



ESCRITURA: 000469

K: 105188

MINUTA: 000433

AMPLIACION DE GARANTIA/S HIPOTECARIA/S

*****D.P.V.*****

En la ciudad de Lima, al Veinte de Febrero de Dos Mil Veinte, MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA, ABOGADO-NOTARIO DE LIMA, extendiendo el presente instrumento público protocolar; que otorgan:=====
ZENDA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.C., con Registro Único de Contribuyentes número 20601487676, señalando domicilio legal en Avenida Camino Real numero 348, Torre El Pilar, Oficina 1101, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por: JORGE MARTIN PARRA SANCHEZ: de nacionalidad Peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad número 08599392, Administrador, quien manifiesta ser de estado civil Divorciado; y, CARLOS EDUARDO PARRA SANCHEZ: de nacionalidad Peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad número 10685565, Abogado, quien manifiesta ser de estado civil Casado; ambos facultados según poderes inscritos en la Partida Electrónica número 13696984 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral número IX - Sede Lima; quienes también, proceden por su propio derecho.=====

SCOTIABANK PERU S.A.A., con Registro Único de Contribuyentes número 20100043140, señalando domicilio legal en Dionisio Derteano número 102, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por: MELISSA ISABEL NOWAK HUAPAYA: de nacionalidad peruana, identificada con Documento Nacional de Identidad número 42429501, Funcionaria, quien manifiesta ser de estado civil soltera; y, GIANCARLO MANUEL SALAZAR ARONE: de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad número 41510903, Abogado, quien manifiesta ser de estado civil soltero; facultados según poderes inscritos en el rubro C, asiento C00344 y C00305, respectivamente de la Partida Electrónica número 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral número IX - Sede Lima.=====

Conforme a lo establecido en el primer párrafo del artículo 9 del Decreto Legislativo N° 1372, se ha cumplido con verificar en el sistema SUNAT, que el otorgante ha presentado la Declaración del Beneficiario Final.=====

Los otorgantes son mayores de edad, a quienes he identificado, hábiles para contratar e inteligentes en el idioma Castellano con capacidad, libertad y conocimiento suficiente para contratar, los que fueron advertidos sobre los efectos legales del presente instrumento, de lo que doy fe, y 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 Ud. extender en su Registro de Escrituras Públicas una de AMPLIACIÓN DE GARANTIA/S HIPOTECARIA/S que, en la ciudad de Lima con fecha 03 de febrero de 2020, celebran:=====

I) EL(LA)/LOS HIPOTECANTE/S:=====

ZENDA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.C. con número de R.U.C. 20601487676, señalando domicilio en Av. Camino Real N° 348 INT. 1101, distrito de san Isidro, provincia y departamento de Lima, representada por JORGE MARTIN PARRA SÁNCHEZ, identificado con documento nacional de identidad número 08599392 y por CARLOS EDUARDO PARRA SÁNCHEZ, identificado con documento nacional de identidad número 10685565, según poder/es inscrito/s en la partida electrónica número 13696984 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.=====

II) EL BANCO:=====

SCOTIABANK PERÚ S.A.A. con número de R.U.C. 20100043140, señalando domicilio en la Avenida Dionisio Derteano número 102, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima; debidamente representado por dos cualquiera de las personas detalladas a continuación, cuyas facultades son ejercidas en forma conjunta, a doble firma: ALEJANDRO FABIO MOSCOSO ZAPATA, identificado con D.N.I. 07465613, según poderes inscritos en el rubro C, asiento C00366 de la Partida Electrónica N° 11008578 del Registro de Personas Jurídicas

de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y/o **KAREN JESSICA VALERA VALDIVIEZO**, identificada con D.N.I. 09537909, según poderes inscritos en el rubro C, asiento C00257, respectivamente de la Partida Electrónica N° 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y/o **MARISABEL DEL CARMEN DE LA CRUZ GOMEZ**, identificada con D.N.I. 42604708, según poderes inscritos en el rubro C, asiento C00305 de la Partida Electrónica N° 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y/o **MELISSA ISABEL NOWAK HUAPAYA**, identificada con Documento Nacional de Identidad número 42429501, según poder inscrito en el rubro C, asiento C00344 de la Partida Electrónica N° 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima y/o **GIANCARLO MANUEL SALAZAR ARONE**, peruano, identificado con Documento Nacional de Identidad número 41510903, según poderes inscritos en el rubro C, asiento C00305 de la Partida Electrónica N° 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, en adelante **EL BANCO**; según los términos y condiciones de las cláusulas siguientes:=====

