuado por el tasador Ingeniero
11.	PERSONAS CUYAS OBLIGACIONES ESTAN GARANTIZADAS	Civil Félix E. Bravo Hidalgo, Inscrito en C.I.P., N° 5544 y en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la Superintendencia de Banca y Seguros con el número 807-97. ROMAN MORALES BERMUDEZ SILDARRIAGA , identificado con documento nacional de identidad número 09835630, y su conyuge MARIA DEL PILAR ARRESE MORENO , identificada con documento nacional de identidad número 10140348.
12.	IMPORTES DE LA FÁBRICA ASEGURABLE	Cuatrocientos Cincuenta Mil Trescientos Cuarenta y Cuatro y 04/100 Soles (S/. 450, 344.04)
13.	ANTECEDENTES DEL TITULO DE PROPIEDAD	DEPARTAMENTO N° 304 : N° Asiento: C00002 de la Partida N° 12046292 del Registro de Predios de Lima. ESTACIONAMIENTO N° 02 : N° Asiento: C00002 de la Partida N° N° 12046262 del Registro de Predios de Lima. Precio de conjunto de Venta: US\$. 64, 000.00



NOTARIA
BENVENUTO



SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTIUNO

Firmado: EL BANCO.- Un sello que dice: KRYSTELL MONTENEGRO JIMENES.- Asesoría Legal Comercial y Regulatoria.- Asesor Legal Hipotecario.- Una firma ilegible.- Un sello que dice: CYNTHIA MARROQUIN ALCAS.- Centro Hipotecario.- Una firma ilegible.- EL CLIENTE.- Dos firmas ilegibles.=====

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

INSERTO NUMERO CUATRO:=====

COMUNICACIÓN DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE LOS MISMOS			
Base Legal: Literal b.1 del numeral 1) del artículo 53ºB del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.			
I. IDENTIFICACIÓN DEL ENAJENANTE			
PERSONA NATURAL <input checked="" type="checkbox"/>		SOCIEDAD CONYUGAL <input type="checkbox"/>	
		SUCESIÓN INDIVISA <input type="checkbox"/>	
APELLIDOS Y NOMBRES: Changana Cavero Sheyla Carolina			
NÚMERO DE RUC		NÚMERO DE DOCUMENTO	
		40241034	
CÓNYUGE (Solo en el caso en que tampoco se encuentre obligado a efectuar el pago del impuesto)			
APELLIDOS Y NOMBRES:			
NÚMERO DE RUC		NÚMERO DE DOCUMENTO	
II. DATOS DEL REPRESENTANTE			
APELLIDOS Y NOMBRES:			
NÚMERO DE RUC		NÚMERO DE DOCUMENTO	
III. DATOS DEL ADQUIRENTE			
APELLIDOS Y NOMBRES: MORALES BERNUDEZ SALDARRIAGA ROMAN			
NÚMERO DE RUC		NÚMERO DE DOCUMENTO	
		09835630	
IV. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE			
DISERITO	PROVINCIA	DEPARTAMENTO	DIRECCIÓN
MAGDALENA	Lima	Lima	0170-203, U.S. N°28, Av. Salaverry y
INMUEBLE EN CO-PROPIEDAD		SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>
		3640, Urb. ORANTIA DEL MAR	
V. DE LA ENAJENACIÓN			
VALOR DE VENTA	530,500.00	MONEDA	Soles
FECHA	04/12/15	COSTO COMPUTABLE	64,000.00
		MONEDA	Dolares
VI. MOTIVO PARA NO ESTAR SUJETO AL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA			
LA GANANCIA DE CAPITAL PROVENIENTE DE LA ENAJENACIÓN CONSTITUYE RENTA DE TERCERA CATEGORÍA	EL INMUEBLE ENAJENADO ES CASA HABITACIÓN DEL ENAJENANTE	NO EXISTE IMPUESTO A PAGAR	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
LA PRESENTE COMUNICACIÓN TIENE CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA			
APELLIDOS Y NOMBRES - ENAJENANTE O REPRESENTANTE LEGAL		TABLA 1 TIPO DE DOCUMENTO	
Changana Cavero Sheyla C.		1. D.N.I. / I.E	
		4. CARNE DE EXTRANJERÍA	
FIRMA		5. PASAPORTE	
FECHA 29/03/16		A. CÉDULA DIPLOMÁTICA	
IMPORTANTE:			
* CUANDO EL ENAJENANTE TENGA NÚMERO DE RUC DEBERÁ NECESARIAMENTE CONSIGNAR ESTE NÚMERO DE DOCUMENTO.			
* CUANDO LA SUCESIÓN INDIVISA NO SE ENCUENTRE OBLIGADA A OBTENER RUC, EN LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL ENAJENANTE SE DEBERÁ CONSIGNAR LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL CAUSANTE.			



