



ESCRITURA: 002086

K:107606

MINUTA: 001909

COMPRA-VENTA DE BIEN FUTURO, CONTRATO DE CREDITO GARANTIA
HIPOTECARIA.=====

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

En la ciudad de Lima, al treinta de octubre del Dos Mil Veinte, **MARIO GINO BENVENUTO MURGUÍA, ABOGADO-NOTARIO DE LIMA**,
extiende el presente instrumento público protocolar; que otorgan: =====

GRECO INMOBILIARIA S.A.C., con Registro Único de Contribuyentes número 20552897863, con domicilio legal en Avenida Jose Leal
numero 1168, Distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima, inscrita en la partida electrónica número 13009892 del Registro de
Personas Jurídicas de la Zona Registral número IX – Sede Lima, debidamente representada por: **FERNANDO FELIX TORATTO
FERNANDEZ**, de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad número 07214887, Empresario, quien manifiesta
ser de estado civil Soltero; facultado según partida antes indicada. =====

MIGUEL ANGEL YANCE ECHEGARAY, de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad numero 46366892,
Ingeniero Electronico, quien manifiesta ser de estado civil Soltero; con domicilio en Calle Francisco Masias numero 2580, Distrito de Lince,
Provincia y Departamento de Lima; Procede por su propio derecho. =====

SANDRA PAOLA CURO REQUEJO, de nacionalidad peruana, identificada con Documento Nacional de Identidad numero 44004100,
Ingeniera de Sistemas, quien manifiesta ser de estado civil Soltera; con domicilio en Calle los Rosales, Asociacion Pro Vivienda El Manantial,
Manzana D, Lote 42, Distrito de San Martin de Porres, Provincia y Departamento de Lima; Procede 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: **KAREN JESSICA VALERA
VALDIVIEZO**: de nacionalidad Peruana, identificada con Documento Nacional de Identidad número 09537909, Funcionaria, quien manifiesta
ser de estado civil Casada; y, **MARISABEL DEL CARMEN DE LA CRUZ GOMEZ**: de nacionalidad Peruana, identificada con Documento
Nacional de Identidad número 42604708, Funcionaria, quien manifiesta ser de estado civil Soltera; facultadas según poderes inscritos en el
rubro C, C00257 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 usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **Compra - Venta de Bien futuro** que otorgan de una parte **GRECO
INMOBILIARIA S.A.C.**, con RUC N° 20552897863, con domicilio en la Av. José Leal N° 1168 distrito de Lince, provincia y departamento de
Lima, representada por su Gerente General, señor Fernando Félix Toratto Fernández, con DNI N°07214887, debidamente facultado según
poderes que corren inscritos en la Partida N° 13009892 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a quien
en adelante se le denominará **LA VENDEDORA**, y de la otra parte:=====

El señor MIGUEL ANGEL YANCE ECHEGARAY, de nacionalidad peruana, identificado con DNI N° 46366892, de ocupación u profesión Ing. Electrónico, estado civil soltero, con domicilio en Calle Francisco Masías N° 2580, Distrito de Lince, Provincia y Departamento Lima; y la señorita SANDRA PAOLA CURO REQUEJO, identificada con DNI N° 44004100, de nacionalidad peruana, de ocupación u profesión Ing. de sistemas, de estado civil soltera, con domicilio en Calle Los Rosales Asoc. Pro Vivienda El Manantial Mz. D Lote 42, Distrito de San Martín de Porres, Provincia y Departamento Lima, a quienes en adelante se les denominarán **LOS COMPRADORES**, en los términos y condiciones siguientes:=====

PRIMERO: ANTECEDENTES=====

1.1 **LA VENDEDORA** es una persona jurídica de derecho privado, constituida bajo las leyes peruanas, que se dedica habitualmente a la construcción y venta de inmuebles para vivienda. **LOS COMPRADORES** son personas naturales que requieren adquirir un inmueble para vivienda particular.=====

1.2 **LA VENDEDORA** es una empresa constructora y como tal declara que, sobre el inmueble detallado a continuación, construirá una edificación de 20 pisos con 152 departamentos, un semisotano y 06 sótanos para 106 estacionamientos; entre las áreas de usos múltiples contará en el primer piso con un lobby con sala de espera y en la azotea con un gimnasio, SUM y zona de parrillas, a la que en adelante se le denominará el Edificio Ceibos, destinado a viviendas.=====

LA VENDEDORA es propietaria del inmueble sito en Av. Cesar Vallejo N°209, 217, 223, 225, 241, 249, 257, 265, 273 de la Urbanización Lobatón del Distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima, que corre inscrito en la partida electrónica N°14346201 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.=====

El Proyecto cuenta con Resolución de Licencia de Edificación N°00049-2019-MDL-GDU/SIU expedida por la Municipalidad de Lince de fecha 13 de junio del 2019.=====

LA VENDEDORA deja constancia que parte de la azotea del edificio no constituye bienes o zonas comunes del edificio y se reserva para sí la propiedad de la azotea del predio donde se edifiquen los inmuebles materia de transferencia, para ser vendidos únicamente a los departamentos del último piso.=====

La presente reserva de propiedad se efectúa conforme a lo dispuesto en el inciso H del artículo 40 de la Ley N° 27157, de tal manera que la azotea del edificio (y los aires de la azotea objeto de reserva) donde se ubican los inmuebles materia de venta, quedan expresamente reservados en propiedad a favor de **LA VENDEDORA**, por ende, no constituyen bienes ni áreas comunes, ratificando su uso como lo señala el párrafo anterior.=====

1.3 **LOS COMPRADORES** manifiestan su interés en proceder a la adquisición de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) siguiente(s):=====

1.3.1 El Departamento N° 1702, el mismo que tendrá un área ocupada aproximada de 79.13 mt² (setenta y nueve punto trece metros cuadrados)=====

1.3.2 El Estacionamiento N° 99, ubicado en el sótano seis, el mismo que tendrá un área ocupada aproximada de 15.56 mt² (quince punto cincuenta y seis metros cuadrados)=====

El área definitiva del departamento número 1702 y el estacionamiento número 99 con sus respectivos linderos y medidas perimétricas, así como el porcentaje de participación sobre los bienes y servicios comunes del Edificio que corresponden a cada unidad, constarán en la Independización y el Reglamento Interno a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato.=====

La distribución de esta(s) unidad(es) inmobiliaria(s) de bien futuro consta del plano de planta en donde se indica la distribución del departamento como **ANEXO 1**, plano de ubicación del estacionamiento como **ANEXO 2**, un plano de ubicación del edificio como **ANEXO 3** y una lista de acabados del departamento como **ANEXO 4**, suscrito por ambas partes que en adelante forman parte integral de este contrato.===

Las Partes dejan expresa constancia que el área señalada en el plano referido en el **ANEXO 1 y ANEXO 2**, se ha calculado de acuerdo con las normas prácticas de ingeniería comúnmente empleadas y aceptadas en el mercado, admitiéndose improbables diferencias de más o menos del orden del cuatro por ciento (4.0%) al momento de la recepción de la(s) referida(s) unida(es) inmobiliaria(s).=====

SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO=====

Por el presente contrato, **LA VENDEDORA** da en venta real y enajenación perpetua en favor de **LOS COMPRADORES**, quienes adquieren

para sí, la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) descrita(s) en el acápite 1.3 de la cláusula primera del presente contrato. Por su parte, **LOS COMPRADORES** se obligan a pagar a **LA VENDEDORA** el monto total del precio pactado en la cláusula siguiente, en la forma y oportunidad convenidas en dicha cláusula.=====

Se comprende en la presente venta todo cuanto de hecho y/o derecho le corresponde a la referida(s) unidad(es) inmobiliaria(s), sin reserva ni limitación alguna, salvo las limitaciones convencionales establecidas en el Reglamento Interno correspondiente. Se incluye en la venta el porcentaje de participación sobre los bienes y servicios comunes del Edificio que corresponden a cada unidad inmobiliaria.=====

TERCERO: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO=====

El precio de venta por la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia del presente contrato, pactado de común acuerdo entre las partes, se fija en la suma de S/ 483,500.00 (Cuatrocientos ochenta y tres mil quinientos y 00/100 soles).=====

S/ 448,500.00 (Cuatrocientos cuarenta y ocho mil quinientos y 00/100 soles) por El Departamento N° 1702=====

S/ 35,000.00 (Treinta y cinco mil y 00/100 soles) por El Estacionamiento N° 99=====

Por tanto, el precio total a pagar por la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) antes referida(s) asciende a la suma de S/ 483,500.00 (Cuatrocientos ochenta y tres mil quinientos y 00/100 soles), los mismos que serán pagados de la siguiente manera:=====

a) S/ 1,500.00 (Mil quinientos y 00/100 soles), que **LOS COMPRADORES** cancelaron mediante transferencia interbancaria a la cuenta corriente soles N° 009-170-208204423225-20 del Banco Scotiabank a nombre de **LA VENDEDORA**, el día 23 de mayo del 2020, sin otra constancia que la firma de las partes en esta minuta, otorgando desde ya **LA VENDEDORA** pleno efecto cancelatorio al pago indicado en el presente inciso.=====

b) S/ 41,307.00 (Cuarenta y un mil trescientos siete y 00/100 soles) que **LOS COMPRADORES** transfirieron interbancariamente a la cuenta corriente soles N° 009-170-208204423225-20 del Banco Scotiabank a nombre de **LA VENDEDORA**, mediante los siguientes cinco abonos: el S/ 10,000.00 (diez mil y 00/100 soles) el día 05.07.2020, S/ 10,000.00 (diez mil y 00/100 soles) el 06.07.2020, S/ 2,675.00 (dos mil seiscientos setenta y cinco y 00/100 soles) el 07.07.2020, S/ 10,000.00 (diez mil y 00/100 soles) el día 05.08.2020 y S/ 8,632.00 (ocho mil seiscientos treinta y dos y 00/100 soles) el 06.08.2020, sin otra constancia que la firma de las partes al pie de este, otorgando desde ya **LA VENDEDORA** pleno efecto cancelatorio al pago indicado en el presente inciso.=====

c) S/ 5,543.00 (Cinco mil quinientos cuarenta y tres con 00/100 soles), que **LOS COMPRADORES** cancelarán con el producto del desembolso del 25% (veinticinco por ciento), de los fondos acumulados a la fecha en la cuenta individual de capitalización de la cual el señor MIGUEL ANGEL YANCE ECHEGARAY es titular en la Administradora de Fondos de Pensiones - AFP INTEGRAL con el saldo de S/ 3,993.00 (Tres mil novecientos noventa y tres y 00/100 soles), y la señorita SANDRA PAOLA CURO REQUEJO es titular en la Administradora de Fondos de Pensiones - HABITAT con el saldo de S/ 1,550.00 (Mil quinientos cincuenta y 00/100 soles), esto en aplicación de lo estipulado en la Ley N° 30478, suma que será cancelada mediante cheque de gerencia a la orden de **LA VENDEDORA**, el cual se entregará a la firma de la Escritura Pública que la presente origine.=====

Se precisa que si los citados fondos retirados de AFP INTEGRAL Y HABITAT, no llegaran a cubrir la suma detallada en el párrafo inmediato anterior, **LOS COMPRADORES** se obligan a cubrir cualquier eventual diferencia con sus propios recursos, sin otra constancia que la firma de ambas partes puestas al final del documento.=====

d) S/ 435,150.00 (Cuatrocientos treinta y cinco mil ciento cincuenta y 00/100 soles), al momento de suscribir la Escritura Pública de compra venta, mediante una transferencia bancada a la cuenta corriente soles a nombre de GRECO INMOBILIARIA S.A.C de lo cual dará fe usted señor Notario, otorgando desde ya **LA VENDEDORA**, plenos efectos cancelatorios, con lo que queda expresamente establecido que **LOS COMPRADORES** han cumplido con cancelar íntegramente el precio de venta pactado.=====

Asimismo, se deja expresa constancia que el pago indicado en el literal d) lo harán **LOS COMPRADORES**, mediante un préstamo bancario hipotecario que le otorgará una institución del sistema financiero, en un plazo máximo de 50 días calendarios computados desde la fecha que reciba la comunicación de haber obtenido la "constancia de aprobación crediticia" por la entidad financiera y/o que el proyecto este activo para el desembolso. La escritura pública será firmada por **LOS COMPRADORES** dentro de los 10 días posteriores de recibida la comunicación que la escritura pública esté lista para ser suscrita. En caso de incumplimiento de estos plazos por parte de **LOS COMPRADORES**; será

causal de resolución expresa del contrato conforme lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil.=====

El financiamiento bancario, constituye una facilidad, de ninguna forma, ello implica que las demoras o problemas derivados del mismo, constituyan o generen una modificación en los plazos y obligaciones de pago del precio.=====

En caso de que **LOS COMPRADORES** opten por financiar el pago indicado en el literal d) de la presente cláusula, con una institución financiera que no auspice el proyecto, correrá con todos los gastos y costos de la Carta Fianza que solicite la entidad respectiva, hasta la existencia jurídica de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), así como sus renovaciones esto es hasta la independización respectiva y que la carta quede revocada en su obligación.=====

La obligación de pago es exclusiva de **LOS COMPRADORES**, por ello será de su entera responsabilidad, todo lo relativo a entrega de documentos a la entidad bancaria o financiera, siendo también su responsabilidad del informara **LA VENDEDORA** que se ha producido el desembolso en los plazos establecidos en la presente cláusula.=====

CUARTO: RESERVA DE PROPIEDAD=====

Conforme al artículo 949° y 1583° del código civil, se establece que hasta que no se haya cancelado el íntegro del precio, la propiedad pertenece y quedará a nombre de **LA VENDEDORA**, independientemente del importe pendiente de pago. **LOS COMPRADORES** adquieren el derecho de la propiedad de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) con el pago del precio total convenido, de conformidad con el Art. 1583° del Código Civil.=====

QUINTO: EQUIVALENCIA DE PRESTACIONES=====

La venta se hace ad-corporis por lo que las partes contratantes declaran expresamente que entre la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia de este contrato y el precio pactado existe la más perfecta y justa equivalencia y que si hubiese alguna diferencia, que a la fecha no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente a cualquier acción que pretenda invalidar el presente contrato.

