

ESCRITURA: 000137

K:109787

MINUTA: 000125



**CONTRATO DE COMPRAVENTA, ACLARACION Y RATIFICACION DE COMPRAVENTA,  
CONTRATO DE CREDITO Y GARANTIA HIPOTECARIA.=====**

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

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

**INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL MOCHE S.A.**, con Registro Único de Contribuyentes número 20519159920, señalando domicilio legal  
en Avenida Del Pinar número 134, oficina 301, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, inscrita en la Partida  
Electrónica número 12133211 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; debidamente representada por: **LUIS EDUARDO URBINA  
CARRANZA**: de nacionalidad Peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad número 40249054, Empleado, quien manifiesta  
ser de estado civil Soltero; y, **CLAUDIA SOCORRO MARQUES LOPEZ**: de nacionalidad Peruana, identificada con Documento Nacional de  
Identidad número 09642538, Empleada, quien manifiesta ser de estado civil Casada; facultados según poderes inscritos en la Partida antes  
indicada.=====

**DEYSI PAOLA OLORTEGUI JARA**, de Nacionalidad Peruana, identificada con Documento Nacional de Identidad número 46801440,  
Economista, quien manifiesta ser de estado civil Soltera, con domicilio en Avenida Arenales numero 2395, Distrito de Lince, 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 extender en su Registro de escrituras públicas un Contrato de Compraventa que celebran, de una parte **INVERSIONES  
INMOBILIARIAS DEL MOCHE S.A.** con Registro Único de Contribuyente N° 20519159920, con domicilio para estos efectos en AV. DEL  
PINAR 134, OF. 301, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, provincia y departamento de Lima, representada de manera indistinta por dos  
de los representantes, cuyos datos se señalan en el Anexo denominado "Datos de representantes", el cual forma parte integrante del presente  
contrato, quienes cuentan con poderes inscritos en la partida N° 12133211 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima  
(en adelante, "LA VENDEDORA"); y de la otra, Deysi Paola Olortegui Jara, identificado(a) con DNI N° 46801440, de estado civil Soltero, con

domicilio en Av. Arenales 2395, distrito de Lince, provincia de Lima y departamento de Lima, en adelante "EL COMPRADOR".=====

**PRIMERA: ANTECEDENTES**=====

1.1 "LA VENDEDORA" es una empresa constituida de conformidad con las leyes nacionales aplicables y cuyo objeto social es dedicarse a la construcción y negocios inmobiliarios en general; asimismo a la venta de bienes inmuebles.=====

1.2 "LA VENDEDORA" es propietaria de los terrenos ubicados en Av. Arequipa 1501 -1551, Jr. Manuel Segura 216 y 220, Urb. Del Fundo Santa Beatriz, Distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima, cuya descripción y antecedentes registrales obran en las Partidas Electrónicas N° 13813753, del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX- Sede Lima Oficina Registral Lima; (en adelante "EL TERRENO")=====

1.3 Sobre "EL TERRENO" mencionado en el numeral 1.2 precedente, "LA VENDEDORA" ha construido un condominio de uso mixto (residencial y comercial), el mismo que tendrá áreas y servicios comunes, conforme a la Licencia de Edificación N° 00124-2017-MDL-GDU/SIU y 00076-2018-MDL-GDU/SIU. El proyecto cuenta con dos etapas, I etapa (Edificio A) y II etapa (Edificio B), los cuales cuentan con 20 Pisos más azotea. El proyecto contará con 225 Departamentos (114 correspondientes a la I etapa y 111 para la II etapa), 122 Estacionamientos para vivienda (67 correspondientes a la I etapa, de los cuales 04 de ellos tienen incorporados depósitos y 55 estacionamientos para la II etapa, de los cuales 05 de ellos tienen incorporados depósitos), 72 Depósitos independientes para viviendas (51 correspondientes a la I etapa y 21 correspondiente a la II etapa), 4 locales comerciales (2 por cada etapa) en el primer piso y 13 estacionamientos para locales comerciales en el primer piso (7 estacionamientos para la I Etapa y 6 estacionamientos para la II etapa).. La anterior designación de los estacionamientos y depósitos por cada edificio, para fines de comerciales podrá ser modificado por "LA VENDEDORA". Asimismo en el Anexo denominado "Áreas Sociales" que forma parte integrante del presente contrato, se detalla los ambientes sociales a los cuales "EL COMPRADOR" podrá acceder previa coordinación con la Administración del Condominio y/o la Junta de Propietarios según corresponda. "EL COMPRADOR" declara conocer y aceptar que podrá existir variaciones entre el anteproyecto y el proyecto definitivo, así como de ser necesario aprobar otro anteproyecto.=====

**SEGUNDA: BIENES OBJETO DEL CONTRATO**=====

Los bienes materia del presente contrato de compraventa serán de propiedad exclusiva de "EL COMPRADOR" y son los que se detallan a continuación:=====

TIPO=====	UNIDAD INMOBILIARIA=	PARTIDA=	AREA APROX m2=====	PRECIO=====
DEPARTAMENTO==	1402 TORRE B	14458930	66.38 m2 (sesenta y seis punto treinta y ocho metros cuadrados)	S/437,141.39 (cuatrocientos treinta y siete mil ciento cuarenta y uno y 39/100 soles)===
ESTACIONAMIENTO	101 SÓTANO 3	14398076	15.62 m2 (quince punto sesenta y dos metros cuadrados)	S/37,570.00 (treinta y siete mil quinientos setenta y 00/100 soles) =====
<b>TOTAL DEL PRECIO DE VENTA INCLUIDO IGV: S/474,711.39 (cuatrocientos setenta y cuatro mil setecientos once y 39/100 soles) =====</b>				

Ambas partes tienen pleno y cabal conocimiento que el(los) inmueble(s) materia de este contrato de compraventa se encuentran independizados.=====

De acuerdo a lo establecido por el Código de Protección y Defensa del Consumidor las partes convienen realizar un resumen de lo establecido en el presente contrato, cuyo detalle constará en el Anexo denominado "Hoja de Resumen".=====

**TERCERA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO**=====

Por la celebración de este contrato "LA VENDEDORA" vende a favor de "EL COMPRADOR" el(los) inmueble(s) señalado(s) en la Cláusula Segunda precedente y estos últimos quedan obligados a pagar en dinero la totalidad del precio de venta pactado en la Cláusula Quinta de este documento.=====

La presente compraventa comprende las construcciones, servidumbres y todo cuanto de hecho y derecho corresponda a el(los) inmueble(s) materia del presente contrato, sin reserva ni limitación alguna, conforme a la Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.=====

Asimismo, el(los) inmueble(s) objeto de la compraventa tendrán los acabados que se especifican en el Anexo denominado "Acabados del departamento"; cualquier eventual diferencia es aceptada anticipadamente por "EL COMPRADOR", siempre y cuando esta diferencia sea de característica similar a lo detallado en el Anexo "Acabados del departamento".

Por otra parte, el(los) inmueble(s) objeto de la compraventa tendrá el diseño y la ubicación que se especifica en el Anexo denominado "Anexo de Planos"; cualquier eventual diferencia en el diseño es aceptada anticipadamente por "EL COMPRADOR", siempre y cuando esta diferencia sea de característica similar a lo detallado en el "Anexo de Planos".

Asimismo, las partes convienen en precisar y aceptar que el(los) inmueble(s) objeto del contrato, tanto en áreas exclusivas como en áreas comunes, pueden contar con tabiquerías de drywall en alguna divisiones, dinteles, ductos, ingreso de ascensores, etc.

Del mismo modo, "EL COMPRADOR" declara expresamente que reconoce que el Piloto que utiliza "LA VENDEDORA" para el proyecto al cual pertenece(n) el(los) inmueble(s) es de carácter meramente ilustrativo y no vinculante para las partes.

Por otro lado, las partes acuerdan que la decoración y acabados en las áreas comunes y/o jardines del proyecto, según corresponda, son a solo criterio de "LA VENDEDORA", lo cual es aceptado por "EL COMPRADOR", no existiendo lugar a reclamo alguno.

**CUARTA: RESERVA DE PROPIEDAD**

"LA VENDEDORA" se reserva la propiedad sobre el(los) inmueble(s) materia de este contrato hasta que "EL COMPRADOR" haya cumplido con su obligación de pagar el íntegro del precio de venta pactado en la Cláusula Quinta, más los intereses, gastos, costos, cargos, moras y cualquier otra penalidad que pudiera existir. En consecuencia, "EL COMPRADOR" no podrá gravar, vender, ni afectar en forma alguna el(los) inmueble(s) materia del presente contrato.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO**

El precio total pactado de común acuerdo por las partes por la venta de el(los) inmueble(s) descrito(s) e individualizado(s) en la Cláusula Segunda asciende a **S/474,711.39 (CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS ONCE con 39/100 SOLES)**, cuyo precio individualizado de cada uno de los inmuebles es el siguiente:

- S/437,141.39 (cuatrocientos treinta y siete mil ciento cuarenta y un con 39/100 SOLES), correspondiente al departamento 1402 TORRE B.
- S/37,570.00 (treinta y siete mil quinientos setenta con 00/100 SOLES), correspondiente al estacionamiento 101 SÓTANO 3.