ANTECEDENTES:=====

Con fecha 28 de marzo de 2019 las partes celebraron un contrato de hipoteca, elevado a Escritura Pública con fecha 08 de mayo de 2019, ante el Notario Mario Gino Benvenuto Murguía, en adelante conocido como **EL CONTRATO**, mediante el cual se otorgó en garantía hipotecaria a favor de **EL BANCO**, hasta por la suma de **US \$ 800, 000.00 (OCHOCIENTOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, los inmuebles detallados a continuación: =====

INMUEBLE ubicado en Calle Copacabana, Lote 03 de la Manzana B, Primer Piso, Urbanización Tierra Mía, Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 11072522 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

INMUEBLE ubicado en Calle Copacabana, Lote 02 de la Manzana B, Urbanización Tierra Mía, Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 40913726 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

En ese sentido, a la fecha la citada hipoteca corre inscrita en los asientos D00002 de las Partidas Electrónicas N° 11072522 y 40913726 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

OBJETO DEL CONTRATO:=====

PRIMERA: En ese sentido, por el presente instrumento **EL(LA)/LOS/ HIPOTECANTE/S** conviene en ampliar la hipoteca inscrita en los asientos D00002 de las Partidas Electrónicas N° 11072522 y 40913726 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, hipoteca registrada hasta por la suma de **US \$ 800, 000.00 (OCHOCIENTOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** cuyo monto **EL(LA)/LOS/ HIPOTECANTE/S**, a través de la presente amplían hasta la suma de **US \$ 6'203,387.00 (SEIS MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, modificándose asimismo las obligaciones garantizadas, conforme a los términos y condiciones siguientes.=====

De igual forma se deja expresa constancia que, a través de la presente, se constituye hipoteca sobre el inmueble ubicado en Calle Copacabana, Lote 01 de la Manzana B, Urbanización Tierra Mía, Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 07057980 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, hasta por la suma de **US \$ 6'203,387.00 (SEIS MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, conforme se detalla en las siguientes cláusulas. =====

En ese sentido, la información general sobre el/los inmueble/s cuya/s hipoteca/s se modifica/n y/o amplía/n y/o constituyen, se detallan en los puntos expresados a continuación:=====

1.1) Ubicación/es e inscripción/es registral/es inmobiliaria/s: =====

a) INMUEBLE ubicado en Calle Copacabana, Lote 03 de la Manzana B, Primer Piso, Urbanización Tierra Mía, Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 11072522 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

b) INMUEBLE ubicado en Calle Copacabana, Lote 02 de la Manzana B, Urbanización Tierra Mía, Distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 40913726 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

c) INMUEBLE ubicado en Calle Copacabana, Lote 01 de la Manzana B, Urbanización Tierra Mía, Distrito de Pueblo Libre, Provincia y

Departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 07057980 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

1.2) Persona/s cuya/s operación/es y/u obligación/es está/n garantizada/s: **ZENDA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.C.** con número de R.U.C. 20601487676, inscrita en la partida electrónica número 13696984 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.=====

1.3) Monto/s al que se modifica y/o amplía y/o constituye la/s hipoteca/s:=====

Sobre los inmuebles detallados en los **acápites a) y b) del punto 1.1)** del presente contrato, **SE AMPLÍA** la hipoteca inscrita en los asientos D00002 de la Partida Electrónica N° 11072522 y 40913726 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, hasta la suma de **US \$ 6'203,387.00 (SEIS MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**.=====

Sobre el inmueble detallado en el **acápite c) del punto 1.1)** del presente contrato, **SE CONSTITUYE** hipoteca hasta la suma de **US \$ 6'203,387.00 (SEIS MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**.==

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

HIPOTECA a favor del **SCOTIABANK PERÚ S.A.A.** hasta por la suma de **US \$ 800, 000.00 (OCHOCIENTOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, inscrita en el asiento D00002 de la Partida Electrónica N° 11072522 y 40913726 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.=====

1.5) Valorización/es convencional/es inmobiliaria/s: Es aquel importe que determinará el perito tasador designado por **EL BANCO** una vez acreditada la existencia del inmueble objeto del presente contrato.=====

1.6) Importe/s de el/los seguro/s: Es aquel importe que determinará el perito tasador designado por **EL BANCO** una vez acreditada la existencia del inmueble objeto del presente contrato.=====