SEXTO: DECLARATORIA DE FABRICA. INDEPENDIZACION Y REGLAMENTO INTERNO=====

La presente compraventa, se rige por la Ley 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su reglamento, así como con las disposiciones contenidas en la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común y su reglamento; por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda, obligándose **LA VENDEDORA** concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribirla ante el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, en un plazo no mayor de **12 (DOCE) MESES** a partir de la fecha de entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia de venta en el presente contrato. Este plazo puede ser extendido hasta por seis (6) meses en caso se produzcan retrasos derivados de tramites o gestiones administrativas no imputables a **LA VENDEDORA**, en cuyo caso esta situación será considerada un evento de FUERZA MAYOR y no generará responsabilidad a **LA VENDEDORA**.=====

Se deja expresa constancia que **LA VENDEDORA** cumplirá con efectuar el “descargo” de la independización ante la Municipalidad de Lince en el plazo de ley y que es exclusiva responsabilidad de **LOS COMPRADORES** el efectuar el “cargo”. **LOS COMPRADORES** no podrán imputar a **LA VENDEDORA** responsabilidad por este trámite ni por cualquier multa que se derive de la realización tardía del mismo.=====

SEPTIMO: CARGAS Y GRAVAMENES=====

LA VENDEDORA declara que sobre el bien en el que se ubican el inmueble materia del presente contrato, no pesa carga, gravamen o cualquier caso se compromete al saneamiento de Ley. Sin embargo, **LA VENDEDORA** otorgará hipoteca a favor de alguna entidad financiera que será la encargada de financiar y auspiciar el proyecto, en cuyo caso, dicha hipoteca será levantada una vez que las unidades inmobiliarias queden debidamente independizadas e inscritos en los registros públicos, lo que se estima ocurrirá dentro de en un plazo de **12 (DOCE) MESES** luego de la entrega.=====

OCTAVO: ENTREGA DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)=====

Las partes acuerdan como fecha de entrega para la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) el 30 de octubre del 2021. Terminada la construcción de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) de acuerdo con las características detalladas en el ANEXO 1 y 4 del presente contrato y siempre que **LOS COMPRADORES** hayan cancelado la totalidad del precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia del presente contrato, se

procederá a la entrega del mismo.=====

El plazo de entrega pactado en esta cláusula se entenderá ampliado, si es que su incumplimiento se debe a causas ajenas a la voluntad de **LA VENDEDORA**, por razones de caso fortuito, fuerza mayor, vandalismo, huelgas en el sector construcción y/o desastres naturales o hecho determinante de un tercero en cuyo caso, **LA VENDEDORA** programará una nueva fecha que preferentemente "no excederá de sesenta (60) días calendarios contados a partir de la fecha inicialmente señalada para la entrega. Por tanto, cualquier diferimiento en la entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) relacionadas con los hechos descritos en esta cláusula no es, ni será causa imputable a **LA VENDEDORA**, ni considerado un incumplimiento de este último, quedando liberado además de toda responsabilidad. Entendiéndose por fuerza mayor los retrasos derivados de tramites o gestiones administrativas no imputables a **LA VENDEDORA**, en cuyo caso esta situación será considerada un evento de FUERZA MAYOR y no generará responsabilidad a **LA VENDEDORA**.=====

Las partes acuerdan en forma expresa, para efectos de lo pactado en el párrafo anterior, que se entenderá que la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) se encuentra(n) lista(s) para ser entregada(s), cuando las obras de la(s) misma(s) que se detallan en el referido ANEXO 1 y 4, estén terminadas al 100% (cien por ciento) y no exista ningún impedimento para que **LOS COMPRADORES** puedan utilizar con seguridad la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).=====

Las partes convienen en sujetarse al procedimiento siguiente: **LA VENDEDORA** citará a **LOS COMPRADORES** para efectuar la entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s). En dicha comunicación se señalará día y hora para el acto de entrega. La entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) se hará constar en un acta firmada por ambas partes, en señal de conformidad (Acta de entrega). Si **LOS COMPRADORES** no concurren a la reunión programada en la fecha y hora pactada o si por cualquier motivo se rehusara injustificadamente a suscribir el Acta de Entrega, **LOS COMPRADORES** manifiestan mediante este documento su expresa conformidad para que la entrega y recepción del bien se realice por medio de un Notario Público de Lima, quien suscribirá el Acta de Entrega en nombre de **LOS COMPRADORES**.=====

En el supuesto que, al momento de la entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), **LOS COMPRADORES** tuvieran observaciones relacionadas con cualquier defecto subsanable del mismo, deberán consignarlo en el formato que irá adjunto al acta de entrega, a fin de que **LA VENDEDORA** a través de su área post venta subsane dichas observaciones, en la oportunidad que dependiendo de cada caso será comunicado por **LA VENDEDORA**.=====

Suscrita el Acta de Entrega por **LOS COMPRADORES** o el Notario Público, **LOS COMPRADORES** asumirán todos los riesgos inherentes a los bienes, incluidos los gastos de mantenimiento de los bienes, gastos comunes del Edificio, servicios públicos, tributos y demás obligaciones de carácter formal y sustancial que sean atribuibles directa o indirectamente a los Bienes o a su propietario.=====

Las partes aceptan que **LA VENDEDORA** designará a una empresa administradora, la cual se encargará de la administración general de **EL EDIFICIO** materia del presente contrato. **LOS COMPRADORES** reconocen que la empresa administradora ejercerá sus funciones desde la entrega del equipamiento y las instalaciones del edificio hasta por un periodo mínimo de 12 meses contados desde la entrega y recepción del mismo y permanecerá en funciones vencido dicho plazo en tanto la Junta de Propietarios no designe a un nuevo administrador. Será de cargo de **LOS COMPRADORES** los pagos por concepto de Administración que se prorrateará entre todos los propietarios del edificio de acuerdo a los porcentajes de cada propietario calculados en función al área de las unidades inmobiliarias en el área total del Edificio.=====

NOVENO: OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA=====

9.1. Realizar los trámites y solicitar los permisos y licencias para la construcción del proyecto inmobiliario.=====

9.2. Realizar los trámites administrativos para la aprobación del proyecto inmobiliario ante la Municipalidad de Lince.=====

9.3. Tramitar la Declaratoria de Fábrica dentro del plazo indicado en el presente contrato.=====

9.4. Tramitar los Reglamentos Internos de Propiedad Horizontal del proyecto.=====

9.5. Tramitar la independización del inmueble, dentro del plazo indicado en el presente contrato.=====

9.6. Culminar las obras de construcción de acuerdo con el proyecto inmobiliario.=====

9.7. Pagar los tributos municipales que les corresponda relacionados con el inmueble hasta la fecha de entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), momento a partir del cual, **LOS COMPRADORES** asumirán la obligación de pagar los tributos municipales que le correspondan; así como los gastos de mantenimiento que origine el inmueble, los servicios de agua, luz, ascensores, limpieza y demás gastos

por bienes y servicios comunes relacionados directa o indirectamente con dichos bienes.=====

DECIMO: OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES=====

10.1 En caso de que **LOS COMPRADORES** cancelen el precio con crédito hipotecario del BANCO SCOTIABANK o de alguna entidad bancaria, deberá entregar a **LA VENDEDORA** una copia de la carta de aprobación de su crédito hipotecario, que le permita cancelar el saldo del precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s). Dicho pago deberá ser en moneda nacional o al tipo de cambio bancario del día de la operación.=====

10.2 En caso de crédito hipotecario, **LOS COMPRADORES** deberán entregar a **LA VENDEDORA** y al BANCO SCOTIABANK y/o a la entidad financiera elegida toda la documentación requerida por ellos, obligándose a suscribir los documentos públicos y privados en la fecha prevista por el banco.=====

10.3 Pagar el precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidas en este contrato, mediante transferencia bancaria o cheque de gerencia a nombre de **LA VENDEDORA** de la misma plaza y si paga con cheque de otra plaza será de su cargo los costos y comisiones bancarias.=====

10.4 En caso **LOS COMPRADORES** soliciten una adenda a la presente minuta de compra venta, deberá correr con el pago generado por gastos administrativos de S/ 200.00 (Doscientos y 00/100 soles).=====

10.5. En caso de crédito hipotecario firmar la escritura pública que la presente minuta origine dentro de los diez días útiles siguientes al pago del saldo del precio correspondiente al crédito hipotecario de la cláusula tercera o hasta el momento en que el banco le notifique el desembolso del préstamo solicitado.=====

10.6. Efectuar la inscripción del dominio de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) a su favor en el registro de la propiedad inmueble de Lima de la Oficina Registral de Lima y Callao.=====

10.7. Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales que afecte la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) a partir de la fecha de entrega del mismo, así como el pago de los servicios de electricidad, agua, mantenimiento y otros relacionados con la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).=====

10.8. Asumir íntegramente todos los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una Copia Simple para **LA VENDEDORA** del testimonio de la Escritura Pública de compraventa de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).=====

10.9 En caso su pago haya sido con crédito hipotecario, no tener deuda ni atraso en el pago de las cuotas con la entidad financiera otorgante del préstamo hipotecario, ni adeudar importe alguno por conceptos de gastos administrativos, registrales, notariales.=====

10.10 Mantener un reporte normal en el sistema financiero y en caso de mantener otras deudas crediticias, realizar los pagos puntuales de éstas.=====

10.11 Respetar la política de la empresa que establece que no está permitido el ingreso del propietario y/o sus familiares durante todo el proceso de construcción del edificio por motivos de seguridad.=====

10.12 Aceptar y respetar que **LA VENDEDORA** mantenga en las áreas comunes del edificio y en lugares visibles, los letreros de su publicidad para la venta de los departamentos restantes hasta que las ventas en el proyecto hayan concluido.=====

10.13 Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el Reglamento Interno del proyecto inmobiliario.=====

10.14 Participar en la primera convocatoria de la Junta de Propietarios para elegir a sus representantes del edificio (presidente, secretario y Tesorero).=====

10.15 **LOS COMPRADORES** declaran conocer que con la entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) se entenderá entregado también todas las áreas, instalaciones, equipos y bienes del EDIFICIO. Sin perjuicio de lo expuesto, y en la oportunidad que las partes convengan se podrá firmar para efectos formales e interno un acta de entrega de las instalaciones y/o equipos. Y que esta será firmada por la Junta de propietarios (representantes del edificio).=====

10.16 **LOS COMPRADORES** se obligan al pago de las cuotas de mantenimiento de EL EDIFICIO desde el primer día calendario siguiente después de la entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), o que hubiese sido puesto a su disposición, conforme a lo que se establezca en el Reglamento Interno definido por **LA VENDEDORA** y **LOS COMPRADORES** se obligan a efectuar puntualmente a la Administración el pago

de las cuotas de mantenimiento de EL EDIFICIO dentro de los primeros 5 días de cada mes.=====

10.17 En el Acta de Entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia de la presente compraventa se anotará las observaciones que **LOS COMPRADORES** puedan tener de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), pero en ningún caso dichas observaciones constituirán causa válida para no recibirlas en la fecha programada.=====

10.18 Aceptar la numeración final de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que expida la municipalidad distrital, la misma que servirá para la independización de estas.=====

10.19 Dado que el Inmueble es un bien futuro **LOS COMPRADORES** reconocen y aceptan - de forma irrevocable - que toda imagen, boceto y/o descripción incluida en la copia informativa, publicidad y/o promoción del Inmueble y/o Edificio - bajo cualquier medio - es meramente referencial, y por tanto autoriza que las características, acabados y diseño final del Inmueble sean los comprendidos en su Declaratoria de Fabrica.=====