Por tal motivo, las partes acuerdan que el precio de venta antes señalado será cancelado únicamente mediante cheques de gerencia no negociables a favor de "LA VENDEDORA", transferencia electrónica o depósito bancario en la cuenta bancaria de titularidad de "LA VENDEDORA" la misma que ha sido informada previamente a "EL COMPRADOR" y cuyo cronograma de pagos es el siguiente:

- **1er Pago:** S/1,500.00 (un mil quinientos con 00/100 SOLES), entregado previamente como concepto de separación.
- **2 Do Pago:** S/22,235.57 (veintidós mil doscientos treinta y cinco con 57/100 SOLES), cancelados a la firma de la presente minuta de compraventa.
- **3 Er Pago:** S/76,264.43 (setenta y seis mil doscientos sesenta y cuatro con 43/100 SOLES), que será cancelado a más tardar el 20 de Noviembre de 2020 dicho pago estará garantizado con una letra de cambio.
- **4 To Pago:** S/374,711.39 (trescientos setenta y cuatro mil setecientos once con 39/100 SOLES), que será cancelado mediante crédito hipotecario del SCOTIABANK PERÚ, cuyo desembolso será a más tardar el 20 de Diciembre de 2020. Este pago constituirá la cancelación total del precio de venta.

"EL COMPRADOR" autoriza expresa e irrevocablemente a "LA VENDEDORA" para que realice consultas en las centrales de riesgo en Perú respecto al comportamiento e historial crediticio de "EL COMPRADOR". Asimismo, en caso que "EL COMPRADOR" incumpla con el cronograma de pagos antes mencionado dentro de los plazos establecidos, "EL COMPRADOR" autoriza expresa, libre, voluntaria e irrevocablemente a "LA VENDEDORA" para que pueda registrar la deuda morosa o impaga en las bases de datos de morosidad y/o centrales de riesgo en Perú.

En el supuesto que "EL COMPRADOR" optará por un préstamo hipotecario para el pago total del precio de venta, será de cuenta y costo exclusivo de "EL COMPRADOR" todos los gastos que irroge la calificación del crédito hipotecario, el otorgamiento de la garantía hipotecaria, fianza solidaria, las comisiones bancarias, los honorarios notariales y derechos registrales, tasación, etc., así como cualquier otro gasto, de

cualquier naturaleza, que se genere por el hecho de contratar el crédito hipotecario.=====

En caso que se requiera la emisión de una carta fianza en respaldo del pago total del precio de venta o para el desembolso del crédito hipotecario, este costo será por cuenta y costo exclusivo de EL COMPRADOR. Asimismo, en caso se necesite renovar la carta fianza, bajo cualquier circunstancia, EL COMPRADOR asumirá el costo por esta gestión hasta por dieciocho meses después de la entrega de el(los) inmueble(s). En caso que el crédito hipotecario no sea aprobado a favor de "EL COMPRADOR", "LA VENDEDORA" no se responsabilizará por ello, excluyendo "EL COMPRADOR" cualquier tipo de responsabilidad sobre ella.=====

Asimismo, queda claramente establecido que en el supuesto que "LA VENDEDORA" se viera en la necesidad de hacer entrega de Carta Fianza o intervenir como fiadora solidaria, con la entidad financiera que otorgue el crédito hipotecario a "EL COMPRADOR", éste ultimo quedará obligado a formalizar y efectuar la inscripción registral, a favor de la entidad financiera, de la garantía hipotecaria sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, dentro del plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha de recepción de la comunicación escrita que "LA VENDEDORA" envíe a "EL COMPRADOR", informando la necesidad de efectuar la inscripción registral de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato.=====

Las partes acuerdan que, en caso "EL COMPRADOR" no cumpla con pagar oportunamente sus cuotas periódicas en las fechas previstas anteriormente, "EL COMPRADOR" incurrirá en mora automática, la misma que ascenderá a la tasa LIMABOR más tres por ciento (3%). De conformidad con lo previsto por el inciso 1 del artículo 1333° del Código Civil, no será necesario el requerimiento o intimación alguna por parte de "LA VENDEDORA".=====

Es de cargo de "EL COMPRADOR" la acreditación de los pagos que efectúe de conformidad con los párrafos precedentes y deberá hacer de conocimiento de "LA VENDEDORA" en forma satisfactoria, mediante comunicaciones expresas (copias de los depósitos bancarios) o mediante comunicaciones vía electrónica al correo que "LA VENDEDORA" informe para tal fin. El incumplimiento de dicha acreditación privará temporalmente a "EL COMPRADOR" a solicitar la boleta y/o factura respectiva hasta la acreditación del mismo y a la entrega oportuna de el(los) inmueble(s) materia del presente contrato, pues "LA VENDEDORA" no reconocerá dicho pago hasta que cumpla con acreditar los mismos.=====

En caso que el pago del precio de venta sea financiado por una entidad bancaria, la obtención del crédito hipotecario será exclusiva responsabilidad de "EL COMPRADOR" y no será condición para el pago íntegro, exacto y oportuno del precio. No obstante, en caso que "LA VENDEDORA" participe en alguna de las comunicaciones de "EL COMPRADOR" con la entidad bancaria, esto en ningún caso, deberá ser entendido como una responsabilidad o compromiso asumido por "LA VENDEDORA" para que "EL COMPRADOR" obtenga dicho financiamiento bancario ni menos que condicione sus obligaciones contractuales a ello.=====

En caso que la modalidad de financiamiento bancario sea ahorro casa o ahorro local, "EL COMPRADOR" deberá realizar los abonos indicados por la entidad financiera en su cuenta bancaria personal, para lo cual deberá abonar cada mes que transcurra hasta que se realice el desembolso de su crédito hipotecario. Por tal motivo, en este caso si "EL COMPRADOR" dejara de abonar un solo mes la cuota del ahorro casa o no realice el ahorro hasta el desembolso de su crédito hipotecario, "LA VENDEDORA" quedará facultada a aplicar la penalidad indicada en la cláusula sexta del presente contrato. Dicha penalidad resulta aplicable porque la entidad financiera no procederá a realizar el desembolso necesario para cancelar el total del valor del departamento a consecuencia del incumplimiento de tal obligación consistente en realizar el abono mensual de su cuota de ahorro casa o no realice el ahorro hasta el desembolso de su crédito hipotecario.=====

Por otro lado, se deja constancia que "LA VENDEDORA", no se hace responsable sobre cualquier variación o modificación que realice una entidad bancaria respecto a las condiciones del crédito hipotecario, tasas de interés e información que brinde dicha entidad, en caso que el pago del precio de venta sea financiado por ésta, razón por la cual en caso "EL COMPRADOR" solicite la resolución del contrato o incumpla con el pago oportuno del precio de venta por dicho motivo, se aplicará lo contenido en la cláusula siguiente del presente contrato.=====

Asimismo, para la obtención de un crédito hipotecario en general, "EL COMPRADOR" se obliga a no figurar en ninguna central de riesgo hasta que la entidad financiera realice el desembolso hipotecario. No obstante, ello se sujeta a las condiciones que la entidad bancaria establezca directamente con "EL COMPRADOR" y de la cual "LA VENDEDORA" no tiene conocimiento por ser un contrato de crédito. Por tal motivo, en caso de incumplimiento de dicha obligación, "LA VENDEDORA" aplicará lo contenido en la cláusula siguiente del presente

contrato (penalidad). Dicha penalidad resulta aplicable porque la entidad financiera no procederá a realizar el desembolso necesario para cancelar el total del valor de el(los) inmueble(s) a consecuencia del incumplimiento de tal obligación de no figurar en central de riesgo alguna hasta el desembolso.=====

En el caso que la cancelación del precio de venta sea financiado por una entidad bancaria, "EL COMPRADOR" deberá pagar oportunamente sus cuotas del crédito hipotecario a la entidad bancaria que le hubiese otorgado el crédito, debiendo cumplir con ello, independientemente a las otras obligaciones que haya podido asumir con la entidad bancaria.=====

**SIXTA: FALTA DE PAGO DEL PRECIO**=====

Si "EL COMPRADOR" incumpliera con el pago conforme el cronograma de pagos acordado en la Cláusula Quinta "LA VENDEDORA" podrá optar por cualquiera de las siguientes opciones:=====