1.7) Deuda/s y/u obligación/es garantizada/s: =====

a) Crédito por la suma de **US \$ 219,500.00 (DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS CON 00/100 DOLARES AMERICANOS)** o su equivalente ascendente a la suma de **S/ 771,543.00 (SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES CON 00/100 SOLES)**, bajo la modalidad de Línea de pagare de terreno, otorgado por **EL BANCO** a la/s persona/s indicada/s en el punto **1.2)**, con tasa efectiva anual de 6.80% (seis punto ochenta por ciento) en moneda extranjera, sujeta a variación de acuerdo a condiciones del mercado, con un plazo de 06 meses renovables por 02 meses más. La presente línea estará incluida dentro del pagare de construcción una vez que se active el proyecto. =====

b) Crédito por la suma de **US \$ 2'877,878.00 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO CON 00/100 DOLARES AMERICANOS)** o su equivalente ascendente a la suma de **S/ 10,115,741.00 (DIEZ MILLONES CIENTO QUINCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN CON 00/100 SOLES)**, bajo la modalidad de Línea de pagare para construcción , otorgado por **EL BANCO** a la/s persona/s indicada/s en el punto **1.2)**, con una tasa efectiva anual de 6.80% (seis punto ochenta por ciento) en moneda extranjera, sujeta a variación de acuerdo a condiciones del mercado, con un plazo de 20 meses para la utilización de las líneas contados a partir de la activación del proyecto, con pago de intereses de 180 días. =====

c) Crédito por la suma de **US \$ 1'674,915.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS QUINCE CON 00/100 DOLARES AMERICANOS)** o su equivalente ascendente a la suma de **S/ 5'887,326.00 (CINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS CON 00/100 SOLES)**, bajo la modalidad de Línea de Fianzas, otorgado por **EL BANCO** a la/s persona/s indicada/s en el punto **1.2)**, con un plazo de 24 meses para la utilización de las líneas contado a partir de la activación del proyecto, con una comisión 6.00% (seis punto cero cero por ciento) por periodo anual para clientes finalistas aprobados por **EL BANCO** pero que opten por tomar el financiamiento con otro banco y 2.00% (dos punto cero cero por ciento) por periodo anual para clientes que no califiquen con **EL BANCO**. =====

d) Crédito por la suma de **US \$ 5'583,049.00 (CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUARENTA Y NUEVE CON 00/100 DOLARES AMERICANOS)** o su equivalente ascendente a la suma de **S/ 19,624,417.00 (DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE CON 00/100 SOLES)**, bajo la modalidad de Línea de Avaes y/o fianzas solidarias, otorgado por **EL BANCO** a la/s persona/s indicada/s en el punto **1.2)**, con un plazo de 24 meses para la utilización de las líneas contados a

partir de la Activación del proyecto. Sin costo de comisión.=====

e) Saldos deudores de cualquier naturaleza en la/s Cuenta/s Corriente/s, sea en moneda nacional y/o en moneda extranjera, y en cualesquiera otras que tenga/n o pudiera/n tener en **EL BANCO** la/s persona/s indicada/s en el punto **1.2)**, incluidos sobregiros y cualquier otro cargo contractual y/o legal que se generen con arreglo a ley originados de los créditos o facilidades crediticias antes indicados.=====
La mención de cualquiera de los puntos **1.1), 1.2), 1.3), 1.4), 1.5), 1.6)** y **1.7)** en las cláusulas siguientes, se entenderá referida a aquél/aquéllos indicado/s en la presente cláusula Primera.=====

SEGUNDA: Por la presente **EL(LA)/LOS HIPOTECANTE/S** modifica/n **LA/S HIPOTECA/S** inscrita en los asientos D00002 de las Partidas Electrónicas N° 11072522 y 40913726 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, constituida 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 los **acápites a) y b) del punto 1.1)** del presente contrato, ampliándola hasta por el/los monto/s indicado/s en el punto **1.3)**, precisándose que también se constituye hipoteca 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 **acápite c) del punto 1.1)** del presente contrato, constituyéndola hasta por el/los monto/s indicado/s en el punto **1.3)**; todo ello a efectos de garantizar ante **EL BANCO** el debido y puntual cumplimiento de la/s deuda/s y/u obligación/es de cargo de la/s persona/s indicada/s en el punto **1.2)** y que se encuentran señalada/s en el punto **1.7)** y su/s comisión/es bancaria/s respectiva/s, el pago de sus intereses compensatorios y moratorios y toda/s aquella/s otra/s deuda/s y/u obligación/es que sea/n producto y/o se deriven de la/s indicada/s en el punto **1.7)**, inclusive su/s renovación/es, refinanciación/es, reprogramación/es y/o modificación/es.=====

