

ESCRITURA: 001750

K:107618

MINUTA: 001598

CONTRATO DE CREDITO Y GARANTIA HIPOTECARIA



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

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

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: LUIGGI GIANCARLO PARDO FIGUEROA SANCHEZ: de nacionalidad Peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad número 42172639, Funcionario, quien manifiesta ser de estado civil Soltero; y, GIANCARLO MANUEL SALAZAR ARONE: de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad número 41510903, Abogado, quien manifiesta ser de estado civil Casado; facultados según poderes inscritos en el rubro C, asiento C000305, 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.=====

JOSE ANTONIO NOVOA PEREZ, de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad número 45152708, Medico, quien manifiesta ser de estado civil Casado con Anngie Lissethe Farfan Piscocoya; Procede por su propio derecho. =====

ANNIE LISSETHE FARFAN PISCOYA, de nacionalidad peruana, identificada con Documento Nacional de Identidad número 45034343, Administradora, quien manifiesta ser de estado civil Casada con Jose Antonio Novoa Perez; Procede por su propio derecho. =====

Ambos con domicilio en Calle Sergio Bernales numero 350, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima.=====

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 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; subsanar 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 relacionas 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 tornan falsas o inexactas durante la vigencia del Crédito; o si el Cliente no hubiese puesto en conocimiento de Banco antes de la celebración del Contrato todo acto que afecte el Inmueble.=

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 expuestas 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 operara 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

1. DATOS DEL CLIENTE

Nombres y Apellidos completos	JOSE ANTONIO NOVOA PEREZ
Estado civil	CASADO
DNI N°	45152708
Nacionalidad	PERUANA



Domicilio	CAL. SERGIO BERNALES 350. DISTRITO DE SURQUILLO. PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.
Nombres y Apellidos del cónyuge	ANNIE LISSETHE FARFAN PISCOYA
DNI N° - Nacionalidad	45034343 - PERUANA

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

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	Nuevos Soles <input checked="" type="checkbox"/> Dólares Americanos <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
2.	Monto del Crédito	S/ 443,777.00 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE Y 00/100 SOLES)
3.	Monto a financiar por gastos notariales, registrales e impuesto de alcabala ⁶	NO APLICA.
4.	Monto Total de EL CREDITO ¹	S/ 443,777.00 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE Y 00/100 SOLES)
5.	Plazo de Crédito	228 MESES
6.	Plazo de Gracia ²	Si <input type="checkbox"/> Meses No <input checked="" type="checkbox"/>
7.	Plazo Total del Crédito	228 MESES
8.	Total de intereses Compensatorios	De acuerdo al CRONOGRAMA
9.	Forma de pago	- Cuotas simples: (X) - Cuotas dobles en julio y diciembre ⁷ NO APLICA.
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. - Mixta ¹ : 5.390% . - TEA fija: (X) 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 type="checkbox"/> Adquisición de Unidad Inmobiliaria o de Terreno	Desembolso a favor del VENDEDOR por: Cheque de gerencia (entregado a la firma de la Escritura Pública) <input type="checkbox"/> Abono en cuenta <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Autoconstrucción ⁷	Máximo cuatro desembolsos a favor del CLIENTE por cheque de gerencia en el plazo de un año con las siguientes condiciones: Primer desembolso: cheque de gerencia entregado a la firma de la Escritura Pública, hasta por un máximo del 70% del valor del terreno según tasación previa Otros desembolsos: cheque de gerencia, previa tasación Requisitos: i) presupuesto y cronograma de la obra firmado por arquitecto o ingeniero colegiado; ii) cronograma de los desembolsos especificando el detalle de los mismos y sustentando el uso de cada desembolso; iii) planos y memoria descriptiva de la obra o remodelación a realizar y iii) licencia municipal para la construcción.
<input checked="" type="checkbox"/> Traslado Hipotecario (Compra de deuda) o Adquisición en Segundo Rango	Desembolso a través de cheque de gerencia a favor de: 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: Cheque de gerencia (entregado a la firma de la Escritura Pública) <input type="checkbox"/> Abono en cuenta <input type="checkbox"/>

2.3.- Garantías adicionales y otras condiciones

Fianza Solidaria	<input type="checkbox"/>	Poder Especial Irrevocable	<input type="checkbox"/>
Carta fianza	<input type="checkbox"/>	Cuota gratis	<input type="checkbox"/>
Garantía mobiliaria sobre depósito	<input type="checkbox"/>	Levantamiento de garantía y Acuerdo de Unidad	<input type="checkbox"/>
		Contractual	<input type="checkbox"/>
		Pagaré incompleto	<input type="checkbox"/>

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

² Para dependientes que perciben rentas de 5ta categoría.