- Exigir a "EL COMPRADOR" el pago inmediato de dicho saldo, intereses, gastos, costos, moras y cualquier otra penalidad que pudiera existir o haberse generado.=====
- Resolver automáticamente -y de pleno derecho- el presente contrato, en los términos establecidos en el artículo 1430° del Código Civil, en cuyo caso retendrá por concepto de lucro cesante, los importes abonados, hasta por un máximo del veinte por ciento (20%) del valor total de venta de el(los) inmueble(s), en calidad de única y total indemnización, debiendo reembolsar a "EL COMPRADOR" cualquier exceso sobre dicho límite, sin intereses, dentro del plazo de treinta (30) días siguientes a la comunicación de la resolución.=====
- Asimismo en caso que "EL COMPRADOR" solicite la resolución del presente contrato, "LA VENDEDORA" retendrá por concepto de lucro cesante e indemnización, los importes abonados, hasta por un máximo del veinte por ciento (20%) del valor total de venta de el(los) inmueble(s).=====

En tal sentido, se deja constancia que contrato quedará resuelto automáticamente por la causal de incumplimiento de pago conforme al cronograma establecido, ya sea originada por razones propias o ajenas a la voluntad de "EL COMPRADOR", incluyendo casos de fuerza mayor y/o hechos fortuitos que impidan el pago total del precio de venta.=====

**SETIMA: ENTREGA DE LOS INMUEBLES**=====

Por la celebración del presente contrato, "LA VENDEDORA" queda obligada a entregar a "EL COMPRADOR" el(los) inmueble(s) materia del presente a más tardar el **25 de Enero del 2021** siempre que se haya cumplido con el pago oportuno del precio de venta, conforme al cronograma pactado en la Cláusula Quinta. Asimismo "LA VENDEDORA" gozará de un plazo de gracia automático para la entrega de el(los) inmueble(s) de treinta (30) días previa comunicación formal a "EL COMPRADOR".=====

En caso "LA VENDEDORA" no cumpla con entregar el(los) inmueble(s) en la fecha máxima indicada, es decir al día treinta y uno (31) "EL COMPRADOR" tendrá pleno derecho de resolver el presente contrato y solicitar la devolución solamente del dinero abonado a la fecha sin intereses ni penalidades, esta devolución deberá ser entregada en un plazo no mayor de treinta(30) días contados a partir de la fecha en que "LA VENDEDORA" reciba la carta y/o solicitud de resolución enviada por "EL COMPRADOR". Este párrafo no será de aplicación en caso se presente alguno de los supuestos mencionados en el párrafo siguiente.=====

Las partes acuerdan que el plazo de gracia para entrega se prorrogará por un plazo adicional, sin responsabilidad para "LA VENDEDORA", por hechos ajenos a su control, así como por caso fortuito o fuerza mayor hasta que cese la situación que originó la prórroga.=====

"LA VENDEDORA" citará a "EL COMPRADOR" para efectuar la entrega de el(los) inmueble(s) materia de este contrato por cualquier medio de comunicación (teléfono, carta notarial y/o correo electrónico). En dicha comunicación se señalará el día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega; obligándose "EL COMPRADOR", en caso que el pago del precio de venta no sea financiado por una entidad bancaria, previamente a ello a entregar a "LA VENDEDORA" una copia legalizada del testimonio de compraventa, a fin de acreditar que el presente contrato ha sido elevado a escritura pública.=====

Adicional a ello, "EL COMPRADOR" se obliga a realizar los trámites para que el medidor de luz respecto a su(s) inmueble(s) se encuentre(n) registrado(s) a nombre de "EL COMPRADOR" a más tardar a los cuarenta y cinco (45) días calendario de haberse realizado la entrega de el(los) inmueble(s).=====

En la entrega se levantará un Acta, la que será firmada por "LA VENDEDORA" y "EL COMPRADOR" en señal de aceptación y conformidad.

Si "EL COMPRADOR" no concurriera a la reunión, se le citará por segunda y única vez para la entrega de el(los) inmueble(s) con presencia notarial y si éste no concurriera a la última citación, se considerará que el(los) inmueble(s) han sido debidamente entregados por "LA VENDEDORA" y aceptados por "EL COMPRADOR" conforme a lo pactado en la presente cláusula y que estos últimos han otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega, asumiendo por ello todas las obligaciones de el(los) inmueble(s) tales como cuotas de mantenimiento, servicios de energía eléctrica, agua potable, pago de tributos municipales, etc.=====

Se deja constancia que en el acta de entrega de los inmuebles, "EL COMPRADOR" podrá realizar las observaciones referidas a la recepción del mismo. Asimismo, una vez recibido el(los) inmueble(s) "EL COMPRADOR" se obliga a realizar el pago adelantado a favor de la Administración por los costos de mantenimiento y servicios comunes del proyecto hasta por el periodo de un mes.=====

En caso que "EL COMPRADOR" acceda a la compra el(los) inmueble(s) bajo el programa Bono Mivivienda Sostenible, "EL COMPRADOR" se obliga a brindar a "LA VENDEDORA" la información periódica de sus consumos mensuales de agua, electricidad y gas (de utilizarlo en su vivienda), por un plazo de dos (02) años contados a partir de la entrega de el(los) inmueble(s). Las partes dejan expresa constancia que "LA VENDEDORA" no ha brindado información para acceder al programa Bono Mivivienda Sostenible, por lo cual en caso que "EL COMPRADOR" no acceda al programa mencionado, "LA VENDEDORA" no se responsabilizará por ello, excluyendo "EL COMPRADOR" cualquier tipo de responsabilidad sobre ella.=====

**OCTAVA: EQUIVALENCIA DE LAS PRESTACIONES**=====

Las partes declaran expresamente que, entre el(los) inmueble(s) materia de la presente compraventa y el precio pactado como contraprestación por la venta de dicho(s)inmueble(s), existe la más justa y perfecta equivalencia. Por tal razón, en el improbable caso de que hubiera alguna diferencia a favor de uno de los contratantes, ambas partes se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.=====

**NOVENA: SITUACIÓN DEL PROYECTO Y/O DE EL(LOS) INMUEBLE(S)**=====

Al momento de celebrar el presente contrato, "EL COMPRADOR" declara en forma expresa tener perfecto conocimiento del estado y situación en la que se encuentran los títulos de propiedad de el(los) inmueble(s) señalado(s) en las Cláusulas Primera y Segunda de este documento.== Por otro lado, "EL COMPRADOR" declara expresamente conocer que sobre "EL TERRENO" donde se edificó el(los) inmueble(s) materia del presente contrato, pesa una hipoteca a favor de una Institución Financiera del Sistema Nacional, por el financiamiento de la construcción del proyecto inmobiliario descrito en la Cláusula Primera y Segunda, comprometiéndose expresamente "LA VENDEDORA" a gestionar y obtener, por su cuenta y costo, la inscripción de la cancelación y levantamiento de la hipoteca referida en este párrafo, conforme a los procedimientos y plazos del banco financista del proyecto. No obstante, "LA VENDEDORA" no será responsable de la cancelación y levantamiento de dicha hipoteca por causas que no le sean imputables.=====

Asimismo "EL COMPRADOR" declara conocer la partida registral de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, así como de "EL TERRENO".=====

Cabe indicar, que producto del desarrollo y edificación del proyecto, los estacionamientos y depósitos contienen internamente vigas, columnas, ductos, tuberías u otros, los cuales pueden disminuir el área útil de los mismos, conforme al certificado de conformidad de obra otorgado por la Municipalidad competente, de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones, por lo cual "EL COMPRADOR" acepta anticipadamente dicha situación, no dando lugar a ningún tipo de indemnización o reembolso alguno. Asimismo los departamentos pueden contener cajas de paso, tuberías u otros que no implican disminución de área útil y que el "EL COMPRADOR" acepta anticipadamente, no dando lugar a ningún tipo de indemnización o reembolso alguno.=====

En cualquier caso, conforme a la normativa, en las áreas de propiedad exclusiva o común pueden pasar tuberías, cables, ductos u otros, por lo cual "EL COMPRADOR" deberá tomar las precauciones en caso ejecute trabajos que pudieren afectar esas instalaciones comunes. Asimismo, es obligación de "EL COMPRADOR" que de manera previa a cualquier trabajo solicite a las autoridades competentes las licencias necesarias y consulte los planos correspondientes.=====

Por otro lado, se deja expresa constancia que "LA VENDEDORA" podrá colocar publicidad del proyecto dentro y/o fuera de éste, sin costo alguno hasta que haya obtenido la venta de la totalidad de los inmuebles que conforman el proyecto. "EL COMPRADOR" declara conocer y aceptar anticipadamente ello, no dando lugar a ningún tipo de indemnización o pago alguno.=====