Las partes acuerdan que, a solicitud de **EL BANCO** y siempre que ello no conlleve una variación de el/los plazo/s otorgado/s, en cualquier momento se podrá/n sustituir el/los título/s valor/es indicado/s en el punto **1.7)** o el/los título/s valor/es que represente/n la/s deuda/s y/u obligación/es indicada/s en el mismo punto **1.7)** por otro/s título/s valor/es, obligándose **EL(LA)/LOS HIPOTECANTE/S**, de ser el caso, a suscribir el/los mismo/s a solo requerimiento de **EL BANCO**, quedando expresamente convenido que la emisión de el/los nuevo/s título/s valor/es a que se refiere el presente párrafo o el perjuicio de el/los mismo/s, no producirá/n novación/es, no extinguirá/n la/s deuda/s y/u obligación/es que diera/n lugar a su/s emisión/es, ni liberará/n o extinguirá/n la/s garantía/s que se hubiera/n otorgado en respaldo de ella/s. Asimismo, queda convenido entre las partes que los cargos y/o débitos que se efectúen en la/s cuenta/s que la/s persona/s señalada/s en el punto **1.2)** mantenga/n en **EL BANCO** por la/s deuda/s y/u obligación/es indicada/s en el punto **1.7)** –independientemente que ésta/s tenga/n o no fondos suficientes- no producirá/n novación/es ni liberará/n o extinguirá/n la/s garantía/s que se hubiera/n otorgado en respaldo de tal/es deuda/s y/u obligación/es. =====

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

EL(LA)/LOS HIPOTECANTE/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 modifican y/o constituye/n 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 las personas indicadas en el punto **1.2)**=====

EL(LA)/LOS HIPOTECANTE/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. Para los casos de Proyectos Inmobiliarios la obligación se mantendrá solo hasta la entrega de las unidades inmobiliarias a los compradores.

CUARTA: La/s deuda/s y/u obligación/es indicada/s en el punto **1.7)** y referido/s en la Cláusula Segunda del presente instrumento, el pago de sus intereses compensatorios y moratorios y la/s deuda/s y/u obligación/es producto de renovación/es, refinanciación/es, reprogramación/es y/o modificación/es de la/s misma/s, así como los gastos, impuestos y comisión/es bancaria/s que ésta/s 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 la/s deuda/s y/u obligación/es antes referida/s, 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, hasta por el/los monto/s señalado/s en el punto **1.3)**=====

Se deja expresa constancia que, el/los monto/s final/es de la/s deuda/s y/u obligación/es garantizada/s 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 deuda/s y/u 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 descritas en el punto **1.7)** y referidas en las cláusulas Segunda y Cuarta del presente documento, ésta/éstas no fuere/n cancelada/s, **EL BANCO** podrá exigir no sólo el pago de la/s deuda/s y/u obligación/es vencida/s sino de todas las indicadas en el punto **1.7)** y referidas en las mismas cláusulas antes mencionadas en este párrafo, 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 estas 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(LA)/LOS HIPOTECANTE/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(LA)/LOS HIPOTECANTE/S** se obliga/n a poner en conocimiento de **EL BANCO**, antes de su celebración, todo contrato que afecte el/los inmueble/s que hipoteca/n, pudiendo **EL BANCO**, en caso de contravención por parte de **EL(LA)/LOS HIPOTECANTE/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 operación/es 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 indicada/s en el punto **1.5)**, cuyas dos terceras partes servirán como base para los efectos de la/s ejecución/es judicial/es de la/s mencionada/s garantía/s.===== El/los monto/s indicado/s en el punto **1.5)** se fija/n en dólares de los Estados Unidos de América, con la finalidad de mantener actualizado/s