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

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

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

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

Una vez vencido el plazo fijo el BANCO podrá renegociar la tasa de interés con el cliente en función a las tasas vigentes en dicho momento. Si el CLIENTE y el BANCO no alcanzara un acuerdo respecto de la nueva tasa de interés, dentro de un plazo de 10 días calendarios contados desde la fecha del vencimiento del plazo fijo, el BANCO estará facultado para fijarla a su solo criterio, de conformidad al tarifario vigente en dicha oportunidad, cumpliendo con comunicar al cliente de manera previa dicha decisión.

⁵ Penalidad aplicable desde el primer día de incumplimiento.

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

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

ANEXO 3 - DEL INMUEBLE Y LA HIPOTECA

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

DESCRIPCION		
1. Tipo de Inmueble:	Bien terminado: <input checked="" type="checkbox"/> Bien futuro: <input type="checkbox"/>	
2. Descripción y Dirección:	<ul style="list-style-type: none"> - DEPARTAMENTO N° 1002 – DECIMO PISO, UBICADO EN AV. SERGIO BERNALES N° 352, URBANIZACION BARRIO MEDICO Y CLINICA PROPIA, DISTRITO DE SURQUILLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. INSCRITO EN LA PARTIDA N° 14377177 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. - ESTACIONAMIENTO N° 27 – SOTANO I, UBICADO EN AV. SERGIO BERNALES N° 350, URBANIZACION BARRIO MEDICO Y CLINICA PROPIA, DISTRITO DE SURQUILLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. INSCRITO EN LA PARTIDA N° 14377075 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. 	
3. Inscripción Registral:	<ul style="list-style-type: none"> - DEPARTAMENTO N° 1002 – DECIMO PISO, UBICADO EN AV. SERGIO BERNALES N° 352, URBANIZACION BARRIO MEDICO Y CLINICA PROPIA, DISTRITO DE SURQUILLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. INSCRITO EN LA PARTIDA N° 14377177 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. - ESTACIONAMIENTO N° 27 – SOTANO I, UBICADO EN AV. SERGIO BERNALES N° 350, URBANIZACION BARRIO MEDICO Y CLINICA PROPIA, DISTRITO DE SURQUILLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. INSCRITO EN LA PARTIDA N° 14377075 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. 	
Inmueble terminado:		<input checked="" type="checkbox"/>
Matriz en caso de proyecto:		<input type="checkbox"/>

4.	Titular Dominial Registral:	Cliente <input checked="" type="checkbox"/> Vendedor <input type="checkbox"/> Constituyente <input type="checkbox"/>
5.	Gravámenes y cargas previos	HIPOTECA A FAVOR DEL BANCO DE CREDITO DEL PERU HASTA POR LA SUMA DE S/ 525,132.60 SEGÚN CONSTA INSCRITA EN EL ASIENTO D00002 DE LAS PARTIDAS N° 14377075 Y N° 14377177 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA.
6.	Datos de la Compra Venta del Inmueble (aplicable solo para bienes futuros)	Fecha de contrato: NO APLICA Fecha de entrega del inmueble de acuerdo al contrato de compra venta: NO APLICA
7.	Hipoteca: Constitución: <input checked="" type="checkbox"/> Ampliación: <input type="checkbox"/>	Rango de Hipoteca: Segundo Rango Cobertura de la Hipoteca: Global o sábana <input checked="" type="checkbox"/> Especifica <input type="checkbox"/> En caso de ampliación: NO APLICA Fecha de Escritura Pública de constitución: Notaria: NO APLICA
8.	MONTO DEL GRAVAMEN (para constitución o ampliación)	S/ 531,744.38 (QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 38/100 SOLES)
9.	VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE	S/ 531,744.38 (QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 38/100 SOLES)
10.	FECHA DE VALORIZACION DEL INMUEBLE	27/08/2020
11.	PERSONAS CUYAS OBLIGACIONES ESTAN GARANTIZADAS	JOSE ANTONIO NOVOA PEREZ DNI N° 45152708 Y ANGGIE LISSETHE FARFAN PISCOYA DNI N° 45034343.
12.	IMPORTES DE LA FÁBRICA ASEGURABLE	S/ 260,248.92 (DOSCIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO CON 92/100 SOLES)
13.	ANTECEDENTES DEL TITULO DE PROPIEDAD	DEPARTAMENTO DOMINIO: ASIENTO C0002 VALORIZACION: S/ 473,000.00 ESTACIONAMIENTO 27 DOMINIO: ASIENTO C0002 VALORIZACION: S/ 40,400.00