"EL COMPRADOR" se someterá al reglamento interno, cuyo texto se encuentra inscrito en Registros Públicos de Lima, el cual es de conocimiento de "EL COMPRADOR".=====

**DÉCIMA: IMPUESTOS Y ARBITRIOS**=====

A partir de la entrega de el(los) inmueble(s), toda obligación tributaria exigible y posterior a la entrega de éstos por concepto del impuesto al patrimonio predial, arbitrios municipales, tasas y demás contribuciones o cualquier otro exigible en su lugar, correspondiente a el(los) inmueble(s), será obligación a cuenta y cargo de "EL COMPRADOR".=====

**DECIMO PRIMERA: DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO Y AREAS COMUNES**=====

Por medio de la presente clausula "EL COMPRADOR" autoriza y acepta que "LA VENDEDORA" haya contratado a una empresa y/o persona que se hará cargo de la Administración del Condominio del cual forman parte el(los) inmueble(s) materia de la compraventa, y que dicha administración haya participado en la entrega del dossier de calidad que contiene las garantías de los bienes y equipos con los que cuente las áreas comunes del Condominio, manifestando "EL COMPRADOR" su conformidad con la elección y/o decisión que haya adoptado "LA VENDEDORA".=====

El contrato que haya celebrado "LA VENDEDORA" por los servicios de Administración se encontrará vigente hasta que los propietarios de los bienes inmuebles que conforman el condominio constituyan válidamente la junta de propietarios, la cual decidirá si continuará o no con los servicios de la Administración que fue contratada por "LA VENDEDORA".=====

"EL COMPRADOR" autoriza a "LA VENDEDORA" a que proceda o haya procedido con la entrega de las áreas, zonas y/o servicios comunes a la empresa y/o persona contratada para administrar el condominio, entrega que "EL COMPRADOR" reconoce anticipadamente con los mismos efectos que si le hubiere sido entregada a él mismo. Para tal efecto, "LA VENDEDORA" debe suscribir o haber suscrito conjuntamente con la Administración un Acta de Entrega de áreas comunes. Dicha entrega tendrá los mismos efectos como si hubiera sido entregado a "EL COMPRADOR". Una vez que hayan sido entregadas las áreas comunes a la empresa de administración del Condominio, ésta será la única responsable del acceso, uso y control de las áreas comunes. No obstante, una vez constituida la Junta de Propietarios, ésta será quien asumirá dicha responsabilidad. En ese sentido, "EL COMPRADOR" libera a "LA VENDEDORA" respecto a cualquier limitación en el uso que se pueda dar en las áreas comunes del Condominio una vez que estas hayan sido entregadas.=====

Asimismo, "EL COMPRADOR" se obliga expresamente a observar y cumplir con el documento denominado "Normas Básicas de Convivencia", el mismo que constituye el Anexo "Normas de Convivencia" del presente contrato, el cual será de obligatorio cumplimiento hasta que se inscriba el reglamento interno del condominio en Registros Públicos y se instale válidamente la junta de propietarios del condominio, siendo ésta quien decidirá si se mantendrán dichas Normas aun cuando no se encuentren incorporadas todas ellas al reglamento interno que será redactado por "LA VENDEDORA".=====

**DÉCIMO SEGUNDA: GASTOS DE MANTENIMIENTO**=====

A partir del día siguiente de efectuada la entrega de el(los) inmueble(s), "EL COMPRADOR" queda obligado a pagar mensualmente los gastos que demande el mantenimiento y los servicios comunes que se preste a los propietarios del Condominio. No obstante, este pago no exonera a "EL COMPRADOR" de su obligación de realizar pagos de mantenimientos correctivos o de emergencia que requieran los equipos electromecánicos del Condominio.=====

El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de secciones de propiedad exclusiva, respecto de las áreas y bienes comunes ha sido fijado de acuerdo con el criterio de área ocupada de las secciones de propiedad exclusiva.=====

Por las particularidades del proyecto inmobiliario, al ser un condominio de uso mixto, el criterio fijado para el pago de mantenimiento y gastos comunes, será de acuerdo con el criterio de uso.=====

La Administración del condominio, en tanto no se constituya la junta de propietarios, cobrará dichos gastos mensualmente y/o cuando corresponda. "EL COMPRADOR" deberá pagar los gastos que le corresponda los días treinta (30) de cada mes o según lo acordado con la Administración del condominio.=====

Los derechos y obligaciones de los propietarios en general del Condominio respecto a las áreas exclusivas y comunes han sido regulados en el reglamento interno, cuyo texto ha sido elaborado por "LA VENDEDORA".=====

Asimismo, "EL COMPRADOR" declara que acepta anticipadamente que en caso que "LA VENDEDORA" haga uso de inmueble(s) del proyecto, que no haya(n) sido vendido(s), con objetos comerciales y/o publicitarios, este no estará obligado a pago alguno por uso y disfrute de el(los) inmueble(s).=====

**DÉCIMO TERCERA: FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN - GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES**=====

Las partes acuerdan que "EL COMPRADOR" se obliga a realizar el(los) trámite(s) y/o gestión(es) necesaria(s) para el otorgamiento e inscripción de las escrituras públicas correspondientes ante los Registros Públicos, por lo cual "LA VENDEDORA" se obliga únicamente a firmar la documentación necesaria para concretar lo antes mencionado.=====

"EL COMPRADOR" se obliga a elevar a escritura pública la presente minuta, previamente a la entrega de el(los) inmueble(s), y a entregar a "LA VENDEDORA" una copia legalizada del testimonio de compraventa, a fin de acreditar que ha sido elevado a escritura pública.=====

Del mismo modo, las partes acuerdan que todos los gastos notariales y registrales que originen este documento y sus cláusulas o documentos complementarios o adicionales, incluso aquellos que sean por cambios de nomenclatura y/o numeración de el(los) inmueble(s) como también los que se generan para el otorgamiento e inscripción de las escrituras públicas correspondientes, junto con un testimonio de ella para "LA VENDEDORA", correrán por cuenta, costo y riesgo de "EL COMPRADOR".=====

**DÉCIMO CUARTA: DE LA GARANTIA DE LOS INMUEBLES**=====

Mediante el presente "LA VENDEDORA" otorga garantía por la edificación y/o estructuras de el(los) inmueble(s) materia de la presente compraventa, conforme lo establecido en la legislación y/o normas nacionales. Asimismo, "LA VENDEDORA" otorga garantía de un (01) año por los acabados y accesorios de las instalaciones de tuberías, cañerías, u otros que se realicen sobre el(los) inmueble(s). Los plazos establecidos de garantía serán contados desde la fecha de entrega de el(los) inmueble(s).=====

Cabe mencionar que todo inmueble estará formado por materiales que tienen una dinámica propia la cual por lo general, se activa con los cambios de temperatura, humedad o movimientos sísmicos, esto puede generar la aparición de una serie de fenómenos que son naturales y normales en la vida de un inmueble. Estos fenómenos son las fisuras y grietas, las mismas que no revisten riesgo estructural alguno, lo cual es conocido y aceptado por "EL COMPRADOR", liberando de toda responsabilidad a "LA VENDEDORA", por lo que en el supuesto que se presenten las fisuras y/o grietas deberán ser reparadas bajo cuenta y costo de "EL COMPRADOR". Salvo que se encuentre dentro del plazo de garantía otorgado para acabados que se menciona en el párrafo anterior.=====

La forma, condiciones y plan de mantenimiento de el(los) inmueble(s), áreas comunes, sus acabados, así como sus tolerancias, instalaciones y su equipamiento estarán contenidas en el Manual de Propietarios, cuyo texto será entregado por "LA VENDEDORA" a "EL COMPRADOR" al momento de la entrega del bien objeto del contrato, aceptándolo "EL COMPRADOR" y comprometiéndose a respetar y cumplir con lo establecido en el Manual de Propietarios, caso contrario será exclusivamente responsable de cualquier deterioro, pérdida de garantía o inconveniente que pudiera sufrir como consecuencia de su inobservancia.=====

En ese sentido, "EL COMPRADOR" es responsable del mantenimiento de el(los) inmueble(s), áreas comunes, sus acabados, así como sus tolerancias, instalaciones y su equipamiento una vez que se haya efectuado la entrega de los mismos, por lo cual "EL COMPRADOR" acepta que el servicio Post-Venta, no cubre daños causados por mal uso, desgaste ordinario, falta de mantenimiento adecuado, daños ocasionados por factores físicos y/o medioambientales, o por incumplimiento de las recomendaciones contenidas en el Manual de Propietarios antes mencionado.=====