su/s valor/es, 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(LA)/LOS HIPOTECANTE/S y/o su/s garantizado/s procederán a asegurar el/los inmueble/s materia de la/s presente/s garantía/s hipotecaria/s contra todo riesgo, mediante póliza/s que cubra/n debidamente, a satisfacción de EL BANCO y según su/s requerimiento/s, todos los riesgos a los cuales se encuentre/n o pueda/n encontrarse sujeto/s el/los bien/es que se grava/n por el presente contrato, hasta por el/los importe/s señalado/s en el punto 1.6) o aquel/aquellos otro/s que EL BANCO señale de tiempo en tiempo y a pagar la/s prima/s correspondiente/s, con la obligación inmediata de endosar la/s respectiva/s póliza/s en favor de EL BANCO. En caso EL(LA)/LOS HIPOTECANTE/S y/o su/s garantizado/s no cumpla/n con acreditar a satisfacción de EL BANCO la/s cobertura/s y endoso/s indicado/s dentro de los 30 días posteriores a la firma del presente contrato o, en su caso, dentro de los 30 días posteriores a la fecha en que EL BANCO le/s comunique el nuevo importe del seguro, EL BANCO estará facultado para tomar el/los seguro/s objeto de esta cláusula por cuenta y cargo de EL(LA)/LOS HIPOTECANTE/S y/o su/s garantizado/s.=====

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, ni por las consecuencias que de ello se deriven, incluso por las que pudieran corresponder como consecuencia de infraseguro o sobreseguro.=====

DECIMO SEGUNDA: Para cuanto se refiera directa o indirectamente a este contrato, EL(LA)/LOS HIPOTECANTE/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(LA)/LOS HIPOTECANTE/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(LA)/LOS HIPOTECANTE/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(LA)/LOS HIPOTECANTE/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(LA)/LOS HIPOTECANTE/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: Por medio de la presente el(la)/los(las) otorgante/s de la/s garantía/s que por el presente instrumento se constituye/n, modifica/n y/o ratifica/n, en calidad de titular/es de los bien/es dado/s en garantía que respalda/n la/s deuda/s y/u obligación/es de el(la)/los(las) garantizado(a)/s, declara/n que, aún en el supuesto en que su/s garantizado(a)/s fuera/n sometido(a)/s a cualquier modalidad de procedimiento concursal, la/s garantía/s objeto del presente instrumento permanecerá/n vigente/s y, en consecuencia, EL BANCO podrá ejecutar la/s garantía/s que por el presente instrumento se constituye/n, modifica/n y/o ratifica/n en su favor, en caso sea procedente tal ejecución de acuerdo a los términos del presente contrato.=====

De igual modo, en aquellos casos en los que EL BANCO, en su condición de acreedor beneficiario de la/s garantía/s objeto del presente contrato, vote en la respectiva Junta de Acreedores a favor de la aprobación del Plan de Reestructuración o del Convenio Global de Refinanciación, según sea el caso, y siempre que así lo permitiera la Ley, esta/s garantía/s permanecerá/n vigente/s y podrá/n ser ejecutada/s de acuerdo a los términos contenidos en el presente instrumento.=====

Asimismo, el(la)/los(las) otorgante/s de la/s garantía/s que por el presente instrumento se constituye/n, modifica/n y/o ratifica/n, en calidad de titular/es de los bien/es dado/s en garantía y que respalda/n las obligaciones de el(la)/los(las) garantizado(a)/s, declara/n bajo juramento que actualmente no se encuentra/n sometido/s a cualquier modalidad de procedimiento concursal y que, aún en el caso que en el futuro se encuentre/n sometido/s a cualquiera de tales procedimientos, el Plan de Reestructuración, el Convenio de Liquidación o el Acuerdo Global de Refinanciación que se pudiera aprobar en el respectivo procedimiento concursal no surtirá efectos sobre el/los bien/es de el(la)/los(las)

otorgante/s que se afecta/n en garantía a favor de **EL BANCO** por el presente contrato, toda vez que por este instrumento el(la)/los(las) otorgante/s de la/s garantía/s está/n afectando bien/es propio/s en respaldo de deuda/s y/u obligación/es de tercero/s contraídas con anterioridad al inicio de cualquier modalidad de procedimiento concursal. En tal sentido, de ser el caso que en el futuro el(la)/los(las) mencionado(a)s otorgante/s de la/s garantía/s se encuentre/n sometido/s a cualquier modalidad de procedimiento concursal, **EL BANCO** podrá ejecutar la/s garantía/s que por el presente instrumento se constituye/n, modifica/n y/o ratifica/n en su favor, excepto en el supuesto que dentro del respectivo procedimiento concursal se decida la disolución y liquidación de el(la)/los(las) otorgante/s (en el caso de ser éste(a)/éstos(éstas) persona/s jurídica/s), en cuya eventualidad **EL BANCO** tendrá derecho a cobrar con el producto de la venta de el/los bien/es que se afecta/n por el presente instrumento la/s deuda/s y/u obligación/es que el/los mismo/s garantiza/n, en la forma que establezca la Ley.=====