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, 18 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.- LIDIA ARIAS LLACCUA, Gestor Asesoría de Servicios Hipotecarios.- una firma ilegible.- **EL CLIENTE.**- dos firmas ilegible.=====

Abogado que autoriza: un sello que dice.- FERNANDO RUIZ DEL CAMPO, ABOGADO, REG CAL 24344.- una firma ilegible.=====

ANEXO 4 – CLÁUSULAS ADICIONALES=====

PRIMERA CLAUSULA ADICIONAL=====

PODER ESPECIAL=====

Por medio de la presente cláusula adicional, **EL CLIENTE** otorga poder especial e irrevocable a favor de las personas detalladas =====

Razón Social		SCOTIABANK PERU S.A.A.			
DOMICILIO		DIONISIO DERTEANO N° 102, SAN ISIDRO			
DATOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL		Partida N° 11008578 del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de Lima			
REPRESENTANTES	D.O.I.	ASIENTO	REPRESENTANTES	D.O.I.	ASIENTO
LUIGGI GIANCARLO PARDO FIGUEROA SÁNCHEZ	DNI N° 42172639	C000305	LIDIA ARIAS LLACCUA OPORTO	DNI N° 10087878	C00305
CYNTHIA PATRICIA MARROQUIN ALCAS	DNI N° 41099571	C000305	MARISABEL DEL CARMEN DE LA CRUZ GOMEZ	DNI N° 42604708	C00305
LUIS ERNESTO RODRIGUEZ SAMANEZ	DNI N° 10651367	C00257	MELISSA ISABEL NOWAK HUAPAYA	DNI N° 42429501	C00344
KAREN JESSICA VALERA VALDIVIEZO	DNI N° 09537909	C00257	KRYSTELL EVELYN MONTENEGRO JIMENES	DNI N° 4659886	C00310
PEDRO EDGAR ANTON MALPARTIDA	DNI N° 09801689	C00257	GIANCARLO SALAZAR ARONE	DNI N° 41510903	C00305

Quienes de forma indistinta y a sola firma podrán ejercer el presente poder, bajo los siguientes términos y condiciones:=====

1. Apersonarse a cualquiera de las oficinas de BANCO DE CREDITO DEL PERU a fin solicitar y obtener la liquidación del monto total de la/s deuda/s que por todo concepto mantengo con la citada entidad bancaria producto de/los créditos hipotecario/s garantizado/s con la/s hipoteca/s A FAVOR DEL BANCO DE CREDITO DEL PERU HASTA POR LA SUMA DE S/ 525,132.60 (QUINIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO TREINTA Y DOS Y 60/100 SOLES) SEGÚN CONSTA INSCRITA EN EL ASIENTO D00002 DE LAS PARTIDAS N° 14377075 Y N° 14377177 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA; así como el monto total de deuda que por todo concepto pudiera mantener en la citada institución financiera, derivada de todos y cada uno de los productos que haya podido contratar, las mismas que deberán ser emitidas de manera detallada y proyectadas al día; indicando las obligaciones directas o indirectas que pudiera tener en condición de fiador, aval o cualquier otra forma permitida por ley.=====
2. Apersonarse a cualquiera de las oficinas del BANCO DE CREDITO DEL PERU a fin de realizar los trámites y/o gestiones correspondientes para la cancelación de cualesquiera de/los producto/s bancarios que haya contratado y que se encuentran garantizados con la hipoteca constituida según la información mencionada en el numeral anterior. En ese sentido, **LOS APODERADOS**, podrá/n depositar en cualquiera de las cuentas que mantengo en el BANCO DE CREDITO DEL PERU el/los cheque/s que sirvan para la indicada cancelación; de igual manera **LOS APODERADOS** podrán solicitar e instruir la transferencia del dinero (proveniente de la cancelación) entre las cuentas de **EL CLIENTE** en el BANCO DE CREDITO DEL PERU con el fin de solicitar y obtener –de considerarlo necesario- la/s constancia/s de cancelación y/o pago de cualquier producto que tenga con el mencionado banco.=====
3. Apersonarse a cualquiera de las oficinas del BANCO DE CREDITO DEL PERU a fin de solicitar y obtener la minuta de levantamiento de la/s hipoteca/s indicada en el numeral anterior y/o de suscribir toda documentación y realizar todo procedimiento necesario a fin de obtener la minuta de levantamiento de la hipoteca mencionada en el punto 1 que antecede.=====
4. Presentar reclamos y/o denuncias ante BANCO DE CREDITO DEL PERU, la SBS o el INDECOPI, por cualquier motivo que impida y/o trabe el derecho de la obtención de minuta de levantamiento de hipoteca. Esto último, considerando, que la exigencia de documentación

innecesaria y/o que no cumpla con criterios de razonabilidad y pertinencia en la ejecución de mi derecho, constituye un método comercial coercitivo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 56.1, inciso g) del Código de Protección y Defensa del Consumidor, aprobado por Ley N° 29671=====