10.20 **LOS COMPRADORES** declaran conocer que el PROYECTO INMOBILIARIO podría tener variaciones en los detalles de distribuciones y características generales, por motivos constructivos, técnicos y/o por necesidad de replantear el PROYECTO INMOBILIARIO, incluyendo el que el área sobre el cual se desarrolle el proyecto sea mayor, lo que puede incrementar el número de unidades inmobiliarias en un porcentaje no mayor al 15% (quince por ciento) sobre el número de unidades actuales del proyecto; mientras éste se encuentre en ejecución sin necesidad de autorización por **LA COMPRADORA**, en este sentido **LA COMPRADORA** declara estar debidamente informada, que el plano referido en el ANEXO 1 ha sido trabajado bajo los parámetros del Acta de Anteproyecto Aprobado. Por el mérito de la suscripción del presente contrato, **LA COMPRADORA** renuncia expresamente a exigir o solicitar cualquier indemnización o resarcimiento económico, o queja, reclamo o denuncia. En consecuencia, cualquier eventual diferencia en las características generales del PROYECTO INMOBILIARIO es aceptada anticipadamente por **LA COMPRADORA**.=====

LOS COMPRADORES declaran que las variaciones precitadas no alteran - o alterarían - su decisión de compra ni califica como falta de idoneidad sobre el servicio prestado por **LA VENDEDORA**, mostrando su anuencia y absoluta aceptación toda vez que han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral del proyecto inmobiliario, la reputación de la empresa inmobiliaria, entre otros.=====

LOS COMPRADORES reconocen que tienen pleno y cabal conocimiento que los cambios referidos en el punto 10.18 y el presente numeral no dará lugar a queja, reclamo y/o acciones legales contra **LA VENDEDORA**.=====

10.21 Las fisuras no estructurales que pudieran aparecer en algunos ambientes de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), son producto natural del proceso constructivo empleado en las edificaciones nuevas en general y que por lo tanto no representan fallas estructurales que dañen o afecten la calidad de las unidades inmobiliarias ni del edificio, por lo que su mantenimiento y costo corresponde a **LOS COMPRADORES**.=====

10.22 Respetar el acuerdo que **LA VENDEDORA** pactó con cada uno de sus proveedores, con respecto a una garantía de los acabados utilizados en las unidades inmobiliarias por el término de 12 meses, plazo que se computará a partir de la entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s). Vencido dicho plazo las partes convienen en que será de cargo y costo de **LOS COMPRADORES**, cualquier trabajo relacionado con los acabados. Dicha garantía procederá siempre y cuando **LOS COMPRADORES** no haya hecho mal uso de los acabados y haya cumplido con las indicaciones en el Manual de propietario.=====

10.23 No realizar cambios ni modificaciones en la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) ni alterarlo de ninguna forma, mientras no se haya obtenido la conformidad de obra del proyecto aprobado por la Municipalidad Distrital. De incumplir esta obligación se obliga a pagar y pagará una penalidad del 15% (quince por ciento) del PRECIO de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) a favor de **LA VENDEDORA**, sin perjuicio de revertir todos los cambios realizados a su estado anterior a cuenta y costo de **LOS COMPRADORES** si fuera materia de impedimento para la continuación de los trámites municipales y registrales, quedando también obligados a reembolsar a **LA VENDEDORA** los gastos administrativos, gastos legales, costos, multas administrativas impuestas por cualquier autoridad y cualquier otra obligación pecuniaria que **LA VENDEDORA** tuviera que asumir o incurrir por el incumplimiento de **LOS COMPRADORES**.=====

10.24 **LOS COMPRADORES** declaran conocer y autorizan en forma expresa a **LA VENDEDORA** para que, de darse el caso, suscriba los contratos de servidumbre, demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y otros para la instalación y/o

suministro de energía eléctrica, agua, desagüe, entre otros bienes y servicios, que pudiera tener el PROYECTO INMOBILIARIO. Los derechos y obligaciones pactados en los contratos y demás actos jurídicos antes mencionados en los que **LA VENDEDORA** intervenga se entenderán transferidos a **LOS COMPRADORES**, en forma automática, con la sola entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s).=====

La vigencia de este poder se inicia a partir de la suscripción del presente contrato.=====

10.25 **LOS COMPRADORES** se comprometen a cumplir con las estipulaciones contenidas en Manual del Propietario que le será entregado con la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) y respetar los procedimientos de atención que se detallan en el mismo.=====

10.26 Mediante el presente numeral **LOS COMPRADORES** manifiestan que ha sido informado que la obligación de **LA VENDEDORA** es dejar instalado las redes y acometidas de gas natural en el edificio; y que se colocará un punto de gas natural para la cocina del inmueble materia del presente contrato. Así mismo, tiene conocimiento que por la zona en donde se ubica el inmueble materia del presente contrato, aún no se encuentran instaladas las redes del Gas Natural.=====

Al momento que la zona disponga de este servicio, **LOS COMPRADORES** deberán continuar con el trámite y asumir el pago que corresponde por este concepto con la empresa suministradora del servicio de Gas a través de una empresa registrada ante OSINERMIN, este pago por derecho de conexión y habilitación de suministro podrá ser financiada en cuotas que le serán cobradas junto con el consumo de gas en su oportunidad.=====

10.27 De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29733 - Ley de Protección de Datos Personales y su Reglamento, **LOS COMPRADORES** quedan informados y dan su consentimiento libre, previo, expreso, inequívoco e informado, para el tratamiento; de sus datos personales, esto es, para la recopilación, registro, almacenamiento, conservación, utilización, transferencia nacional e internacional o cualquier otra forma de procesamiento de los datos personales de los cuales son titulares que han sido brindados a **LA VENDEDORA**.=====

Las partes acuerdan que dichos datos serán incluidos en el banco de datos personales de titularidad de **GRECO INMOBILIARIA S.A.C., LA VENDEDORA**, la cual se encuentra ubicada en Av. José Leal 1168, Distrito de Lince, provincia y departamento de Lima. Los datos serán tratados con fines comerciales.=====

Asimismo, **LOS COMPRADORES** podrán dirigirse a las oficinas de **LA VENDEDORA** ubicadas en Av. José Leal 1168, Distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, en el caso que quisiera revocar el consentimiento brindado a través de la presente Cláusula, así como para ejercer los derechos de información, acceso, actualización, inclusión, rectificación, supresión y oposición previstos en la Ley N° 29733 y su Reglamento.=====

DECIMO PRIMERO: SOLIDARIDAD ANTE EL FISCO=====

LOS COMPRADORES asumirán el pago de cualquier tributo creado o por crearse, arbitrios municipales, serenazgo, etc., que afecten a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia de este contrato, desde la fecha de su entrega, salvo el Impuesto Predial, que se regula por su propia Ley. Serán de cuenta de **LA VENDEDORA** el pago oportuno de cualquier tributo (impuesto predial, arbitrios, serenazgo y cualquier otro existente) hasta dicha fecha.=====

LA VENDEDORA se responsabiliza ante el acreedor tributario por el pago del Impuesto Predial del bien que pudiera estarse adeudando, incluyendo el año en que se entregue la posesión a **LOS COMPRADORES**. El Impuesto Predial que grave a los bienes a partir del año siguiente, serán de cargo de **LOS COMPRADORES**.=====

DECIMO SEGUNDO: RESOLUCION DE COMPRA VENTA=====

12.1. **Resolución en caso de incumplimiento**=====

Ante el incumplimiento de las obligaciones de pago del precio contenidas en la cláusula TERCERO por parte de **LOS COMPRADORES**, **LA VENDEDORA** podrá resolver el presente contrato de pleno derecho y de manera automática al amparo de lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil, sin necesidad de acción o declaración judicial. Para ejercer la resolución bastará una comunicación notarial dirigida por **LA VENDEDORA** a **LOS COMPRADORES**, haciéndole conocer su decisión resolutoria. El hecho de que **LA VENDEDORA** no opte por la resolución del contrato ante la falta de pago oportuno o cualquier otra causa, no significará que ha renunciado a tal derecho.=====

12.2. **Resolución justificada**=====

En caso de crédito hipotecario, **LOS COMPRADORES** cuentan con un plazo de 15 días hábiles contados a partir de la firma del presente

documento para que BANCO SCOTIABANK o la entidad bancaria que le otorgue el préstamo solicitado le notifique la Carta de Aprobación de su Crédito.=====

La no obtención de la aprobación del crédito hipotecario por parte de **LOS COMPRADORES** en el plazo indicado en el párrafo precedente será considerada causal de resolución del presente contrato, procediendo **LA VENDEDORA** a comunicar de dicho hecho a **LOS COMPRADORES**. En este caso, el presente contrato se resolverá de pleno derecho y en forma automática a la sola comunicación por parte de **LA VENDEDORA** a **LOS COMPRADORES**.=====

12.3 Efectos de la Resolución del presente contrato=====

a) En caso de resolución del presente contrato en razón a la cláusula 12.1. precedente, **LOS COMPRADORES** perderán a favor de **LA VENDEDORA**, y a título de indemnización, sin derecho a devolución alguna, renunciando a todo reclamo y devolución, el 30% (treinta por ciento) de todo lo recibido a la fecha en la que se realice la resolución del contrato en calidad de daños y perjuicios que desde ya **LOS COMPRADORES** reconocen que su incumplimiento le habrá ocasionado a **LA VENDEDORA**. Así mismo, **LA VENDEDORA** devolverá a **LOS COMPRADORES** el saldo resultante en un plazo no mayor a treinta días calendarios.=====

LOS COMPRADORES declaran y reconocen de manera expresa, incondicional e irrevocable, que no tendrá derecho a reclamar suma alguna a lo indicado en el párrafo anterior. **LA VENDEDORA** no quedará sujeto por tal causa a la obligación de pagar a **LOS COMPRADORES** penalidad, compensación, intereses, sanción, reparación de daños y perjuicios e indemnización de cualquier naturaleza ni suma por concepto alguno.=====

b) En caso de resolución del presente contrato en razón a la cláusula 12.2. precedente, **LA VENDEDORA** procederá a devolver a **LOS COMPRADORES**, sin pago de interés, los importes que **LA VENDEDORA** hubiese recibido por adelantado en un plazo no mayor a treinta días calendarios.=====

El contrato de compraventa quedará sin efecto y **LA VENDEDORA** reasumirá la posesión y el dominio de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), quedando en completa libertad para disponer de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) en la forma que juzgue conveniente no teniendo **LOS COMPRADORES** derecho a devolución o reclamo alguno sobre las mismas.=====

c) En caso de crédito hipotecario sólo desde la fecha de la firma de la escritura pública hasta la independización de las unidades inmobiliarias materia de este contrato, **LOS COMPRADORES** autorizan a **LA VENDEDORA** a celebrar una Cesión de Posición Contractual (Artículo 1435° y siguientes del Código Civil) y/o un pacto de retroventa en el supuesto caso que **LOS COMPRADORES** incumplan con el pago de 3 (TRES) cuotas sucesivas o alternadas con la entidad que le otorgó el Crédito Hipotecario y que auspicia el Proyecto, facultando a **LA VENDEDORA** a transferir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia del presente contrato a otro cliente comprador, para lo cual **LA VENDEDORA** deberá de comunicar este hecho a **LOS COMPRADORES**. De no recibir ninguna respuesta a esta comunicación por parte de **LOS COMPRADORES** y darse este supuesto, el presente contrato se resolverá de pleno derecho y en forma automática a la sola comunicación por parte de **LA VENDEDORA** a **LOS COMPRADORES**. Entonces, **LA VENDEDORA** retendrá para sí, las cuotas impagas de **LOS COMPRADORES** al Banco, más un treinta por ciento (30%) del total entregado a **LA VENDEDORA** hasta esa fecha por daños y perjuicios. Así mismo, **LA VENDEDORA** devolverá a **LOS COMPRADORES** el saldo resultante en un plazo no mayor a sesenta días calendarios.=====

d) En caso de producirse la resolución del contrato en circunstancias en que **LOS COMPRADORES** ya hayan tomado posesión de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), éstos deberán cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de **LA VENDEDORA** dentro de los 15 días calendarios de haberle sido notificados la resolución del contrato. De no desocuparlo dentro del plazo establecido, se encontrarán obligados a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a US\$ 100.00 (Cien y 00/100 Dólares Americanos) por cada día que no desocupe en su totalidad la(s) unidad(es) inmobiliaria(s); sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicios a que pudiera haber lugar.===

DECIMO TERCERO: CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION SUSPENSIVA=====

Las partes acuerdan que, tratándose de una compraventa de bien futuro, el presente contrato queda sujeto a la condición suspensiva de que las unidades inmobiliarias lleguen a existir, en aplicación del artículo 1534° del Código Civil.=====

Las partes reconocen y acuerdan que se entenderá que cada una de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del presente contrato llegará a tener existencia, así como que su construcción ha finalizado satisfactoriamente, en la fecha en que se entreguen la(s) unidad(es)

inmobiliaria(s). Acuerdan que una vez que se produzca la entrega en los términos indicados en este contrato, la condición suspensiva a la que se encuentra sujeto el presente contrato se entenderá cumplida y este contrato surtirá plenos efectos, entendiéndose producida la plena transferencia de propiedad de cada uno de las unidades inmobiliarias en dicho momento.=====