**DÉCIMO QUINTA: ACUERDO GLOBAL Y ÚNICO**=====

Las partes dejan expresa constancia que este contrato representa el acuerdo final y total entre las partes, y que cualquier otra negociación, acuerdo verbal o escrito, representación, declaración y documentación suscrita entre las partes, sin importar su naturaleza, es sustituida en este acto en su totalidad por los términos y condiciones establecidas en este contrato. Asimismo, con referencia a los primeros planos o los documentos iniciales del proyecto, mediante el presente documento se sustituyen por los adjuntos al presente y por las modificaciones que se puedan realizar al presente contrato.=====

En ese sentido, las condiciones y características contenidas en la documentación entregada por "LA VENDEDORA" a la firma y como anexo de la presente minuta es definitiva y prevalecen sobre cualquier otra información referencial que se haya proporcionado a "EL COMPRADOR"



durante el proceso comercial previo a la firma de este contrato.=====

**DECIMO SEXTA: NOTIFICACIONES**=====

Todas las comunicaciones que sean requeridas o puedan ser enviadas en virtud de este Contrato serán por escrito y se considerarán como debidamente cursadas cuando se utilicen los siguientes medios de comunicación:=====

**LA VENDEDORA**=====

Atención: Servicio de atención al cliente=====

Dirección: Av. El Pinar 134 Oficina 301 Urb. Chacarilla del Estanque, Santiago de Surco =====

Teléfono: 6113800=====

Correo electrónico: [sac@imagina.com.pe](mailto:sac@imagina.com.pe)=====

**EL COMPRADOR**=====

Atención: DEYSI PAOLA OLORTEGUI JARA =====

Dirección: AV. ARENALES 2395 - LINCE - LIMA - LIMA =====

Teléfono: 999679921=====

forreo electrónico: [paola.i7@outlook.com](mailto:paola.i7@outlook.com)=====

Las partes acuerdan que es obligación de estos actualizar e informarse entre ellos de cualquier cambio de información personal referida a su domicilio, correo electrónico, u otros, caso contrario se entenderá que cualquier notificación ha sido realizada correctamente y no será responsabilidad de la otra parte. Asimismo "EL COMPRADOR" se obliga a informar a "LA VENDEDORA" cualquier cambio de titularidad sobre el(los) inmueble(s) objeto de contrato, para lo cual deberá acreditarlo con la documentación correspondiente.=====

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, una vez realizada la entrega de el(los) inmueble(s) materia del presente contrato, las notificaciones serán realizadas exclusivamente en la dirección de el(los) inmueble(s) objeto del contrato, sin perjuicio de las comunicaciones realizadas vía telefónica y correo electrónico, salvo que "EL COMPRADOR" solicite mediante escrito simple que la comunicación se realice a un domicilio distinto.=====

**DECIMO SETIMA: PROTECCION DE DATOS PERSONALES**=====

En cumplimiento de la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales, y su Reglamento, "EL COMPRADOR" autoriza libremente a "LA VENDEDORA", para que recopile y dé tratamiento a sus datos personales y los incorpore en el banco de datos denominado CLIENTES, el cual es de su exclusiva titularidad. El término por el cual será almacenada la información es de 20 años o hasta que "EL COMPRADOR" decida revocar esta autorización.=====

Los datos personales que serán tratados son aquellos que "EL COMPRADOR" ha proporcionado por medio de los contratos suscritos con "LA VENDEDORA" u otros que puedan compartirse durante el transcurso de la relación contractual.=====

Las finalidades determinadas, explícitas y lícitas que se autorizan son: i) realizar las gestiones necesarias conexas a la suscripción del presente contrato; (ii) mantener un registro de clientes; (iii) atender reclamos o consultas; y, (iv) realizar las gestiones de cobranza necesarias. "LA VENDEDORA" podrá realizar el tratamiento de la información de "EL COMPRADOR" de forma directa o valiéndose de servicios prestados por terceros, los cuales se mencionan a continuación:=====

- Google Inc., ubicado en la dirección 4200 Columbia Rd, The Dalles, OR 97058, EE. UU., quien presenta servicios de almacenamiento de información en la nube.=====
- Equifax Perú S.A., ubicado en la dirección Calle Chinchón 1018 Piso 13, San Isidro, Lima, quien presta servicios de central de información crediticia.=====
- Los bancos: Banco Internacional Los bancos: Banco Internacional del Perú S.A.A (Interbank), ubicado en la dirección Av. Rivera Navarrete 665 Piso 2; Banco de Crédito del Perú (BCP), ubicado en la dirección Calle Centenario 156, 1er. Piso-B; Scotiabank Perú S.A.A, ubicado en la dirección Av. Dionosio Derteano 102 Esquina con Miguel Seminario y BBVA Continental, ubicado en la dirección: Av. República de Panamá 3055, Piso 1; quienes prestan el servicio de financiación.=====
- BIZLINKS S.A.C, ubicado en la dirección Av. Ricardo Palma Nro. 1319 Urb. Aurora, quien presta servicios de facturación electrónica.=====

- Soluflex ERP S.A.C., ubicado en Prol. Las Puquinas 164, Urb. Salamanca, Ate, Lima, quien presta servicios de cesión de uso de un sistema informático que permite la gestión administrativa de venta inmobiliaria.=====
- Masterbase Perú S.A.C., ubicado en Calle Los Zorzales 160, Piso 3, San Isidro, Lima, quien presta servicios de cesión de uso de un sistema informático que permite el envío de comunicaciones por correo electrónico.=====
- CONCEPTO MOVIL PERU S.A.C., ubicado en Av. Ricardo Angulo 724, Int. 102, Urb. Corpac, San Isidro, Lima, quien nos presta servicios de mensajería SMS y comunicaciones omnicanal.=====
- Eterniasoft S.A.C., ubicado en Av. San Borja Sur 754, San Borja, Lima, quien presta servicios de cesión de uso de un sistema informático que permite la gestión de venta inmobiliaria.=====

En caso que "EL COMPRADOR" acceda a la compra el(los) inmueble(s) bajo el programa Bono Mivivienda Sostenible, "EL COMPRADOR" autoriza a "LA VENDEDORA", dar a conocer sus datos personales, así como la información referida a los servicios de consumo de agua, electricidad y gas (de utilizarlo) de el(los) inmueble(s), proporcionando dicha información al Fondo MIVIVIENDA S.A. para fines de monitoreo y evaluación de impactos del Programa "Bono Mivivienda Sostenible".=====

Tanto LA VENDEDORA como los terceros a su cargo han adoptado las medidas de seguridad técnicas, legales y organizacionales para el cuidado de la información personal recabada. Cualquier variación de los encargados de datos personales será comunicada a "EL COMPRADOR" por medios electrónicos.=====

"EL COMPRADOR" declara que ha sido informado que: (i) "LA VENDEDORA" garantiza la confidencialidad y buen uso de sus datos personales; (ii) esta autorización es obligatoria para cumplir con las finalidades antes indicadas, y (iii) que podrá ejercer los derechos previstos en la Ley N° 29733, dirigiendo comunicación al correo electrónico [consultas@imagina.com.pe](mailto:consultas@imagina.com.pe).=====

**DECIMO OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**=====

Las partes acuerdan que toda discrepancia o controversia que se suscite entre ellas en relación con la interpretación, ejecución, validez o eficacia de este contrato y del contrato definitivo de compraventa, será resuelto mediante un arbitraje de derecho, el cual se sujetará a las siguientes reglas:=====

El arbitraje será realizado en la ciudad de Lima, República del Perú, por un tribunal arbitral conformado por tres (3) árbitros, de los cuales dos (2) serán nombrados por las Partes, uno (1) por cada una de ellas, y estos dos (2) árbitros deberán nombrar al tercero de ellos, quien presidirá el Tribunal Arbitral.=====

Si cualquiera de las Partes no designa el árbitro que le corresponde en un plazo de quince (15) días calendario luego de recibir el requerimiento de la otra Parte solicitando el procedimiento arbitral, o si dentro de un plazo de quince (15) días calendario contados desde la fecha en que las Partes designaron al último de los árbitros, los dos (2) árbitros designados por las Partes no llegan a un acuerdo acerca del tercer árbitro, la designación de los demás árbitros se realizará, a pedido de cualquiera de las Partes, por el Centro de Arbitraje y Resolución de Conflictos de la Cámara de Comercio de Lima=====

En caso que por cualquier circunstancia deba designarse un árbitro sustituto, éste será designado siguiendo el mismo procedimiento señalado precedentemente para la designación del árbitro que se sustituye.=====