NOTARIA
BENVENUTO
MURGUÍA



COMUNICACIÓN DE NO ENCONTRARSE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA POR ENAJENACIÓN DE INMUEBLES O DERECHOS SOBRE LOS MISMOS

Base Legal: Literal b.1 del numeral 1) del artículo 53°B del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta.

I. IDENTIFICACIÓN DEL ENAJENANTE

PERSONA NATURAL

SOCIEDAD CONYUGAL

SUCESIÓN INDIVISA

APELLIDOS Y NOMBRES:

Changano Cavero Sheyla Carolina

NÚMERO DE RUC

TIPO DE DOCUMENTO
(Ver tabla 1)

NÚMERO DE DOCUMENTO

1

40241034

CÓNYUGE (Sólo en el caso en que tampoco se encuentre obligado a efectuar el pago del Impuesto)

APELLIDOS Y NOMBRES:

NÚMERO DE RUC

TIPO DE DOCUMENTO
(Ver tabla 1)

NÚMERO DE DOCUMENTO

II. DATOS DEL REPRESENTANTE

APELLIDOS Y NOMBRES:

NÚMERO DE RUC

TIPO DE DOCUMENTO
(Ver tabla 1)

NÚMERO DE DOCUMENTO

III. DATOS DEL ADQUIRENTE

APELLIDOS Y NOMBRES:

MORALES BERNUDEZ SALDARRIAGA ROMAN

NÚMERO DE RUC

TIPO DE DOCUMENTO
(Ver tabla 1)

NÚMERO DE DOCUMENTO

1

09835630

IV. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

DISTRITO

PROVINCIA

DEPARTAMENTO

DIRECCIÓN

Magalana

Lima

LIMA

OST. OL, V. S. 2, AL. SALAVERRA

INMUEBLE EN CO-PROPIEDAD

SI

NO

Nº 3646, Urb. OBRANTIA

V. DE LA ENAJENACIÓN

VALOR DE VENTA

19,500.00

MONEDA

SOLoS

FECHA

04/12/15

COSTO COMPUTABLE

19,500.00

MONEDA

SOLoS

VI. MOTIVO PARA NO ESTAR SUJETO AL PAGO DEFINITIVO DEL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORÍA

LA GANANCIA DE CAPITAL PROVENIENTE DE LA ENAJENACIÓN CONSTITUYE RENTA DE TERCERA CATEGORÍA



EL INMUEBLE ENAJENADO ES CASA HABITACIÓN DEL ENAJENANTE



NO EXISTE IMPUESTO A PAGAR



LA PRESENTE COMUNICACIÓN TIENE CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA

APELLIDOS Y NOMBRES - ENAJENANTE O REPRESENTANTE LEGAL

Changano Cavero Sheyla C

FECHA 29.03.16

TABLA 1
TIPO DE DOCUMENTO

1. D.N.I. / LE
4. CARNÉ DE EXTRANJERÍA
5. PASAPORTE
- A. CEDULA DIPLOMÁTICA

IMPORTANTE:

- CUANDO EL ENAJENANTE TENGA NÚMERO DE RUC DEBERÁ NECESARIAMENTE CONSIGNAR ESTE NÚMERO DE DOCUMENTO.
- CUANDO LA SUCESIÓN INDIVISA NO SE ENCUENTRE OBLIGADA A OBTENER RUC, EN LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL ENAJENANTE SE DEBERÁ CONSIGNAR LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL CAUSANTE.



SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTIDOS

CONCLUSION:=====

CONSTANCIA: SE DEJA CONSTANCIA QUE SE ME HA EXHIBIDO EL DOCUMENTO OFICIAL DE IDENTIDAD Y HE REALIZADO LA COMPARACION BIOMETRICA DE LAS HUELLAS DE LOS INTERVINIENTES DE NACIONALIDAD PERUANA.=====

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

DECLARACION LEY 28194.=====

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

1. Respecto del crédito que otorga el Scotiabank Perú S.A.A. a favor de los Compradores por la suma de S/.477,000.00 (Cuatrocientos Setenta y Siete Mil y 00/100 Soles), dejo constancia que no me ha sido exhibido el medio de pago utilizado respecto de la suma indicada.=====