Así con la suscripción del presente contrato las partes proceden a ratificar desde ya la presente compraventa en todos sus extremos, incluidos EL PRECIO y demás condiciones contenidas en las cláusulas respectivas, manifestando expresamente que no será necesaria la suscripción de una minuta adicional con dicho fin, para lo cual las partes manifiestan expresamente que una vez que existan la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de este instrumento según lo previsto en el presente contrato, la condición suspensiva antes aludida se entenderá debidamente cumplida.=====

DECIMO CUARTO: PODER ESPECIAL=====

Por medio del presente instrumento, **LOS COMPRADORES** otorgan poder especial e irrevocable a favor de **LA VENDEDORA** para que, en nombre y representación de **LOS COMPRADORES**, individualmente y a sola firma, pueda ejercer las facultades detalladas a continuación:==

a) Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como minutas, cláusulas adicionales y escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratoria del presente instrumento; que se requiera presentar ante las autoridades administrativas cuando se requiera aclarar, modificar, y/o rectificar la numeración de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) materia del presente instrumento, siempre y cuando dicha rectificación no implique cambio de ubicación de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) descrita(s) en el presente contrato, con el único fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este contrato a favor de **LOS COMPRADORES**; para ello **LA VENDEDORA** queda facultada a suscribir minutas, escrituras públicas y demás documentos públicos y/o privados necesarios. Podrá subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el registro de predios de Lima en el trámite de inscripción de la compraventa de las unidades inmobiliarias encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura o numeración de las unidades inmobiliarias, así como de subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo **LA VENDEDORA** suscribir y/o otorgar las minutas y escrituras públicas que se requieran.=====

Los contratantes acuerdan que no se requerirá cláusula adicional de poder, debiendo considerarse al presente poder como suficiente para los actos mencionados.=====

b) En este acto **LOS COMPRADORES** otorgan poder a **LA VENDEDORA** para realizar todos los actos, gestiones y trámites ante las oficinas de Luz del Sur, Edelnor, Sedapal, operador telefónico, Municipalidad de Lince, Servicio de Administración Tributaria (SAT), la Superintendencia Nacional de Registros Públicos y demás autoridades administrativas competentes, que sean necesarios, así como suscribir minutas, escrituras públicas y demás documentos públicos y privados necesarios para la debida independización e inscripción municipal y registral de los inmuebles materia de la presente transferencia, comprometiéndose a su vez **LA VENDEDORA** a suscribir los documentos complementarios que permitan dicha inscripción a favor de **LOS COMPRADORES** .=====

Queda establecido que el presente poder irrevocable entrará en vigencia desde la firma de este documento. Asimismo, su vigencia se mantendrá hasta la culminación del proceso de independización de las unidades inmobiliarias y la inscripción respectiva en los Registros Públicos.=====

Se deja establecido que las facultades precedentes indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s). Así mismo, se deja expresa constancia que este poder no exonera a **LOS COMPRADORES** de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos de Lima y los pagos de los gastos notariales, registrales.=====

DECIMO QUINTO: ANEXO=====

Serán parte integrante de esta minuta como anexos los siguientes documentos:=====

Anexo 01 fotocopia del plano de distribución del departamento =====

Anexo 02 fotocopia del plano de ubicación de estacionamiento =====

Anexo 03 fotocopia del plano de ubicación del edificio =====

Anexo 04 fotocopia de la lista del cuadro de acabados del departamento =====

Anexo 05 fotocopia de pagos a) y b) de la cláusula tercera=====

DECIMO SEXTO: APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY=====

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

DECIMO SEPTIMO: DOMICILIO DE LAS PARTES Y COMUNICACIONES=====

Para todo cuanto se refiera a este contrato, las partes señalan como sus domicilios los indicados en la introducción de esta minuta. Cualquier variación de domicilio, para su validez, deberá ser comunicada notarialmente a la otra parte.=====

Asimismo, se tendrán por válidas las comunicaciones que **LA VENDEDORA** dirija a **LOS COMPRADORES** al correo electrónico siguiente: m.a.yance90@gmail.com, sandra.curo.r@gmail.com=====

Además, **LOS COMPRADORES** deben considerar los siguientes aspectos adicionales que son importantes para el desarrollo del Contrato: **LA VENDEDORA** se comunicará con **LOS COMPRADORES** indistintamente a través de:=====

1. Medios de comunicación directa como son: comunicaciones al domicilio del Cliente; correos electrónicos; cartas notariales; llamadas telefónicas; mensajes de texto (SMS); u,=====

2. Otros medios de comunicación que le permitan a **LOS COMPRADORES** tomar conocimiento de cualquier información, como: avisos en la Caseta de Ventas del Edificio; página Web del **ABRIL GRUPO INMOBILIARIO**; mensajes en redes sociales; y/o, avisos en cualquier diario, periódico o revista de circulación nacional, a elección de **LA VENDEDORA**.=====

DECIMO OCTAVO: DECLARACION DE LAS PARTES=====

LOS COMPRADORES declaran que han leído detenidamente el presente contrato y que comprenden claramente el contenido y alcances del presente; dejando constancia que ha formulado consultas y pedidos de aclaración en relación a varias cláusulas; consultas que han sido absueltas por **LA VENDEDORA** de manera satisfactoria, por lo que se considera adecuadamente informada del contenido y alcances del presente contrato y de las obligaciones que asumen tanto **LOS COMPRADORES** como **LA VENDEDORA**.=====

DECIMO NOVENO: COMPETENCIA TERRITORIAL=====

Las partes renuncian al fuero de sus domicilios y se someten a la jurisdicción y competencia de los Jueces y Tribunales del Cercado de Lima. Agregue usted, señor Notario, la introducción y conclusión de ley, y cuide de pasar en su oportunidad los partes respectivos al Registro de Propiedad Inmuebles de Lima, para la inscripción del presente instrumento.=====

Lima, 10 de Agosto del 2020=====

Firmado: **LA VENDEDORA**: GRECO INMOBILIARIA S.A.C., un sello que dice: Sr. Fernando F. Toratto Fernandez, GERENTE GENERAL, GRECO INMOBILIARIA SAC, una firma ilegible y una huella dactilar.- **LOS COMPRADORES**: MIGUEL ANGEL YANCE ECHEGARAY, DNI N° 46366892, una firma ilegible y una huella dactilar.- **LOS COMPRADORES**: SANDRA PAOLA CURO REQUEJO, DNI N° 44004100, una firma ilegible y una huella dactilar=====

Abogado que autoriza: un sello que dice.- Jose Talavera Herrera, ABOGADO, Reg. CAL 14305, una firma ilegible.=====

CLAUSULA ADICIONAL.=====

Señor Notario:=====

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA HIPOTECARIA 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 al 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 Crédito") cuyo monto **máximo**, finalidad y demás condiciones se encuentran en el Anexo 2. La Solicitud de crédito y la Hoja Resumen forman parte del presente documento, **los cuales el Cliente declara haber conocido y aceptado**. Aquello señalado en este contrato por el Cliente así como lo contenido en los Anexos tendrá carácter de declaración jurada en aplicación del Art. 179° de la Ley N° 26702 **Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de**

Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros (en adelante la Ley de Bancos).=====

II) DEL CREDITO=====

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

El importe y moneda del Crédito que el Banco concede al Cliente, **así como las tasas de interés, penalidad por incumplimiento, comisiones y gastos aplicables al Crédito** constan en el Anexo 2 de este contrato.=====

Por el presente instrumento, el Cliente instruye al Banco para que **este** 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 Crédito.=====

El Cliente reconoce y acepta que el Banco podrá suspender o cancelar los desembolsos si: i) el Cliente incumple con las condiciones establecidas en este Contrato; ii) el Banco toma conocimiento que el Cliente está siendo investigado por lavado de activos, actos de corrupción, delitos precedentes y/o financiamiento del terrorismo por las autoridades competentes o si son vinculados con personas naturales o jurídicas sujetas a investigación o proceso judiciales relacionados con los hechos antes mencionados; iii) si el Cliente se encuentra en listas o registros de sanciones locales o internacionales (sanciones UIF, UN, OSFAC, OSFI, entre otras); o iv) si varían las condiciones crediticias bajo las cuales fue aprobado el Crédito; bastando para ello una comunicación escrita al Cliente. El ejercicio de esta facultad por parte del Banco no generará a favor del Cliente derecho de reclamar para sí el pago de suma alguna por ningún concepto ni la aplicación de penalidad en contra del Banco. Sin perjuicio de ello el CLIENTE podrá efectuar otros requerimientos o reclamos de acuerdo al numeral 18 del Contrato.=====

Cuando el Crédito se otorgue en una moneda distinta a la moneda del precio de la compraventa, el Banco **procederá a convertir el importe del Crédito a la moneda pactada en el contrato de compraventa** al tipo de cambio que **el Banco tenga** al día del desembolso **a efectos de cancelar el precio**. Si luego de realizado el pago **de la compraventa**, existe un saldo a favor del Cliente, éste y el Banco acuerdan en aplicar dicho saldo como un pago anticipado parcial, **conforme** a lo indicado en el último párrafo del numeral 2. Por el contrario, de no ser suficiente la cantidad desembolsada para cancelar **las obligaciones generadas en virtud del destino del Crédito**, el Cliente asumirá directamente el pago de la diferencia.=====

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

El Crédito 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 desde la entrega del cronograma provisional, **lo que suceda primero. El Cliente con su firma puesta en la Escritura Pública que origine el presente contrato, declara haber recibido a su total satisfacción el Cronograma definitivo.**=====

El pago del principal, intereses, penalidades, gastos y otros conceptos del Crédito, se hará en la misma moneda del Crédito, mediante el pago de cuotas mensuales según el Cronograma. **Si el pago es realizado en moneda distinta, el Banco realizará la conversión según su tipo de cambio vigente en la fecha de la operación.**=====

A solicitud del Cliente, El Banco podrá: i) conceder periodos de gracia para el pago del Crédito; y/o ii) diferir el pago de cuotas próximas a vencer en supuestos excepcionales. Los intereses que se generen en dichos periodos serán capitalizables=====

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 Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero. 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, 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.=====

Si 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 débito se realiza de acuerdo a los límites establecidos por la legislación vigente.**=====

Adicionalmente, 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, 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 de Bancos 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 (**con exclusión de los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho, en aplicación de este acuerdo expreso, bajo el marco del numeral 11 del artículo 132 ya señalado**), 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 al 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, una penalidad por incumplimiento de acuerdo a lo establecido en la Hoja Resumen. =====

5. MODIFICACIONES CONTRACTUALES Y DE CRONOGRAMA.=====

El Cliente autoriza que las condiciones pactadas en el Contrato (distintas a las tasas de interés fija), las comisiones, penalidad por incumplimiento y/o gastos aplicables al Crédito **detallados en la Hoja Resumen**, podrán ser modificados unilateralmente (o incorporados) por el Banco de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del **Sistema Financiero**, debiendo comunicar ello al Cliente con una anticipación de 45 días calendario, **a través de los medios de comunicación que correspondan de acuerdo a lo señalado en el numeral 15 del Contrato**. Si estas modificaciones tienen un impacto en el Cronograma, este se actualizará y el Banco lo remitirá al Cliente, reemplazando al anterior. =====

Las modificaciones antes señaladas podrán tener como causa – sin que se considere esta lista como limitativa – los siguientes eventos: i) hechos o normas que produzcan variaciones en las condiciones de mercado, de la política monetaria (incluido el encaje) o de la situación política o económica nacional o internacional; ii) crisis financiera; iii) cambios en sus estructuras de costos de los servicios vinculados al Crédito, sea por disposiciones legales, por decisiones comerciales del Banco o por encarecimiento de servicios prestados por terceros trasladados al Cliente, iv) condiciones o campañas promocionales; v) si por causa del Cliente no se constituye garantía requerida en un plazo

de 60 días contados desde el desembolso del Crédito, vi) si el Cliente no destina el uso de los fondos de acuerdo a lo señalado en el Anexo 2, o vii) si se produce un hecho o circunstancia que cambie las condiciones de riesgo y crédito bajo las cuales fue aprobado el Crédito.===== La comunicación previa no será exigible y el cambio se aplicará inmediatamente 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; y iv) en aplicación de los supuestos detallados en el numeral 21.===== El Cliente de no estar conforme con dicha modificación podrá dar por concluido el Contrato de pleno derecho debiendo para ello: i) manifestar su disconformidad por escrito, ii) resolver expresamente este contrato y iii) proceder con el pago de todo el saldo deudor u obligación pendiente, para lo cual contará con el plazo indicado en la legislación vigente (cualquiera de los clientes en caso el Crédito sea otorgado de acuerdo al numeral 22). La continuidad de los servicios o la falta de pago del saldo deudor 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 del pre aviso. Siendo así, el silencio del Cliente constituye aceptación expresa de las modificaciones informadas por el Banco. En caso de las modificaciones relacionadas a la incorporación de servicios que no están directamente relacionados a este Crédito, el Cliente tendrá la facultad de aceptarlo o no. La negativa del Cliente (o de cualquiera en caso se aplique el numeral 22) no implicará la resolución del Contrato.=====