El arbitraje será administrado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y se encontrará sujeto a las reglas contenidas en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima y, de forma supletoria, por las disposiciones de la Ley de Arbitraje, aprobada mediante Decreto Legislativo No. 1071 y sus normas modificatorias. El respectivo laudo arbitral será definitivo e inapelable.=====

Las disposiciones de la presente cláusula arbitral sobrevivirán aún en el caso que se declare la resolución o expiración del presente Contrato.=

El laudo deberá ser emitido en un plazo de 90 (noventa) días hábiles y será definitivo, inapelable y de obligatorio cumplimiento desde su notificación a las partes. El laudo producirá efectos de cosa juzgada.=====

Los gastos en los que se incurran por la aplicación de lo dispuesto en esta cláusula serán asumidos por la parte que haya sido declarada perdedora en el laudo emitido por el Tribunal Arbitral.=====

En todos aquellos aspectos en que conforme a la Ley de Arbitraje sea necesaria a la intervención de Jueces y Tribunales en el proceso

arbitral, las Partes se someten expresamente a la competencia de los Jueces y Tribunales del Distrito Judicial del Cercado de Lima, República del Perú, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que les pudiera corresponder como consecuencia de su actual o futuro domicilio.=====

Sírvase, Señor Notario, realizar los insertos de ley y pasar partes al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.===== Lima, a los 28 días del mes de Octubre del 2020.=====

Firmado: **LA VENDEDORA.**- Dos firmas ilegibles.- **EL COMPRADOR.**- una firma ilegible y una huella dactilar.- ===== Abogada que autoriza: un sello que dice.- Karol Rengifo Tantaruna.- ABOGADA.- CAC. 8956.- Una firma ilegible. =====

**ANEXO "HOJA RESUMEN"** =====

===== Información de EL COMPRADOR =====	
Titular =====	DEYSI PAOLA OLORTEGUI JARA=====
Documento de Identidad =====	46801440 =====
Domicilio =====	AV. ARENALES 2395 – LINCE – LIMA – LIMA.=====
Estado Civil =====	SOLTERO.=====

===== Información del inmueble objeto de contrato =====	
Departamento =====	1402 TORRE B =====
Estacionamiento =====	101 SOTANO 3 =====
Inmueble Matriz =====	Av. Arequipa 1501 – 1551, Jr. Manuel Segura 216 y 220, Urb. Del Fundo Santa Beatriz, Distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima. ==
Partida Registral Matriz =====	13813753 =====

===== Precio de Venta =====	
DEPARTAMENTO 1402 TORRE B. =====	S/ 437,141.39 (cuatrocientos treinta y siete mil ciento cuarenta y uno y 39/100 Soles).=====
ESTACIONAMIENTO 101 =====	S/ 37,570.00 (treinta y siete mil quinientos setenta y 00/100 soles)=====
PRECIO DE VENTA TOTAL =====	S/ 474,711.39 (cuatrocientos setenta y cuatro mil setecientos once y 39/100 Soles).=====
Moneda =====	SOLES. =====
Forma de pago =====	CREDITO HIPOTECARIO. =====
Cuotas =====	S/ 1,500.00 (Mil quinientos y 00/100 Soles) Separación ===== S/ 22,235.57 (veintidós mil doscientos treinta y cinco y 57/100 Soles) a la Firma. ===== S/ 76,264.43 (setenta y seis mil doscientos sesenta y cuatro y 43/100 soles) (20- Noviembre-2020).=====
Monto a desembolsar =====	S/ 374,711.39 (trescientos setenta y cuatro mil setecientos once y 39/100 Soles)=====
Entidad Financiera =====	SCOTIABANK PERU =====
Plazo máximo de desembolso =====	20-Diciembre-2020 =====
Mora automática =====	Tasa LIMABOR ===== Mas tres por ciento (3%) =====
Tasa efectiva anual (TEA) =====	0.00% (CERO PUNTO CERO CERO POR CIENTO).=====
Penalidad por incumplimiento de pago	Hasta 20% (veinte por ciento) del precio de venta =====

===== Fecha de Entrega de los bienes objeto del contrato =====	
Fecha de Entrega =====	A más tardar el 25 de Enero del 2021 =====

Periodo de Gracia (Automático) =====	30 (treinta) días =====
--------------------------------------	-------------------------

Lima, a los 28 días del mes de Octubre del 2020.=====

Firmado: **LA VENDEDORA**.- Dos firmas ilegibles.- **EL COMPRADOR**.- una firma ilegible y una huella dactilar.- =====

**INSERTOS:**=====

**ANEXO "ÁREAS SOCIALES" - CONCEPTO URBAN****ESPECIFICACIONES GENERALES**

Las áreas sociales que se detallan a continuación serán utilizadas y compartidas por los todos los edificios que forman parte del proyecto (etapa I y II).

No obstante las áreas sociales serán entregadas, conforme al siguiente detalle:

**Entregadas con Edificio A (Etapa I)****1er Piso**

01 Lobby Edificio A

01 Gimnasio

01 Ambiente sin equipar a efectos que sea destinado para uso de Lavandería

02 Baños Comunes

**2do Piso**

01 Sala de Juegos

01 Estar

**Azotea**

01 Sala de Cine

02 Áreas de Parrillas

01 Estar con Fogón

01 Terraza con Piscina

02 Vestidores

03 Baños Comunes

**Entregadas con Edificio B (Etapa II)****1er Piso**

01 Lobby Edificio B

**2do Piso**

01 Estar

**Azotea**

01 Sala de Adultos

02 Áreas de Parrillas

01 Estar con Fogón

03 Baños Comunes



28/10/2020

Sperant - Imagina Grupo Inmobiliario -

### ANEXO "AREAS SOCIALES" - CONCEPTO URBAN

**Nota:**

La totalidad de las áreas comunes antes mencionadas pertenecerán a todo el condominio, por lo cual serán utilizadas por todos los propietarios.

Lima, 28 de octubre del Dos mil 20

"LA VENDEDORA"

"EL COMPRADOR"



28/10/2020

Sperant - Imagina Grupo Inmobiliario -

### ANEXO DE PLANOS



ANEXO "ACABADOS DEL DEPARTAMENTO" – CONCEPTO URBAN  
EDIFICIO B  
DPTO. 702 al 2002

ESPECIFICACIONES GENERALES

Cerrajerías

Puerta principal: Llave tipo manija con chapa de seguridad

Puertas interiores: Llave tipo manija

Sala

Piso laminado espesor mínimo 8mm

Contrazócalo

Papel mural

Molduras decorativas

Puerta principal contraplacada en MDF espesor 5mm pintada

Mampara de vidrio crudo 6mm con marco de aluminio

Kitchenette

Piso porcelanato

Contrazócalo porcelanato

Zócalo cerámico

Poza de acero inoxidable

Grifería monocomando

Encimera a gas

Horno eléctrico

Campana eléctrica

Muebles bajos y altos de melamine con tablero de granito

Conexión únicamente para terma eléctrica

Dormitorio Principal

Piso laminado espesor mínimo 8mm

Contrazócalo

Papel mural

Molduras decorativas

Closet de melamine

Puerta contraplacada en MDF pintada

Mampara de vidrio crudo 6mm con marco de aluminio

Baño Principal

Piso cerámico

Contrazócalo cerámico

ANEXO "ACABADOS DEL DEPARTAMENTO" - CONCEPTO URBAN  
EDIFICIO B  
DPTO. 702 al 2002

Pared en zona de ducha con cerámico  
Inodoro  
Mueble bajo prefabricado  
Grifería monocomando para lavatorio y ducha  
Puerta contraplacada en MDF pintada

Dormitorio 2

Piso laminado espesor mínimo 8mm  
Contrazócalo  
Papel mural  
Molduras decorativas  
Puerta contraplacada en MDF pintada  
Ventana de vidrio crudo 4mm de 1.30m de altura aprox. con marco de aluminio, con parte inferior de vidrio templado.

Baño 2

Piso cerámico  
Contrazócalo cerámico  
Pared en zona de ducha con cerámico  
Inodoro  
Mueble bajo prefabricado  
Grifería monocomando para lavatorio y ducha  
Puerta contraplacada en MDF pintada

Balcón

Piso cerámico  
Contrazócalo cerámico  
Baranda de vidrio templado con pasamanos de aluminio

**Nota:**

El edificio puede contar con tabiquerías de drywall en: ductos, dinteles, ingreso de ascensores, etc.

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.



ANEXO "ACABADOS DEL DEPARTAMENTO" - CONCEPTO URBAN  
EDIFICIO B  
DPTO. 702 al 2002

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

Las muestra exhibidas en sala de ventas solo tienen carácter indicativo y referencial.

Las piedras (granitos) pueden presentar variaciones de tonalidad y veta.