2. Respecto del pago del precio de compra venta de los inmuebles materia del presente instrumento, ascendente a la suma de S/.530,000.00 (Quinientos Treinta Mil y 00/100 Soles) dejo constancia de lo siguiente:=====

a. Las partes contratantes me han exhibido el medio de pago utilizado respecto de la suma de S/.356,816.82 (Trescientos Cincuenta y Seis Mil Ochocientos Dieciséis y 82/100 Soles), constituido por el Cheque de Gerencia No Negociable No. 07603036 0, emitido el 08 de abril de 2016, a la orden de Sheyla Carolina Changana Cavero y con cargo al Scotiabank. Medio de Pago Utilizado: Cheque con cláusula de "no negociable". Código: 007.=====

b. Las partes contratantes me han exhibido el medio de pago utilizado respecto de la suma de U.S.\$ 34,920.00 (Treinta y Cuatro Mil Novecientos Veinte y 00/100 Dólares Americanos), constituido por el Cheque de Gerencia No Negociable No. 10121490 6, emitido el 08 de abril de 2016, a la orden de BBVA Banco Continental/Sheyla Carolina Changana Cavero y con cargo al Scotiabank; equivalente a la suma de S/.120,183.18 (Ciento Veinte Mil Ciento Ochenta y Tres y 18/100 Soles). Medio de Pago Utilizado: Cheque con cláusula de "no negociable". Código: 007.=====

c. Las partes contratantes no me han exhibido el medio de pago utilizado respecto de la suma de S/.53,000.00 (Cincuenta y Tres Mil y 00/100 Nuevos Soles). =====

FE DE ENTREGA NOTARIAL:=====

En el acto de la firma de la presente escritura la Representante de la Vendedora recibe la suma de S/.477,000.00 (Cuatrocientos Setenta y Siete Mil y 00/100 Soles) de la siguiente forma:=====

a. La suma de S/.356,816.82 (Trescientos Cincuenta y Seis Mil Ochocientos Dieciséis y 82/100 Soles), mediante el Cheque de Gerencia No Negociable No. 07603036 0, emitido el 08 de abril de 2016, a la orden de Sheyla Carolina Changana Cavero y con cargo al Scotiabank. =====

b. La suma de U.S.\$ 34,920.00 (Treinta y Cuatro Mil Novecientos Veinte y 00/100 Dólares Americanos), mediante el Cheque de Gerencia No Negociable No. 10121490 6, emitido el 08 de abril de 2016, a la orden de BBVA Banco Continental/Sheyla Carolina Changana Cavero y con cargo al Scotiabank; equivalente a la suma de S/.120,183.18 (Ciento Veinte Mil Ciento Ochenta y Tres y 18/100 Soles). =====

Declarando en este acto la Representante de la Vendedora que con anterioridad a la firma de la presente Escritura ha recibido a su entera satisfacción y con plenos efectos cancelatorios la suma de S/.53,000.00 (Cincuenta y Tres Mil y 00/100 Nuevos Soles) y que por el solo mérito de la entrega de los Cheques de Gerencia No Negociables indicados ha quedado cancelado el integro del precio de venta de los inmuebles materia de venta, no adeudándosele suma alguna por algún concepto, produciendo la entrega indicada plenos efectos cancelatorios y renunciando expresamente a cualquier hipoteca legal derivada del presente instrumento. De lo que doy fe. Formalizado el instrumento los comparecientes le dieron lectura, y, habiendo tenido a la vista el original del comprobante del pago de la Alcabala y del Impuesto Predial correspondientes a la presente transferencia, que me muestran las partes responsables del tributo, después de lo cual se afirman y ratifican en su contenido, declarando que se trata de un acto valido 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 publica se inicia en la Foja de papel notarial con numero de Serie B N° 5403793 y concluye en la Foja de papel notarial con



NOTARIA
BENVENUTO
MURGUÍA



numero de Serie B N° 5403802 (Vuelta), de lo que doy fe. =====
Firmado: **YESICA ELIZABETH CHANGANA CAVERO.**- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Diecinueve de Abril del año Dos Mil Dieciseis. =====
Firmado: **ROMAN MORALES BERMUDEZ SALDARRIAGA.**- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Diecinueve de Abril del año Dos Mil Dieciseis. =====
Firmado: **MARIA DEL PILAR ARRESE MORENO.**- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Diecinueve de Abril del año Dos Mil Dieciseis.=====
Firmado: **KRYSTELL EVELYN MONTENEGRO JIMENES.**- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Veinte de Abril del año Dos Mil Dieciseis.
Firmado: **CYNTHIA PATRICIA MARROQUIN ALCAS.**- Una firma ilegible.- Una huella dactilar.- Firmo el Veinte de Abril del año Dos Mil Dieciseis.=====
El proceso de firmas concluyo el: Veinte de Abril del año Dos Mil Dieciseis.=====
Firmado: **MARIO GINO BENVENUTO MURGUIA.** Abogado - Notario de Lima.=====
Es transcripción de la Escritura Publica que corre en el registro con fecha Quince de Abril del año Dos Mil Dieciseis, de fojas 006343 a fojas 006352 (vuelta), y a solicitud de la parte interesada expido el presente Testimonio, **el cual firmo con mi Certificado de Firma Digital conforme a lo señalado en el Artículo 86 de la Ley del Notariado Decreto Legislativo 1049 y la Ley de Firmas y Certificados Digitales Ley N° 27269.**=====
Lima, Dos de Setiembre del año dos mil Veinte. =====//ATF



MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA
ABOGADO
NOTARIO DE LIMA