6. INFORMACIÓN PERIODICA=====

Si el Cliente así lo solicita, el estado de situación del Crédito podrá ser puesto a su disposición sin costo por medios electrónicos (página web, correo electrónico indicado por el Cliente, entre otros). Por otro lado, el Cliente podrá solicitar al Banco el envío físico del estado de situación del Crédito a la dirección consignada por aquel, a través de los medios dispuestos por el Banco, debiendo asumir el costo que se señala en la Hoja Resumen.=====

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

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

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Crédito, (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, **modifica, ratifica** o amplía el monto de, una primera y preferencial hipoteca favor del 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 Contrato. Los detalles de la Hipoteca y el Inmueble se encuentran en el Anexo 3. La Hipoteca será liberada, sólo cuando el Crédito y toda otra deuda u obligación directa e indirecta de cargo del Cliente a favor del Banco, se encuentren totalmente canceladas.=====

La presente hipoteca garantizará además todas las obligaciones existentes o futuras de cargo del Cliente, ya sea que dichas obligaciones hayan sido asumidas expresamente (**de manera individual o conjunta en caso que el Crédito sea otorgado a más de una persona**), por el Cliente frente al 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 de **la ejecución del Contrato**.=====

Se deja expresa constancia que, el monto de las obligaciones garantizadas por la Hipoteca que se constituye, **modifica, ratifica** 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 se encuentra sujeta a la condición que el Inmueble llegue a existir. Se entenderá que el Inmueble existe cuando se encuentre debidamente inscrito en los Registros Públicos correspondientes.=====

Una vez cancelada las obligaciones respaldadas por la presente Hipoteca, el Cliente solicitará al Banco emitir la minuta de levantamiento de la garantía sin condición y se encargará de cancelar los gastos notariales y registrales que originen la formalización e inscripción en los Registros Públicos correspondientes del levantamiento de la mencionada garantía.=====

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, sin reserva ni limitación alguna, incluyendo todo aquello que fuera edificado **y que forme parte integrante del 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 de Bancos, sin perjuicio de los seguros que puedan haberse constituido expresamente en favor del 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 al Banco de los deterioros que sufra y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión. =====

9. INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA.=====

Cuando el Banco lo requiera, el Cliente **se obliga** a suscribir la Escritura Pública que la presente minuta origine; **suscribir los documentos públicos o privados, declaraciones, modificaciones**; hacer entrega de documentos **al Banco**; **subsanan las observaciones registrales**; **cancelar los gastos notariales y registrales y llevar a cabo cualquier otro acto necesario 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 el numeral décimo tercero. **El Cliente (cualquiera de ello en caso sea aplicable el numeral 22) deberá lograr la colaboración del Vendedor en los aspectos antes mencionados.**=====

10. VALORIZACION E INSPECCIÓN DEL INMUEBLE.=====

Se fija como valor del Inmueble en la suma indicada en el Anexo 3. 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 (derivadas de la ejecución del Contrato)**. 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 del Banco y su cobertura debe ser por un monto no menor al saldo pendiente de pago. El Cliente deberá endosar y entregar la póliza del seguro al BANCO. **Si el Crédito ha sido otorgado a más de una persona (los Clientes), cada uno de ellos debe contar con un seguro de desgravamen.**=====

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 **cuando efectúe la contratación**

directa. El Banco también podrá gestionar ante el bróker y/o compañía de seguros, la entrega de los respectivos endosos y renovaciones. Sin perjuicio de ello el Banco no estará obligado a realizar dicha gestión, siendo esto responsabilidad del Cliente. 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 otorga su autorización para efectuar el cobro de la prima del seguro en caso lo haya contratado a través del Banco. El Cliente conoce que es su responsabilidad informar al Banco sobre los cambios en la fecha de entrega del Inmueble para que no se cobre la prima del seguro del bien, debiendo presentar las minutas, **cláusulas adicionales, actas de entrega relacionadas** a su contrato de compraventa con el constructor. =====

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) **siendo este responsable de efectuar la contratación o renovación por instrucciones del Cliente;** 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; 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. **En estos casos** la falta de contratación o renovación de las pólizas de los seguros por parte del Banco (ante la falta de contratación **directa o no renovación de las pólizas** 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 al momento de la firma:=====

- a) Que, en caso de ser casado y estar bajo el régimen patrimonial de sociedad de gananciales, el Crédito será necesariamente utilizado en beneficio de la sociedad conyugal.=====
- b) Que el Crédito será destinado a la finalidad que se establece en el Anexo 2 y que el Inmueble será destinado a vivienda.=====
- c) 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.=====
- d) 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.=====
- e) Que reconoce que el Banco no es responsable por la idoneidad, calidad, plazo de entrega ni titulación del Inmueble; **por lo que el Cliente declara conocer que cualquier queja o reclamo referente al Inmueble será efectuado por él mismo directa y exclusivamente al Vendedor, al haberlo elegido libremente.**=====
- f) **Que conoce que los seguros regulados en el numeral 11 son distintos de la Hipoteca, por lo que se rigen por sus propias condiciones contenidas en las pólizas de seguros (contrato de seguro). El Cliente reconoce que es su responsabilidad mantener**

contratados y vigentes los Seguros, cuando los haya contratado de manera directa.=====

g) Que no está siendo investigado por lavado de activos, actos de corrupción, delitos precedentes y/o financiamiento del terrorismo por las autoridades competentes; que no está vinculado con personas naturales o jurídicas sujetas a investigación o proceso judiciales relacionados con los hechos antes mencionados; y que no se encuentra en listas o registros de sanciones locales o internacionales (sanciones UIF, UN, OSFAC, OSFI, entre otras).=====

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

h) 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.=====

i) 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 los 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. EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO.=====

Sin perjuicio de los **eventos** de incumplimiento señalados en los numerales anteriores, el Banco podrá dar por vencidos todos los plazos otorgados al Cliente o resolver el presente contrato y, **en ambos casos** 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:=====

a) Si el Cliente incumpliera cualquier obligación (dineraria o no dineraria) del Contrato o si dejara de cumplir cualquier obligación frente al Banco en virtud de otro contrato.=====

b) Si el Cliente diera al Crédito o al Inmueble un uso distinto al que señala en el Anexo 2 del presente contrato.=====

c) Si el Inmueble se deprecia o deteriora a punto tal que su valor resultase inferior al saldo del Crédito pendiente de pago, según valuación del perito tasador que el Banco designe.=====

d) 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.=====

e) Si el Cliente y/o Vendedor no cumplieran con efectuar lo detallado en el numeral 9 del contrato, en un plazo máximo de 20 días hábiles desde que se le solicita cualquiera de las acciones detalladas numeral señalado.=====

f) Si transcurridos sesenta (60) días de celebrado este contrato, la Hipoteca no se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, por causa imputable al Cliente.=====

g) Si el Cliente no otorgara nuevo "Poder Especial" a favor de EL BANCO en aquellos casos en que se hubiera acordado otorgarlo.=====

h) Si el Cliente no cumple con facilitar el acceso a las inspecciones del Inmueble, por parte del Banco o a quién éste designe.=====

i) Si el Cliente no cumple con informar la posesión o propiedad del Inmueble a favor de un tercero sin contar con la autorización previa y por escrito del Banco.=====

j) 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.=====

k) Si a la fecha de celebración del 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.=====

l) Si el Cliente opta por tomar directamente 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.=====

m) Si las declaraciones señaladas en el numeral 12 y otras que pudieran estar en el Contrato se toman 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.=

n) 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 **(p.e. si el Cliente se encontrase en listas de sanciones locales o internacionales en UIF, UN, OSFAC, OSFI, entre otros).**=====

o) Si el Cliente es declarado insolvente o en quiebra, o se encuentra incurso en algún procedimiento concursal **(cualquiera de ellos de ser aplicable el numeral 22).**=====

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

p) Si transcurridos veinte (20) días hábiles desde efectuado el desembolso del Crédito, el Cliente no haya entregado al Banco la minuta de levantamiento de hipoteca no condicionada del gravamen descrito en Anexo 3.=====

q) Si el Crédito es otorgado para financiar bienes futuros (en planos o en construcción que no se encuentren independizados) y hubiesen transcurrido dieciocho (18) meses contados desde la fecha de desembolso y no se ha concluido con las obras o se ha incumplido con la entrega del Inmueble debidamente independizado con declaratoria de fábrica incluyendo las características pactadas en el contrato de compra venta, a efectos que se constituya la Hipoteca. En este caso el Banco podrá decidir no dar por vencidos los plazos y mantener vigente el Crédito bajo nuevas condiciones que serán debidamente comunicadas de acuerdo a lo previsto en el numeral 5. En este caso el Cliente perderá en forma automática aquellos beneficios, premios o bonos que el Banco o cualquier tercero le hayan otorgado, sin que resulte necesario que el Banco se lo comunique, quedando el Cliente obligado al pago de la totalidad del Crédito.=====

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

r) 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.=====

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

t) Si los materiales utilizados no cumplieran con los estándares de calidad debidos a criterio del 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 de Bancos, 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 caso se haya incorporado la cláusula adicional de pagaré incompleto en el contrato). 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.=====

La resolución de pleno derecho operará desde la fecha **que señale, mediante aviso previo y por escrito al Cliente.**=====

14. MODIFICACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO SIN PREVIO AVISO.=====

El Banco podrá modificar el 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: i) las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento del Cliente (por asumir préstamos, fianzas, etc, bajo cualquier acuerdo con personas naturales o jurídicas que conlleven a sobreendeudarse); ii) si el Banco detectase que el Cliente viene realizando operaciones inusuales, irregulares y/o sospechosas o que puedan causar perjuicios al BANCO o a sus clientes siempre que el Cliente no haya acreditado el origen legal de sus fondos u operaciones en el plazo establecido; iii) si el Banco tomara conocimiento que el Cliente es investigado o se presume vinculado (directamente o por su vínculo por terceros) a actividades de lavado de activos, delitos precedentes y financiamiento del terrorismo; o iv) si producto de la evaluación, existen indicios que el Cliente haya presentado información y/o documentación falsa, incompleta, inexacta o inconsistente con la información declarada o proporcionada anteriormente. En estos supuestos la comunicación de la medida será posterior dentro de un plazo no mayor a los

7 días calendario de producido el cambio y/o resolución del contrato, a través de los medios de comunicación que correspondan de acuerdo a lo señalado en el numeral siguiente. Estos supuestos se aplican a cualquiera de los clientes si fuese aplicable el numeral 22.=====

15. MEDIOS DE INFORMACIÓN.=====

Son medios directos para comunicar los cambios detallados en el numeral 5 los siguientes medios físicos o electrónicos los cuales solo se mencionan a manera de ejemplo: i) el estado de situación del Crédito; ii) comunicaciones a la dirección de envío de correspondencia, correo electrónico y/o domicilio del Cliente; iii) llamadas telefónicas (teléfono fijo, celular, etc.); iv) notas de cargo o abono entregadas o enviadas por el Banco; v) vouchers de operaciones, enviados o entregados al CLIENTE; vi) mensajes texto (sms), vii) red de mensajería instantánea, virtual u aplicación software (apps descargadas en celulares, tablets computadoras o dispositivos similares).=====

Son medio indirectos: i) publicaciones en las oficinas del Banco; ii) mensajes en cajeros automáticos; iii) mensajes en redes sociales y/o iv) mensajes a través de medios de comunicación social, avisos en cualquier diario, periódico, revista de circulación nacional, a elección del Banco. Estos medios se podrán usar de forma complementaria a los medios directos o para comunicar modificaciones que de acuerdo a la legislación vigente no requieran el uso de medios señalados en el párrafo precedente.=====

16. DOMICILIO.=====

Para efectos de este contrato, el Cliente señala como su domicilio el indicado en el Anexo 1 del presente instrumento, **donde se dirigirán todas las comunicaciones y/o notificaciones judiciales y extrajudiciales.**, Cualquier variación de domicilio, para su validez, deberá ser comunicada **por escrito** al Banco, surtiendo efecto a partir de los 30 días siguientes a su entrega al Banco, **requisito sin el cual las comunicaciones serán válidas y surtirán todos los efectos legales cuando hayan sido notificadas las comunicaciones dirigidas a la dirección anterior.**=====

17. 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.=====

18. RECLAMOS, LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.=====

En caso de disconformidad con los servicios financieros proporcionados por el BANCO, EL CLIENTE podrá presentar su reclamo a través banca telefónica, oficinas y cualquier otro canal que EL BANCO implemente e informe al CLIENTE. La respuesta del BANCO no limita el derecho del CLIENTE a recurrir, en caso lo considere pertinente, a las instancias administrativas, judiciales y/o arbitrales correspondientes.=====

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.=====

Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales de la ciudad en la que se celebra el Contrato, sin perjuicio de lo cual el BANCO podrá recurrir a la del domicilio del CLIENTE o la de lugar de ubicación de los bienes de su propiedad según lo estime conveniente para el cobro de sus acreencias.=====