Los porcelanatos cerámicos pueden presentar variaciones de tonalidad dependiendo de los lotes de fabricación.

Lima, 28 de Octubre del Dos mil 20

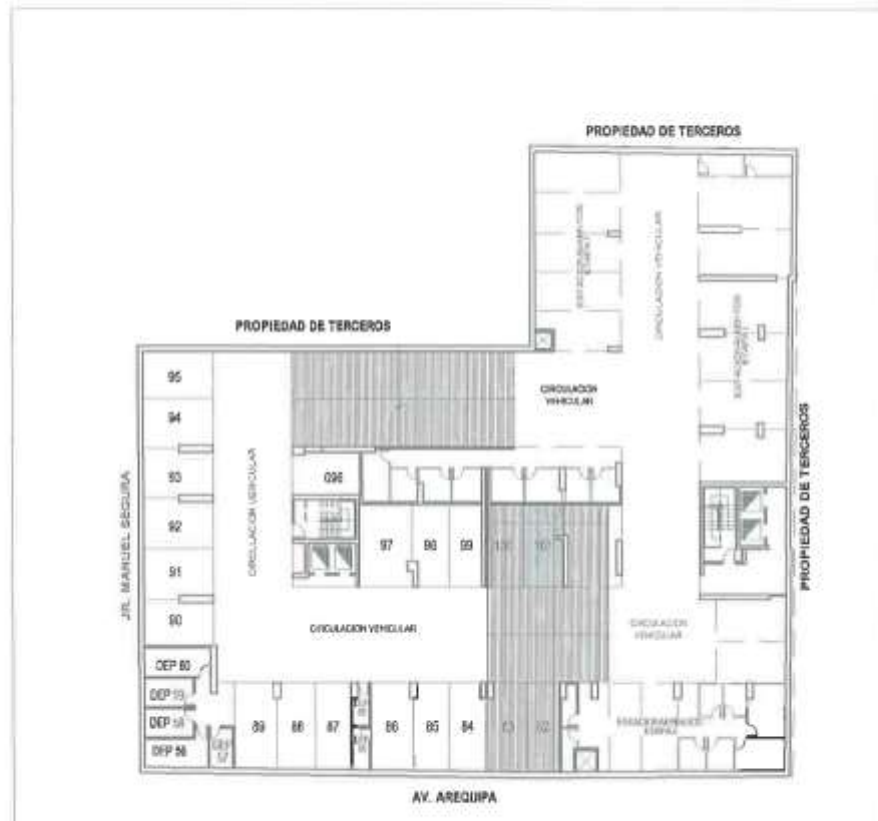
"LA VENDEDORA"

"EL COMPRADOR"





# ANEXO PLANO



**EDIFICIO B**  
**SOTANO 3**  
**ESTACIONAMIENTO 101**  
AREA ESTACIONAMIENTO: 15.62 m2 aprox.

NOTA: Planos referenciales sujetos a variación sin previo aviso durante el desarrollo del proyecto.

Los estacionamientos y depósitos podrán contener internamente vigas, columnas, ductos, tuberías u otros, los cuales podrán disminuir el área útil de los mismos.

*Handwritten signature*  
"LA VENDEDORA"

*Large handwritten signature*

*Handwritten signature*  
"EL COMPRADOR"



## Anexo "NORMAS BASICAS DE CONVIVENCIA"

### Capítulo 1 – Generalidades.

Artículo 1 – Antecedentes. La Junta de Propietarios acuerda el siguiente Reglamento de Convivencia, que entra a regir a partir del momento de la posesión del inmueble que efectúe cada propietario. Este documento contiene normas de convivencia de carácter general, por lo cual éste mantendrá su vigencia aun así cuando se cuente con el Reglamento Interno.

Artículo 2 – Objetivo. La Junta de Propietarios resuelve regular la misma, convivencia futura, a efectos que tanto los órganos de la misma, como los propietarios y/o sus familiares, ajusten la utilización, conservación, reparación, Administración y modificación de los bienes de uso común, a una conducta armónica y acorde con los principios de la buena fe y las buenas costumbres, de acuerdo a lo estipulado en este Reglamento.

### Capítulo 2 – Utilización de los Bienes, Áreas y Servicios Comunes.

Artículo 3 – El mantenimiento y pago de mismo de todos los bienes y equipamiento, así como de las áreas y servicios comunes, incluyendo los ascensores del condominio, deberán ser asumidos por todos los propietarios en forma proporcional.

Artículo 4 – Los bienes, áreas y servicios comunes del Condominio, solo podrán utilizarse de acuerdo a lo dispuesto por el Reglamento Interno. Sobre los aspectos no contemplados en el mismo, resolverá la Junta de Propietarios, pudiendo en todo caso someter el punto a resolución de la Asamblea General, la misma que estará conformada por todos los propietarios.

Artículo 5 – La Junta de Propietarios por medio de su Administración o Consejo Directivo, tendrá a su cargo la conservación, cuidado y limpieza de los bienes espacios y servicios comunes, debiendo controlar el uso que de ellos hacen los propietarios, por medio de comisiones creadas al efecto.

Artículo 6 – La contribución de cada propietario para la Administración, conservación, reparación y limpieza de las áreas y bienes comunes, estará comprendida por las cuotas previstas o acordadas por la Asamblea General de Propietarios.

Artículo 7 – Los espacios peatonales, vehiculares, piscinas (en caso contemple el proyecto), los jardines y las zonas recreacionales (en caso contemple el proyecto), deberán ser utilizados de acuerdo a su destino natural. Deberán conservarse con la mayor limpieza e higiene.

Artículo 8 – Quedará terminantemente prohibido:

- a) Arrojar cualquier clase de objeto, papeles, residuos, y desperdicios en los espacios peatonales, vehiculares, piscinas, jardines y zonas recreacionales (en caso contemple el proyecto).
- b) Introducir y mantener en los depósitos, aunque ello fuera transitoriamente, materiales inflamables, explosivos, anti-higiénicos, o que produzcan humedades, malos olores, humo, o cualquier otra clase de molestias que pudieran causar a los demás propietarios.
- c) Ocupar de algún modo o interrumpir el tránsito en los pasajes peatonales o vehiculares y/o zonas comunes en general.
- d) Las áreas de propiedad exclusiva, en especial los departamentos, deberán guardar una armonía estética en lo que concierne a su exteriorización (ventanas y puertas) con las demás áreas de propiedad exclusiva de otros propietarios, de manera que no se cuelguen o instalen: rejas, carteles, afiches, publicidad, cortinas o persianas con diseños ofensivos o en general cualquier otro elemento que vaya en contra del ornato estético del condominio o que generen malestar entre los demás propietarios.

Artículo 9 – Toda modificación a los espacios peatonales, vehiculares, piscinas, jardines y zonas recreacionales (en caso contemple el proyecto), o colocación en los mismos de cualquier objeto, deberá ser resuelta por la Asamblea General de propietarios con el voto de 2/3 de propietarios presentes, previo asesoramiento técnico correspondiente.

Artículo 10 – Los juegos para niños (en caso contemple el proyecto), deberán ser conservados por los mayores y menores con el mayor cuidado. Se deberán utilizar los mismos de acuerdo a su destino natural, y de acuerdo a la naturaleza. De los daños causados por menores serán responsables los propietarios a quien esté relacionado el infractor. El pago de reparaciones que hubiere necesidad de efectuar, deberán ser satisfechas en el plazo y condiciones que se establezca por la Administración o Consejo Directivo.

Artículo 11 – Para colocar cableados, antenas, plantas o árboles decorativos, así como de cualquier objeto o elemento que pueda variar la armonía estética del condominio, deberán contar con la aprobación de la Asamblea General, con el fin de cuidar las cañerías, los muros y paredes, así como la limpieza del Condominio.

Artículo 12 – El propietario no podrá:

- Emplear el(los) inmueble(s) para objetos contrarios a la moral y las buenas costumbres.
- Solamente serán permitidos animales domésticos comunes (explícitamente perros y/o gatos) debiendo los mismos mantenerse dentro de la propiedad exclusiva. No se permite la tenencia de animales que producen malos olores o que emitan ruidos molestos, que irrumpen la tranquilidad de los demás vecinos.
- Volcar cuerpos extraños en las cañerías de desagüe, lavatorios, etc. Que pueden obstruir las cañerías generales. Las reparaciones correspondientes, correrán por cuenta del propietario causante del desperfecto.

Artículo 13 – La Administración o Consejo Directivo podrá hacer observaciones a los propietarios que no se preocupen por el cuidado, conservación y aseo de las áreas y bienes de servicios comunes que ocupase.

Artículo 14 – El presente documento podrá ser ratificado, modificado o extinguido con el voto conforme de las 2/3 partes de la Asamblea General de Propietarios.