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

DECIMO QUINTA: El presente contrato se rige por los términos y condiciones en él establecidos, los dispositivos legales mencionados en el mismo, el Código Civil y la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros (Ley 26702), incluyendo sus modificatorias y ampliatorias.=====

DECIMO SEXTA: Todos los gastos que ocasione la preparación, redacción y formalización del presente contrato como son: los derivados del correspondiente estudio de títulos, elaboración del documento y, en su caso, la elevación a escritura pública del mismo e inscripción/es registral/es de el/los acto/s contenido/s en el presente instrumento; un testimonio y una copia simple de la escritura respectiva –de ser pertinente-; certificado/s registral/es correspondiente/s 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 garantías 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 que por cualquiera/cualesquiera de los conceptos aludidos sobre **EL BANCO** conforme al tarifario vigente a la fecha en que se realice el cobro, sea que los servicios necesarios para la realización de los actos aquí señalados hayan sido prestados por profesionales del propio Banco o por otros contratados por él para tales fines, serán de cuenta de el/los otorgante/s de la/s garantía/s o su/s garantizado/s, pudiendo **EL BANCO** asumir los gastos, para ser cobrados a aquél/aquéllos o debitados de su/s cuenta/s corriente/s u otra/s.=====

Usted señor Notario se servirá agregar la introducción y conclusión de Ley, pasando los partes a el/los registro/s de la propiedad inmueble donde corre/n inscrito/s el/los inmueble/s que se hipoteca/n, a los efectos de la/s inscripción/es pertinente/s, tanto respecto de la/s hipoteca/s, como de la/s restricción/es contractual/es a que se refiere la cláusula Décimo Tercera, dejando nuevamente expresa constancia que tales restricciones no implican en modo alguno prohibición a **EL(LA)/LOS HIPOTECANTE/S** de gravar, vender o enajenar el/los bien/es que hipoteca/n a través del presente instrumento .=====

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

Firmado: **EL(LA)/LOS HIPOTECANTE/S:** dos firmas ilegibles.- **SCOTIABANK:** un sello que dice.- GIANCARLO SALAZAR ARONE.- Supervisor Legal y de Formalización de Procesos Hipotecarios.- una firma ilegible.- un sello que dice.- MELISSA ISABEL NOWAK HUAPAYA.- Jefe de Formalización de Procesos Hipotecarios.- una firma ilegible.=====

Abogado que autoriza: Harold Omar Barrientos Escudero, Abogado, Reg. Cal. 38094, una firma ilegible.=====

Un sello que dice: SCOTIABANK PERU S.A.A.- KATHERYN ARAUJO - V°B°.=====

CONCLUSION: =====

CONSTANCIA: De conformidad con el Decreto Legislativo 1232, Artículo 55 que modifica el Decreto Legislativo 1049 del Notariado, se deja constancia que se me ha exhibido el Documento Oficial de Identidad y he realizado la comparación biométrica de la(s) huella(s) dactilar(es) del(los) interviniente(s) de nacionalidad peruana.=====

CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1106: Se deja 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 responsabilidad, que el origen de los fondos, bienes y activos que cada uno de los mismos transfieren no tiene relación alguna con el lavado de activos. =====

Formalizado el instrumento los otorgantes 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 serie B Numero 9884466 y concluye en la foja de papel notarial serie B Numero 9884469 (vuelta), de lo que doy fe. =====

Firmado: **MELISSA ISABEL NOWAK HUAPAYA** -Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Veinticuatro de Febrero del año Dos Mil Veinte. =====

Firmado: **GIANCARLO MANUEL SALAZAR ARONE**.-Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Veinticuatro de Febrero del año Dos Mil Veinte. =====

Firmado: **JORGE MARTIN PARRA SANCHEZ** -Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Veintiuno de Febrero del año Dos Mil Veinte. =====

Firmado: **CARLOS EDUARDO PARRA SANCHEZ**-Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Veinte de Febrero del año Dos Mil Veinte. =====

El proceso de firmas concluyo el: Veinticuatro de Febrero del año Dos Mil Veinte. =====

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

Es transcripción íntegra del presente instrumento, que corre en mi registro de Escrituras Públicas con fecha Veinte de Febrero del año Dos Mil Veinte, de fojas 003666 a fojas 003669 (vuelta), y a solicitud de la parte interesada expido el presente Parte, de acuerdo a Ley, el que rubrico en cada una de sus Fojas, sello, signo y firmo en Lima, Veinticinco de Febrero del año Dos Mil Veinte. =====]=====//CS