5.Finalmente, de constancia que las facultades otorgadas en el presente poder, se encuentran amparadas en lo establecido en el Reglamento de Transparencia de la Información 8181-2012, Anexo 4, inciso b), numeral 12, el cual estipula: "El derecho que tiene el cliente de requerir la emisión de la cláusula o documento necesario para proceder al levantamiento de garantías, incluyendo aquellas condicionadas al pago de la obligación"=====

Por tanto, es voluntad de **EL CLIENTE**, que **LOS APODERADOS** gocen de las más amplias e irrestrictas facultades de representación a fin de realizar los actos que mediante este poder se les confiere, sin que en ninguna forma este poder sea susceptible de ser tachado de nulo o ser cuestionado de insuficiente.=====

Lima, 18 de Setiembre del 2020=====

Firmado: **EL CLIENTE**. - dos firmas ilegible.=====

Abogado que autoriza: un sello que dice.- FERNANDO RUIZ DEL CAMPO, ABOGADO, REG CAL 24344.- una firma ilegible.=====

CONCLUSION: =====

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

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

FE DE ENTREGA NOTARIAL: En el acto de la firma de la presente escritura el Señor Jose Antonio Novoa Perez y la Señora Anngie Lissethe Farfan Piscocya reciben la suma de **S/443,777.00 (Cuatrocientos Cuarenta y Tres Mil Setecientos Setenta y Siete y 00/100 Soles)**, mediante el Cheque de Gerencia No Negociable N° 08994786 5, emitido el 26 de setiembre de 2020, a la orden de Banco de Credito del Perú/Jose Antonio Novoa Perez con cargo al Scotiabank.=====

Declarando en este acto las personas indicadas que por el solo mérito de la entrega del Cheque de Gerencia No Negociable indicado han quedado cumplidas en su integridad las condiciones establecidas en el contrato de crédito y garantía hipotecaria pre-inserto, no adeudándoseles suma alguna por algún concepto y produciendo la entrega indicada plenos efectos cancelatorios. 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 del documento que acredita el medio de pago utilizado en el presente instrumento: Cheque con cláusula de "No Negociable" (007).=====

*.- Respecto del crédito que otorga el Scotiabank a favor del Señor Jose Antonio Novoa Perez y de la Señora Anngie Lissethe Farfan Piscocya, dejo constancia:=====

- Monto de la operación: **S/443,777.00 (Cuatrocientos Cuarenta y Tres Mil Setecientos Setenta y Siete y 00/100 Soles)**.=====

Valor total pagado con medio de pago: **S/443,777.00 (Cuatrocientos Cuarenta y Tres Mil Setecientos Setenta y Siete y 00/100 Soles)**, mediante Cheque de Gerencia "no negociable" numero 08994786 5, de fecha 26 de setiembre de 2020, emitido por Scotiabank, Moneda: Soles, Código Sunat: 007.=====

.=====

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 Número 10375330 y concluye en la foja de papel notarial serie B Número 10375338, de lo que doy fe.=====

Artículo 59 inciso F) de la Ley del Notariado; interviene en reemplazo de Luiggi Giancarlo Pardo Figueroa Sanchez, Marisabel del Carmen de la Cruz Gomez, Peruana, Funcionaria, Soltera, con DNI 42604708; procede en nombre y representación del **SCOTIABANK PERU S.A.A.**, según poder inscrito en el Asiento C00305 de la Partida 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Doy fe.=====

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

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

Firmado: **JOSE ANTONIO NOVOA PEREZ** -Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Treinta de Setiembre del Dos Mil Veinte.=====

Firmado: **ANNGIE LISSETHE FARFAN PISCOYA** -Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Treinta de Setiembre del Dos Mil Veinte.=====

El proceso de firmas concluyo el: Cinco de Octubre 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 Setiembre del año Dos Mil Veinte, de fojas 013430 a fojas 013438, 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, Veintidos de Octubre del año Dos Mil Veinte. =====//ATF