19. GASTOS.=====

Todos los gastos que se devenguen a partir del presente contrato sea con el Banco o con terceros, **incluidos los gastos notariales y registrales** (de ser el caso) a la fecha en que **corresponde inscribir** la constitución, **modificación o cancelación** de la Hipoteca, **serán de cuenta única y exclusivamente del Cliente.** Este se obliga a pagar directamente los costos notariales y registrales a la Notaría correspondiente. A efectos de dar cumplimiento a lo establecido en la presente estipulación, el Banco está autorizado para sobregirar, de ser necesario, las cuentas del CLIENTE, en caso que este último no cumpla en forma oportuna con el pago de los

conceptos antes indicados. Los gastos notariales incluyen un Testimonio, para el Banco, y una Copia Simple de la Escritura Pública, para el Cliente.=====

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

El Cliente autoriza en forma expresa e irrevocable al Banco para que en mérito al presente documento y sobre la base de la Hipoteca, emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable (**en adelante TCHN**), antes o después de la inscripción de la Hipoteca, a la orden del 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° **685-2007**, o norma que la sustituya. Asimismo, en caso de emitirse el TCHN incompleto, el Cliente autoriza al Banco a completarlo, con la información y condiciones referidas en el presente contrato para la integración del pagaré (de haberse incorporado la cláusula adicional de pagaré incompleto).=====

21. CONDICIONES PROMOCIONALES.=====

A) Si el Cliente ha solicitado un crédito bajo la modalidad de Prestabono, Descuento por Planilla o cualquiera de sus variantes, el pago del crédito se realizará a través de cargos contractuales sobre las remuneraciones que percibe en virtud de una relación laboral y que se encuentren depositadas en el Banco o en otras instituciones. La aprobación de un crédito bajo la referida modalidad otorga al Cliente una tasa de interés compensatoria promocional que se encuentra detallada en la Hoja Resumen y/o en el Anexo 2. Tanto el Cliente como el Banco, según corresponda la modalidad, conocen y aceptan que: i) en caso el Cliente reciba el préstamo y no cumpla con instruir a su empleador el pago de su remuneración a través de una cuenta de haberes en el Banco dentro de los 90 días siguientes al desembolso; ii) en caso el Cliente efectúe el traslado de su remuneración depositada en cuentas del Banco hacia otra institución, iii) si se da por terminada la relación laboral del Cliente por cualquier causa; y/o iv) 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 **la tasa de interés compensatoria convencional que figura también en la Hoja Resumen**, desde que toma conocimiento de alguno de los hechos antes señalados.=====

B) Si el Cliente ha solicitado el Crédito y de acuerdo a lo detallado en el Anexo 3, el Inmueble mantiene un gravamen previo que genere que la Hipoteca a favor del Banco pueda estar en segundo rango, el Banco brinda la facilidad al Cliente de otorgar el Crédito al Cliente a la tasa promocional que figura en el Anexo 2, siempre que el Cliente, dentro de los veinte días hábiles contados desde el desembolso, entregue al Banco la minuta de levantamiento de hipoteca sin condición del gravamen descrito en el Anexo 3. Si el Cliente no cumple con esta condición, el Banco incrementará la tasa promocional en un 1% (uno por ciento).=====

Ocurrido cualquiera de los supuestos mencionados anteriormente, el Banco entregará posteriormente al Cliente, dentro de un plazo no mayor a treinta (30) días calendario un nuevo Cronograma en la modalidad escogida por él y registrada en el Banco. En caso de no haber escogido algún medio, el Cliente autoriza al Banco a entregar el cronograma nuevo a través de medios electrónicos (correos electrónicos y otras modalidades directas) o a la dirección que el Cliente haya consignado en su Solicitud.=====

22. DEUDORES SOLIDARIOS.=====

Si el Crédito ha sido otorgado a más de una persona, se entenderá que a todas ellas se les denominará como el Cliente a lo largo del Contrato y todos ellos asumen el pago del mismo en forma solidaria. En ese sentido, cada uno de ellos está obligado, personalmente, a pagar la totalidad del Crédito y a cumplir las demás obligaciones que se establecen en este Contrato. En caso de incumplimiento del pago, el Banco podrá cobrar la totalidad de la deuda a cualquiera de los Clientes, incluyendo los intereses, penalidad, comisiones y gastos, así como cualquier otra suma que se haya pactado.=====

La solidaridad del pago se mantendrá vigente aun cuando el Crédito se prorrogue y/o renueve y/o re programe y/o se produzca la novación del Crédito a solicitud del Cliente y solo terminará cuando éste se haya cancelado totalmente, a satisfacción del Banco.===

Las cláusulas que constan en el presente documento han sido aprobadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs mediante Resolución SBS N° 609-2019 emitida el 14 de Febrero de 2019.=====

ANEXO 1 – DATOS DE LAS PARTES E INTERVINIENTES**1. DATOS DEL CLIENTE**

Nombres y Apellidos completos del Cliente Titular **	MIGUEL ANGEL YANCE ECHEGARAY
Estado civil	SOLTERO
DNI No	46366892
Domicilio	Calle Francisco Marías N° 2580, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima.

Y

Nombres y Apellidos completos	SANDRA PAOLA CURO REQUEJO
Estado civil	SOLTERA
DNI No	44004100

Domicilio	Calle Los Rosales, Asoc. Pro Vivienda El Manantial, Mza. D, Lote 42, distrito de San Martín de Porres, 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.

**** TENER EN CUENTA QUE:** el Cliente Titular será quien reciba el cronograma de pagos, el estado de cuenta de forma física o electrónica (de haberlo solicitado), las modificaciones contractuales o regulatorias, así como toda tipo información o comprobante que se emita sobre el crédito. Asimismo, el Cliente Titular será la persona reportada como deudor del crédito a la respectiva central de riesgo. De ser este un crédito en el que intervengan varias personas en calidad de Cliente, todas ellas acuerdan designar al Cliente Titular como la persona de contacto sobre quien recaerán las acciones antes mencionadas.

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
LUGGI GIANCARLO PARDO	DNI N°	C000305	LIDIA ARIAS LLACUA	DNI N°	C00305
FIGUEROA SÁNCHEZ	42172639		OPORTO	10087878	
CYNTHIA PATRICIA	DNI N°	C000305	MARISABEL DEL CARMEN	DNI N°	C00305
MARROQUIN ALCAS	41099571		DE LA CRUZ GOMEZ	42604708	
LUIS ERNESTO RODRIGUEZ	DNI N°	C00257	MELISSA ISABEL NOWAK	DNI N°	C00344
SAMANEZ	10651367		HUAPAYA	42429501	
KAREN JESSICA VALERA	DNI N°	C00257	KRYSTELL EVELYN	DNI N°	C00310
VALDIVIEZO	09537909		MONTENEGRO JIMENES	4659886	
PEDRO EDGAR ANTON	DNI N°	C00257	GIANCARLO SALAZAR	DNI N°	C00305
MALPARTIDA	09801689		ARONE	41510903	

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	S/ 435,150.00 (CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA 00/100 SOLES)
3.	Monto a financiar por gastos notariales, registrales ⁶	NO APLICA
4.	Monto Total de EL CREDITO ¹	S/ 435,150.00 (CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA 00/100 SOLES)
5.	Plazo de Crédito	300 MESES
6.	Plazo de Gracia ³	Sí <input type="checkbox"/> — 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
11.	Uso del Inmueble/Terreno	Vivienda

12.	a. Tasa de Interés Compensatorio efectiva anual (TEA) (promocional en caso de Prestabono o descuento por planilla)	- Fija: No aplica - Mixta⁴: 5.60% TEA fija: <input checked="" type="checkbox"/> 5 años 10 años 15 años TEA variable: Tasa de referencia Banco Central de Reserva (12 meses) + 6%
	a. 1 Tasa de Interés Compensatorio efectiva anual (TEA) convencional	- (aplicable solo en el caso de Prestabono o descuento por planilla)
	b. Tasa de Costo Efectivo Anual – TCEA	Es la TCEA consignada en el CRONOGRAMA
13.	Comisiones y Gastos	Según lo detallado en la Hoja Resumen
14.	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 checked="" type="checkbox"/> Adquisición de Unidad Inmobiliaria o de Terreno	Desembolso a favor del VENDEDOR por: <ul style="list-style-type: none"> Cheque de gerencia (entregado a la firma de la Escritura Pública) Abono en cuenta <input checked="" type="checkbox"/> Siempre que EL CLIENTE (y el Vendedor si interviene) firme la Escritura Pública que genere el presente Contrato y se inscriba el bloqueo registral de la compraventa e hipoteca sobre la partida del INMUEBLE (en este último caso cuando el INMUEBLE sea bien terminado).
<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 type="checkbox"/> Traslado Hipotecario (Compra de deuda) o Adquisición en Segundo Rango	Desembolso a través de cheque de gerencia a favor de: <ul style="list-style-type: none"> Entidad financiera acreedora del crédito hipotecario que cancela CLIENTE o 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: <ul style="list-style-type: none"> 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 checked="" type="checkbox"/>	- Poder Especial Irrevocable	<input checked="" type="checkbox"/>
- Carta fianza	<input type="checkbox"/>	- Cuota gratis	<input type="checkbox"/>
- Garantía mobiliaria sobre depósito	<input type="checkbox"/>	- Levantamiento de garantía y Acuerdo de Unidad Contractual	<input checked="" type="checkbox"/>
		- Pagaré incompleto	<input type="checkbox"/>
		- Hipotecario familiar	<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 re cálculo 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 reprecio anual durante el período 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 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.

²Penalidad aplicable desde el primer día de incumplimiento.

³A 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.

⁴Las condiciones del presente contrato serán aplicables a la porción de crédito que representa el monto de libre disponibilidad en lo que fuese pertinente.

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.

DESCRIPCIÓN		
1.	Tipo de Inmueble:	Bien terminado: <input type="checkbox"/> Bien futuro: <input checked="" type="checkbox"/>
2.	Descripción y Dirección :	DEPARTAMENTO N° 1702 , ubicado en Avenida Cesar Vallejo N° 209 – 217 – 223 – 225 – 241 – 249 – 257 – 265 – 273 de la Urbanización Lobatón, Distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio, características, linderos y medidas perimétricas obran inscritos en la Partida Electrónica N° 14346201 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima. ESTACIONAMIENTO N° 99, sótano seis , ubicado en Avenida Cesar Vallejo N° 209 – 217 – 223 – 225 – 241 – 249 – 257 – 265 – 273 de la Urbanización Lobatón, Distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio, características, linderos y medidas perimétricas obran inscritos en la Partida Electrónica N° 14346201 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.
3.	Inscripción Registral: Inmueble terminado: <input type="checkbox"/> Matriz en caso de proyecto: <input checked="" type="checkbox"/>	Inscrito Partida Electrónica N° 14346201 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.
4.	Titular Dominial Registral:	Cliente <input type="checkbox"/> Vendedor <input checked="" type="checkbox"/> Constituyente <input type="checkbox"/>
5.	Gravámenes y cargas previos	Acreedor: No aplica N° asiento: NO aplica
6.	Datos de la Compra Venta del Inmueble (aplicable solo para bienes futuros)	Fecha de contrato: 10.08.2020 Fecha de entrega del inmueble de acuerdo al contrato de compra venta: 30.10.2021
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: No aplica Fecha de Escritura Pública de constitución: No aplica Notaría: No aplica



8.	MONTO DEL GRÁVAMEN (para constitución o ampliación)	S/ 519,072.40 (QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SETENTA Y DOS CON 40/100 SOLES)
9.	VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE	S/ 519,072.40 (QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SETENTA Y DOS CON 40/100 SOLES)
10.	FECHA DE VALORIZACION DEL INMUEBLE	28/08/2020
11.	PERSONAS CUYAS OBLIGACIONES ESTAN GARANTIZADAS	MIGUEL YANCE ECHEGARAY, identificado con documento nacional de identidad número 46366892 y SANDRA PAOLA CURO REQUEJO, identificada con documento nacional de identidad número 44004100
12.	IMPORTES DE LA FÁBRICA ASEGURABLE	S/ 431,436.80 (CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS CON 80/100 SOLES)

El CLIENTE declara haber recibido el presente documento que incluye CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA HIPOTECARIA, ANEXO 1, ANEXO 2 y ANEXO 3 para su lectura, y que EL BANCO ha absuelto todas sus preguntas, suscribiendo el presente documento con absoluto conocimiento y aceptación de sus alcances en cuanto a derechos, obligaciones y responsabilidades contenidas; en ese sentido, su firma en el presente documento significa la aceptación al contenido y alcances del CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA HIPOTECARIA, ANEXO 1, ANEXO 2 y ANEXO 3.

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

Lima, 17 de setiembre del 2020

Firmado: **EL BANCO**.- un sello que dice.- MARISABEL DE LA CRUZ GOMEZ, Supervisor Servicios Prestamos Hipotecarios, una firma ilegible.- un sello que dice: KAREN JESSICA VALERA VALDIVIEZO.- Jefe de Asesoría de Servicios Hipotecarios.- una firma ilegible.- **EL CLIENTE**.- dos firmas ilegibles.=====

Abogado que autoriza: HAROLD OMAR BARRIENTOS ESCUDERO, ABOGADO, REG CAL. 38094.- una firma ilegible.=====

ANEXO 4 – CLÁUSULAS ADICIONALES=====

PODER ESPECIAL=====

Por medio de la presente cláusula adicional, EL CLIENTE otorga poder especial e irrevocable a favor de EL BANCO para que actuando en nombre y representación del primero pueda realizar los siguientes actos:=====

a) Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escrituras públicas modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características del INMUEBLE materia del presente instrumento, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho INMUEBLE, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos aquí contenidos, es decir, compraventa, hipoteca y poder especial e irrevocable.=====

b) Suscribir minutas, escrituras públicas y demás documentos públicos y/o privados necesarios y efectuar sin excepción alguna todos los trámites que se requieran con el objeto de inscribir la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización del INMUEBLE materia del presente instrumento.=====

Queda establecido que el presente poder irrevocable se otorga bajo condición suspensiva de que EL BANCO suscriba efectivamente las minutas y escrituras públicas y/o documentos públicos y/o privados señalados anteriormente. En consecuencia, la vigencia del poder irrevocable se iniciará a partir de la suscripción de los documentos indicados en el presente párrafo y permanecerá vigente por el plazo máximo estipulado en el Art. 153° del Código Civil.=====

Si cumplidos los diez primeros meses de la vigencia del poder que se otorga, por alguna razón no se hubiere logrado inscribir debidamente la compraventa, HIPOTECA y poder irrevocable en el registro pertinente, y/o no se hubiere inscrito la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización mencionados, EL CLIENTE se obliga a otorgar un nuevo poder a favor de EL BANCO, en iguales términos al referido en la cláusula décimo novena. La obligación de otorgar nuevo poder permanecerá vigente hasta que se inscriba debidamente los actos antes mencionados en el registro pertinente, debiendo en consecuencia EL CLIENTE otorgar el nuevo poder hasta que efectivamente se inscriban dichos actos en el registro pertinente.=====

Asimismo EL CLIENTE autoriza EL BANCO a que pueda efectuar la Declaración Jurada de Autoavalúo ante la Municipalidad y/o Servicio de Administración Tributaria -según corresponda- efectuar el Pago de Alcabala de Enajenaciones de corresponder y/o solicitar la correspondiente Inafectación del mismo y/o recibos de pago del Impuesto Predial en caso de corresponder.=====

DEL LEVANTAMIENTO DE LAS GARANTÍAS.=====

Por convenir a sus derechos -y en caso de existir- EL BANCO levanta y cancela, única y exclusivamente a la firma de la escritura pública que esta minuta origine, todo otro gravamen o carga que en su favor se encuentren inscritos o trasladados en las fichas registrales independizadas que correspondan de manera exclusiva a los inmuebles materia del presente instrumento, bajo la condición de previa y perfecta inscripción de las hipotecas contenidas en este instrumento, sin gravamen o carga preferente a estas últimas, distintos de las garantías que por la

presente se levanta/n.=====

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

DEL ACUERDO DE UNIDAD CONTRACTUAL.-=====

Excluyendo el contrato de crédito contenido en este instrumento, las partes acuerdan que los contratos de compraventas e hipotecas de este mismo documento y los levantamientos de garantías señalados en la Cláusula Adicional del Levantamiento de las Garantías que anteceden están concatenados y unidos contractualmente y que, por lo tanto, la validez y efectos de los actos de esta última depende de la validez y efectos de los contratos de compraventa e hipoteca antes mencionados. En consecuencia, las partes declaran especialmente que cualquier rescisión o resolución de los contratos de compraventa e hipoteca referidos, deja o, en su caso, dejará automáticamente y de pleno derecho, sin efecto los levantamientos de garantías contenidos en la Cláusula Adicional de Levantamiento de las Garantías.=====

DEL PAGARÉ INCOMPLETO.-=====

Como evidencia de EL CREDITO otorgado, EL CLIENTE ha emitido y entregado a EL BANCO, un Pagaré incompleto, que de conformidad con lo preceptuado por el Art. 10 de la Ley de Títulos Valores será completado por EL BANCO, habiendo obtenido EL CLIENTE una copia del mencionado título valor.=====

Frente al incumplimiento de las obligaciones a cargo del CLIENTE, EL BANCO queda facultado a completar el Pagaré antes indicado con el monto de las obligaciones vencidas o que hubieran sido dadas por vencidas, que EL CLIENTE mantenga frente al BANCO, incluidos los intereses, penalidades y otros cargos producto del CRÉDITO, cualquiera sea la moneda en la cual haya sido pactada. EL CLIENTE renuncia expresamente a su derecho a incluir en el mencionado pagaré una cláusula que limite su transferencia, reconociendo el derecho del BANCO a negociarlo libremente. EL CLIENTE declara tener conocimiento de los mecanismos de protección que la ley permite para la emisión o aceptación de títulos valores incompletos.=====

Lima, 17 de setiembre de 2020=====

Firmado: **EL BANCO.-** un sello que dice.- MARISABEL DE LA CRUZ GOMEZ, Supervisor Servicios Prestamos Hipotecarios, una firma ilegible.- un sello que dice: KAREN JESSICA VALERA VALDIVIEZO.- Jefe de Asesoría de Servicios Hipotecarios.- una firma ilegible.- **EL CLIENTE.-** dos firmas ilegibles.=====

Abogado que autoriza: HAROLD OMAR BARRIENTOS ESCUDERO, ABOGADO, REG CAL. 38094.- una firma ilegible.=====

INSERTOS:=====

Departamento 1702

Área total aprox: 79.13 m²
 Área techada: 79.13 m²

Ceibos Lince

Av. Cesar Vallejo

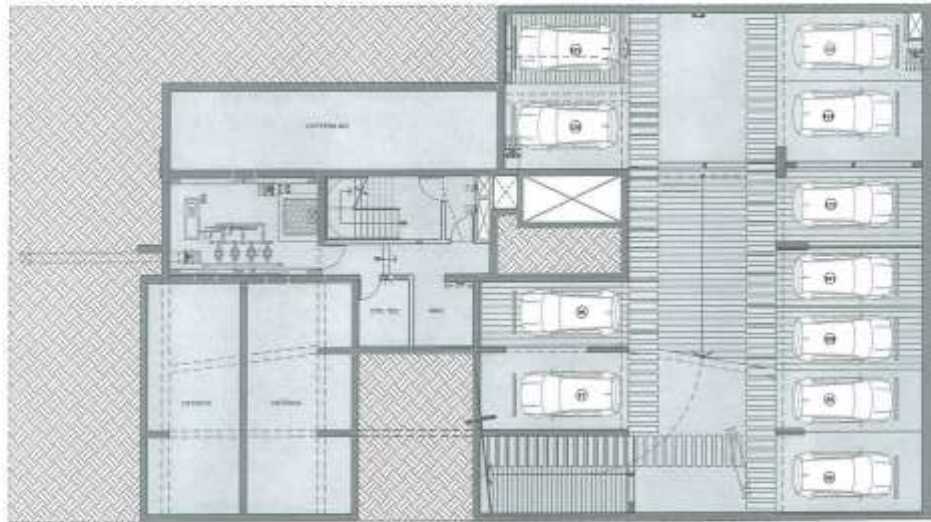
Las imágenes son meramente referenciales para fines de orientación de ambientes al momento de la visita. La fachada, mobiliario, plantas, instalaciones y/o colores, pueden variar sin previo aviso respecto al momento del momento. 177



Ceibos
Lince



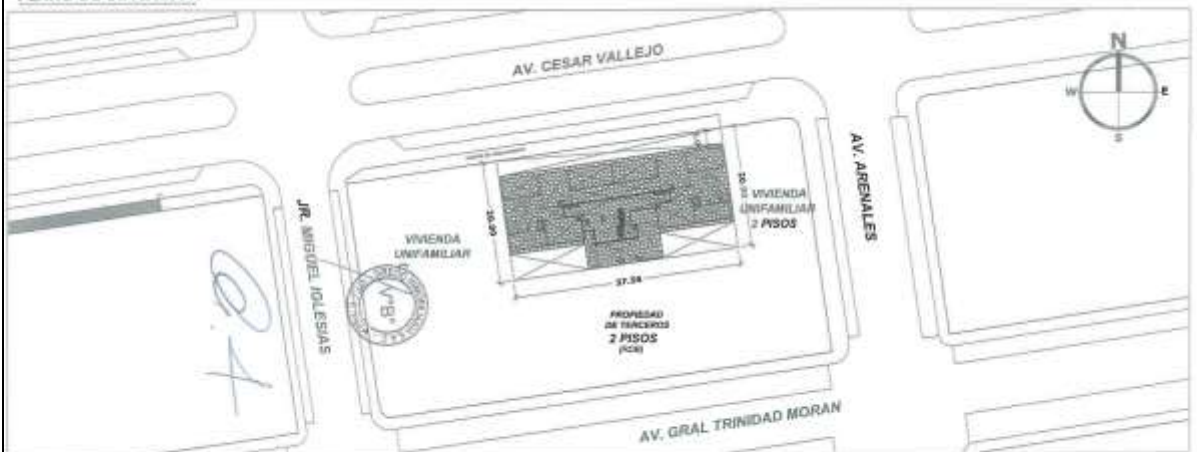
Sótano 6



Av. Cesar Vallejo

Las imágenes son únicamente referenciales para fines informativos de carácter orientativo. La técnica, ambiente, estilo, materiales y colores, pueden estar sujetos al proceso de ejecución y montaje del proyecto. 1/19

PLANO DE UBICACIÓN



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN

ESCALA: 1:2,500

UBICACIÓN DEL TERRENO

ZONIFICACIÓN

ROA (RESIDUOSA DENSIDAD ALTA)

ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO

DEPARTAMENTO

LIMA

PROVINCIA

LIMA

DISTRITO

LINCE

NOMBRE DE LA VÍA

AV. CESAR VALLEJO N°209,241,249

Edificio "LOS CEIBOS"





PROYECTO: CEIBOS

DEPARTAMENTOS

Sala – Comedor

- Piso Piso laminado de 8 mm. o similar.
- Contrazócalo MDF o madera color del piso, modelo piramidal o similar.

Cocina

- Piso Porcelanato color beige formato 60 cm. x 60 cm. o similar.
- Contrazócalo Porcelanato (el mismo que el piso) h = 0.10 m. o similar.
- Zócalo Cerámico blanco formato 30 cm. x 60 cm. (entre mueble alto y bajo)
- Mueble Mueble bajo: melamina color Acacia o similar.
Mueble alto: melamina color blanco o similar.
Estructura de melamina de 18 mm. color blanco o similar.
Altura de muebles altos = 0.60 m.
- Tablero Granito blanco serena de espesor 2 cm. o similar.
- Grifería Mezcladora monocomando pico alto o similar.
- Lavadero De 01 poza de acero inoxidable sin escurridero o similar.
- Intercomunicador Tipo teléfono o similar.

Dormitorios Principales y Secundarios

- Piso Piso laminado de 8 mm. o similar.
- Contrazócalo MDF o madera color del piso, modelo piramidal o similar.
- Closet En los departamentos que corresponda.
Estructura de melamina de 18 mm. color blanco, con puertas color blanco o similar.
Incluye: tubo colgador cromado, cajonera en parte baja y maletera en la parte superior.
- Walking Closet En los departamentos que corresponda.
Estructura de melamina de 18 mm. Color blanco sin puertas.
Incluye: Tubo colgador cromado, cajonera en parte baja y maletera en parte superior.

Lavandería

- Piso Porcelanato color beige formato 60 cm. x 60 cm. o similar.
- Zócalo Cerámico blanco formato 30 cm. x 60 cm.
- Lavadero Modelo Amazonas o similar.
- Grifería Tipo perilla o similar.





CUADRO DE ACABADOS



SSHH Principal

- Piso Porcelanato color gris formato 60 cm. x 60 cm. o similar.
- Contrazócalo Porcelanato (el mismo que el piso) h = 0.10 m. o similar.
- Pared de ducha Cerámico color blanco formato 30 cm. x 60 cm. o similar.
Altura de enchape = 2.10 m. o hasta fondo de viga.
- Inodoro One Piece color claro o similar.
- Lavatorio Empotrado color blanco o similar.
- Grifería Ducha: mezcladora monocomando cromado o similar.
Lavatorio: mezcladora monocomando cromado o similar.
- Tablero Granito blanco serena o similar.
- Mueble Bajo el lavatorio, con estructura de melamina color blanco y puertas sin tiradores color Acacia o similar.

SSHH Secundarios (en los departamentos que corresponda)

- Piso Porcelanato color gris formato 60 cm. x 60 cm. o similar
- Contrazócalo Porcelanato (el mismo que el piso) h = 0.10 m.
- Pared de ducha Cerámico color blanco formato 30 cm. x 60 cm.
Altura de enchape = 2.10 m. o hasta fondo de viga.
- Inodoro Sifón Jet color blanco o similar.
- Lavatorio Empotrado color blanco o similar.
- Grifería Ducha: mezcladora monocomando cromado o similar.
Lavatorio: mezcladora monocomando cromado o similar.
- Tablero Granito blanco serena o similar.

Puertas

- Principal Contraplacada en MDF, enchapada en madera, ruteado o similar.
Marco de madera h = 2.10 m. y con bisagras zincadas de 3" o similar.
- Interiores Contraplacada color blanco, acabado al duco, ruteado o similar.
Marco de madera h = 2.10 m. y con bisagras zincadas o similar.
- Cocina En los departamentos que corresponda.
Contraplacada vaivén color blanco, acabado al duco, ruteado o similar.

Balcón – Terraza

- Piso Porcelanato color gris formato 60 cm. x 60 cm. o similar.
- Contrazócalo Porcelanato (el mismo que el piso) h = 0.10 m. o similar.
- Baranda Estructura metálica y vidrio o similar.





CUADRO DE ACABADOS



ABRIL
grupo inmobiliario

Vidrios

- Fachada Ventanas y/o mamparas batiente, corrediza o pivotante de vidrio crudo laminado incoloro o vidrio templado según corresponda.
- Sistema Mecánico o con carpintería de aluminio según corresponda.

Otros

- Sistema de gas. Un (1) punto en la cocina.

Promoción

- Obsequio Campana extractora, horno y encimera.

Áreas Comunes

- Lobby
- Gimnasio
- Sala de Usos Múltiples con terraza.
- Zona de Parrillas



Q4



ANEXO

- Los muros y techos serán empastados y pintados con duralatex color blanco o similar.
- No se colocará espejos en baños.
- Se regalará combo de campana extractora, horno y encimera eléctrica.
- Los departamentos con cocina tipo Kitchenette no llevarán puerta en cocina.
- No se colocará closet en pasillos.
- No se colocarán puertas en Walking Closet.
- Walking Closet solo en dormitorio principal de los departamentos que corresponda.
- Departamentos de 3 dorm. = 2 closets (dorm. Principal y secundario)
- Departamentos de 1 y 2 dorm. = 1 closet (dorm. Principal)
- Las barandas serán de estructura metálicas y vidrios.
- En los baños solo se enchapará el área de las duchas hasta 2.10 m. o fondo de viga.
- Solo los baños principales contarán con mueble bajo.
- El edificio contará con redes internas de gas para que este pueda funcionar con GN. El suministro está sujeto a programación de ampliación de redes por parte de Calidda.
- Los departamentos han sido diseñados considerando solo 1 punto de gas en la cocina.
- Los departamentos con cocina integrada o tipo kitchenette tendrán 02 rejillas ubicadas en la mampara o ventana de la sala para la ventilación del sistema de gas.

Nota:

La EMPRESA se reserva el derecho de modificar los acabados atendiendo a las condiciones y alternativas que ofrezca el mercado, siempre que sean de igual o mejor calidad y que no se alteren las características esenciales de los productos ofrecidos en la presente lista.

El detalle del presente cuadro de acabados quedará sujeto a los ambientes que dispone cada departamento, según el plano que como anexo se adjunta a la minuta de compraventa.



ANEXO 5

PAGOS LITERALES a) y b) CLAUSULA TERCERA

a)

BBVA

TRANSFERENCIA

OPERACIÓN

Fecha

23 mayo 2020

Hora

12:56 h

Importe a transferir

S/ 1,500.00

Tipo de operación

Transferencia interbancaria

Número de operación

00000000020200523

ORIGEN

Cuenta

•9770

IMPORTES

Importe cargado

S/ 1,503.30

Comisión

S/ 3.30

ITF

S/ 0.05

DESTINO

Nombre del beneficiario

GRECO INMOBILIARIA SAC

Tipo de documento

RUC

Número de documento

20552897863

Nombre del banco

Scotiabank

Cuenta

•2520



Handwritten signature in blue ink.

b)

BBVA

TRANSFERENCIA

OPERACIÓN

Fecha

5 julio 2020

Hora

21:51 h

Importe a transferir

S/ 10,000.00

Tipo de operación

Transferencia Interbancaria

Número de operación

000000000020200705

ORIGEN

Cuenta

•9770

IMPORTE

Importe cargado

S/ 10,003.30

Comisión

S/ 3.30

ITF

S/ 0.50



DESTINO

Nombre del beneficiario

Greco inmobiliaria sac

Tipo de documento

RUC

Número de documento

20552897863

Nombre del banco

Scotiabank

Cuenta

-2520

BBVA

TRANSFERENCIA

OPERACIÓN

Fecha

6 julio 2020

Hora

14:15 h

Importe a transferir

S/ 10,000.00

Tipo de operación

Transferencia interbancaria

Número de operación

000000000020200706

ORIGEN

Cuenta

•9770

IMPORTE

Importe cargado

S/ 10,003.30

Comisión

S/ 3.30

ITF

S/ 0.50

DESTINO

Nombre del beneficiario

Greco Inmobiliaria sac

Tipo de documento

RUC

Número de documento

20552897863

Nombre del banco

Scotiabank Peru S.a.

Cuenta

-2520

**TRANSFERENCIA****OPERACIÓN**

Fecha

7 julio 2020

Hora

10:16 h

Importe a transferir

S/ 2,675.00

Tipo de operación

Transferencia Interbancaria

Número de operación

000000000020200707

ORIGEN

Cuenta

+9770

IMPORTE

Importe cargado

S/ 2,678.30

Comisión

S/ 3.30

ITF

S/ 0.10

**DESTINO**

Nombre del beneficiario

Greco Inmobiliaria sac

Tipo de documento

RUC

Número de documento

20552897863

Nombre del banco

Scotiabank Peru S.a.

Cuenta

+2520

**TRANSFERENCIA****OPERACIÓN**

Fecha

5 agosto 2020

Hora

15:19 h

Importe a transferir

S/ 10,000.00

Tipo de operación

Transferencia Interbancaria

Número de operación

000000000020200805

ORIGEN

Cuenta

+9770

IMPORTE

Importe cargado

S/ 10,003.30

Comisión

S/ 3.30

ITF

S/ 0.50

DESTINO

Nombre del beneficiario

Greco Inmobiliaria SAC

Tipo de documento

RUC

Número de documento

20552897863

Nombre del banco

Scotiabank

Cuenta

+2520



TRANSFERENCIA

OPERACIÓN

Fecha

6 agosto 2020

Hora

16:17 h

Importe a transferir

S/ 8,632.00

Tipo de operación

Transferencia interbancaria

Número de operación

00000000020200806

ORIGEN

Cuenta

•9770

IMPORTES

Importe cargado

S/ 8,635.30

Comisión

S/ 3.30

ITF

S/ 0.40

DESTINO

Nombre del beneficiario

Greco Inmobiliaria SAC

Tipo de documento

RUC

Número de documento

20552897863

Nombre del banco

Scotiabank

Cuenta

•2520



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 Sétima 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 =====

FE DE ENTREGA NOTARIAL: En el acto de la firma de la presente escritura el Representante de la Vendedora recibe la suma de **S/5,543.00 (Cinco Mil Quinientos Cuarenta y Tres y 00/100 Soles)** de la siguiente forma: =====

- **S/3,993.00 (Tres Mil Novecientos Noventa y Tres y 00/100 Soles)**, mediante Cheque de Gerencia No Negociable N° 08995124 8, emitido el 12 de octubre de 2020, a la orden de Greco Inmobiliaria S.A.C. y con cargo al Scotiabank. =====

- **S/1,550.00 (Mil Quinientos Cincuenta y 00/100 Soles)** mediante Cheque de Gerencia No Negociable N° 08995125 5, emitido el 12 de octubre de 2020, a la orden de Greco Inmobiliaria S.A.C. y con cargo al Scotiabank. =====

Declarando en este acto el Representante de la Vendedora que con anterioridad a la firma de la presente escritura ha recibido a su satisfacción y con plenos efectos cancelatorios la suma de **S/477,957.00 (Cuatrocientos Setenta y Siete Mil Novecientos Cincuenta y Siete y 00/100 Soles)** y que por el solo mérito de la entrega de los Cheques de Gerencia No Negociables indicados ha quedado cancelado el íntegro del precio de venta de los Inmuebles materia de venta, no adeudándosele suma alguna por algún concepto, produciendo la entrega indicada plenos efectos cancelatorios y renunciando expresamente a cualquier hipoteca legal derivada del presente instrumento. De lo que doy fe.=====

CONSTANCIA: De acuerdo a lo previsto en la Ley N° 28194 y Ley N° 30730.- Dejo constancia que las partes contratantes me han exhibido y he verificado la existencia de los documentos que acreditan los medios de pago utilizados en el presente instrumento: Deposito en cuenta (001), Transferencia de Fondos (003) y Cheque con cláusula de "no negociable" (007), respectivamente.=====

*.- Respecto del crédito que otorga el Scotiabank Perú S.A.A. a favor de los Compradores.=====

- Monto total de la operación: **S/435,150.00 (Cuatrocientos Treinta y Cinco Mil Ciento Cincuenta y 00/100 soles)**.=====

Valor total pagado con medio de pago: **S/435,150.00 (Cuatrocientos Treinta y Cinco Mil Ciento Cincuenta y 00/100 soles)**, mediante Deposito en Cuenta, de fecha 29 de setiembre de 2020, Moneda: Soles, emitida por: Scotiabank, **Operación N° 1835776**, Código Sunat: 001.=====

*.- Respecto de la Compraventa de los inmuebles materia del presente instrumento:=====

- Monto total de la operación: **S/483,500.00 (Cuatrocientos Ochenta y Tres Mil Quinientos y 00/100 soles)**.=====

Valor total pagado con medio de pago: **S/483,500.00 (Cuatrocientos Ochenta y Tres Mil Quinientos y 00/100 soles)**, pagados de la siguiente forma:=====

- **S/3,993.00 (Tres Mil Novecientos Noventa y Tres y 00/100 Soles)**, mediante Cheque de Gerencia "no negociable" numero 08995124 8, de fecha 12 de octubre de 2020, emitida por: Scotiabank, Moneda: Soles, Código Sunat: 007.=====

- **S/1,550.00 (Mil Quinientos Cincuenta y 00/100 Soles)**, mediante Cheque de Gerencia "no negociable" numero 08995125 5, de fecha 12 de octubre de 2020, emitida por: Scotiabank, Moneda: Soles, Código Sunat: 007.=====

- **S/435,150.00 (Cuatrocientos Treinta y Cinco Mil Ciento Cincuenta y 00/100 Soles)**, mediante Deposito en Cuenta, de fecha 29 de setiembre de 2020, emitida por: Scotiabank, Moneda: Soles, Op. N°: =====, Código Sunat: 001.=====

- **S/8,632.00 (Ocho Mil Seiscientos Treinta y Dos y 00/100 Soles)**, mediante Transferencia de Fondos, de fecha 06 de agosto de 2020, emitida por: BBVA, Moneda: Soles, Numero de Operación 00000000020200806, Código Sunat: 003.=====

- **S/2,675.00 (Dos Mil Seiscientos Setenta y Cinco y 00/100 Soles)**, mediante Transferencia de Fondos, de fecha 07 de julio de 2020, emitida por: BBVA, Moneda: Soles, Numero de Operacion: 00000000020200707, Código Sunat: 003.=====

- **S/10,000.00 (Diez Mil y 00/100 Soles)**, mediante Transferencia de Fondos, de fecha 05 de agosto de 2020, emitida por: BBVA, Moneda: Soles, Numero de Operacion: 00000000020200805, Código Sunat: 003.=====

- **S/10,000.00 (Diez Mil y 00/100 Soles)**, mediante Transferencia de Fondos, de fecha 05 de julio de 2020, emitida por: BBVA, Moneda: Soles, Numero de Operacion: 00000000020200705, Código Sunat: 003.=====

- **S/10,000.00 (Diez Mil y 00/100 Soles)**, mediante Transferencia de Fondos, de fecha 06 de julio de 2020, emitida por: BBVA, Moneda: Soles, Numero de Operacion: 00000000020200706, Código Sunat: 003.=====

- **S/1,500.00 (Mil Quinientos y 00/100 Soles)**, mediante Transferencia de Fondos, de fecha 23 de mayo de 2020, emitida por: BBVA, Moneda: Soles, Numero de Operacion: 00000000020200523, Código Sunat: 003.=====

.,=====

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 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 pública se inicia en la foja de papel notarial serie B Numero 10397917 y concluye en la foja de papel notarial serie B Numero 10397934 (vuelta), de lo que doy fe.=====

Firmado: **KAREN JESSICA VALERA VALDIVIEZO** -Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Trece de Noviembre del Dos Mil Veinte.=====

Firmado: **MARISABEL DEL CARMEN DE LA CRUZ GOMEZ** -Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Trece de Noviembre del Dos Mil Veinte.=====

Firmado: **MIGUEL ANGEL YANCE ECHEGARAY** -Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Treinta y Uno de Octubre del Dos Mil Veinte.=====

Firmado: **SANDRA PAOLA CURO REQUEJO** -Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Treinta y Uno de Octubre del Dos Mil Veinte.=====

Firmado: **FERNANDO FELIX TORATTO FERNANDEZ**-Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Doce de Noviembre del Dos Mil Veinte.=====

El proceso de firmas concluyo el: Trece de Noviembre del 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 Treinta de Octubre del año Dos Mil Veinte, de fojas 016017 a fojas 016034 (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, Siete de Diciembre del año Dos Mil Veinte. =====//LCC