Artículo 15 – Las normas de convivencia que se detallan en el presente documento tendrán vigencia hasta que la Junta de Propietarios proceda a modificar el mismo.

  
LA VENDEDORA

Lima, a los 28 días del mes de Octubre del 2020

EL COMPRADOR





#### Anexo "DATOS DE REPRESENTANTES"

Representantes de "LA VENDEDORA", que indistintamente dos de ellos firmen el presente contrato:


Nombres y Apellidos	Documento de Identidad	Número de Documento de Identidad
Fredy Martín López Proaño	DNI	08876173
Carlos Nakashima Chang	DNI	41690394
Walter Andrés Ruiz Elías	DNI	07259946
Claudia Socorro Marques López	DNI	09642538
Julio Oswaldo Nalvarte Reátegui	DNI	10788021
Pedro Eddy Calixtro Moreno	DNI	10235468
Luis Eduardo Urbina Carranza	DNI	40249054

Lima, a los 28 días del mes de Octubre del 2020

LA VENDEDORA



EL COMPRADOR





**CLAUSULA ADICIONAL:**=====

Conste por la presente cláusula adicional una de **ACLARACION Y RATIFICACION DE COMPRAVENTA**, que con fecha 27 de noviembre de 2020, celebran:=====

**LA COMPRADORA:**=====

**DEYSI PAOLA OLORTEGUI JARA**, identificada con D.N.I. N°46801440, de estado civil soltera, con domicilio en Av Arenales 2395, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima,=====

**LA VENDEDORA:**=====

**INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL MOCHE S.A.**, con R.U.C. N° 20519159920, quien actúa debidamente representada por **CLAUDIA SOCORRO MARQUES LOPEZ**, con Documento Nacional de Identidad N° 09642538 y **LUIS EDUARDO URBINA CARRANZA**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 40249054, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12133211 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX- Sede Lima, con domicilio para efectos de la presente en Avenida Del Pinar N° 134, Oficina 301, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima.=====

**ANTECEDENTES:**=====

**PRIMERA:** Por contrato de fecha 28 de octubre del 2020, **LA VENDEDORA** celebró con **EL COMPRADOR** un contrato de compraventa, en adelante "**EL CONTRATO**", mediante el cual **LA VENDEDORA** transfirió en favor de **EL COMPRADOR** la propiedad de los siguientes inmuebles:=====

**DEPARTAMENTO N° 1402 - DECIMOCUARTO PISO - BLOCK "B"**, ubicado en Jr. Manuel Segura N° 206, Urbanización Del Fundo Santa Beatriz, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 14458930, del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX- Sede Lima.=====

**ESTACIONAMIENTO 101 - SOTANO 3 - BLOCK "A"**, ubicado en Jr. Manuel Segura N° 210, Urbanización Del Fundo Santa Beatriz, distrito de Lince, provincia y departamento de Lima, el cual se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 14398076, del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX- Sede Lima.=====

**OBJETO DE LA PRESENTE ADENDA:**=====

**SEGUNDA:** Por medio de la presente, las partes intervinientes acuerdan modificar la **CLÁUSULA QUINTA (PRECIO Y FORMA DE PAGO)** y el **ANEXO "HOJA RESUMEN" (PRECIO DE VENTA)** de **EL CONTRATO**, en el sentido de precisar que el precio total de compraventa asciende a **S/ 474,711.39 (Cuatrocientos setenta y cuatro mil setecientos once con 39/100 Soles)**, de los cuales ha sido cancelada la suma ascendente a **S/ 100,000.00 (Cien mil con 00/100 Soles)** y el saldo del precio de venta ascendente a **S/ 374,711.39 (Trescientos setenta y cuatro mil setecientos once con 39/100 Soles)**, será cancelado mediante crédito hipotecario otorgado por el Banco Scotiabank, a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine, a más tardar el 20 de diciembre del 2020. Este pago constituirá la cancelación total del precio de venta.=====

**TERCERA:** A partir de la suscripción del presente documento, las partes convienen en dejar sin efecto la reserva de propiedad señalada en la **CLAUSULA CUARTA** de "**EL CONTRATO**".=====

**DE LA RATIFICACION**=====

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

Usted señor Notario se servirá agregar la Introducción y conclusión de Ley, pasando los partes a los registros públicos correspondientes, a los efectos de las inscripciones pertinentes.=====

Firmado: **LA VENDEDORA**.- Dos firmas ilegibles.- **LA COMPRADORA**.- una firma ilegible.=====

Abogada que autoriza: un sello que dice.- Karol Rengifo Tantaruna.- ABOGADA.- CAC. 8956.- 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; 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 lo señalado en el Reglamento Nacional de Edificaciones y lo 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 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 Credito; 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**

Nombre y Apellidos completos del Cliente Titular **	DEYSI PAOLA OLORTEGUI JARA
Estado civil	soltera
DNI No	46801440
Domicilio	Avenida las Arenales N° 2395, Distrito de Lince, 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
LUIGGI GIANCARLO PARDO FIGUEROA SANCHEZ	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 CARACTERISTICAS**

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/ 374,711.39 (TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS ONCE CON 39/100 SOLES)
3.	Monto a financiar por gastos notariales, registrales e impuesto de alcabala <sup>2</sup>	No aplica
4.	Monto Total de EL CRÉDITO <sup>1</sup>	S/ 374,711.39 (TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS ONCE CON 39/100 SOLES)
5.	Plazo de Crédito	228 MESES
6.	Plazo de Gracia <sup>3</sup>	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: <b>X</b> - Cuotas dobles en julio y diciembre <sup>2</sup> : 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 - <b>Mixta<sup>4</sup>: 6.00 %</b> <b>TEA fija: <input checked="" type="checkbox"/> 5 años</b> 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.	<b>En caso de incumplimiento</b> Penalidad por incumplimiento <sup>5</sup>	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"> <li>• Cheque de gerencia (entregado a la firma de la Escritura Pública) <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>• Abono en cuenta <input type="checkbox"/></li> </ul> 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 <sup>7</sup>	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 <b>Requisitos:</b> 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"> <li>- Entidad financiera acreedora del crédito hipotecario que cancela</li> <li>- CLIENTE o VENDEDOR, solo si existiese un saldo</li> </ul> <b>Este segundo</b> 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 <b>EL BANCO</b> 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 <b>EL BANCO</b> 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"> <li>- Cheque de gerencia (entregado a la firma de la Escritura Pública) <input type="checkbox"/></li> <li>- Abono en cuenta <input type="checkbox"/></li> </ul>

### 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 Contractual	<input type="checkbox"/>
		- Pagaré incompleto	<input type="checkbox"/>
		- Hipotecario familiar	<input type="checkbox"/>

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

<sup>2</sup> Para dependientes que perciben rentas de 5ta categoría.

<sup>3</sup> Los intereses generados durante el periodo de gracia se cargarán a las cuotas del CRÉDITO.

<sup>4</sup> 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](http://www.bcrp.gob.pe). Esta tasa tendrá un reproceso 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 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 calendario 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.

<sup>5</sup> Penalidad aplicable desde el primer día de incumplimiento.

\* 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.

† 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 :	<b>DEPARTAMENTO N° 1402 – Block B, Decimo Cuarto Piso</b> , ubicado en Jirón Manuel Segura N° 206, Urbanización del Fundo Santa Beatriz, Distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 14458930 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima.  <b>ESTACIONAMIENTO N° 101 – SÓTANO 3</b> , ubicado Jirón Manuel Segura N° 210, Urbanización del Fundo Santa Beatriz, Distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica número 14398076 del Registro de Predios de la Zona Registral N° IX - Sede Lima
3.	Inscripción Registral: Inmueble terminado: <input checked="" type="checkbox"/> Matriz en caso de proyecto: <input type="checkbox"/>	INSCRITO EN Las Partidas N° 14458930 y 14398076 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE 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: 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: 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.	<b>MONTO DEL GRAVAMEN</b> (para constitución o ampliación)	S/ 538,651.35 (QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO CON 35/100 SOLES)
9.	<b>VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE</b>	S/ 538,651.35 (QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO CON 35/100 SOLES)
10.	<b>FECHA DE VALORIZACION DEL INMUEBLE</b>	30 de Noviembre del 2020
11.	<b>PERSONAS CUYAS OBLIGACIONES ESTAN GARANTIZADAS</b>	<b>DEYSI PAOLA OLORTEGUI JARA</b> , identificado con documento nacional de identidad número 46801440.
12.	<b>IMPORTES DE LA FÁBRICA ASEGURABLE</b>	S/ 259,190.78 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA CON 78/100 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, 30 de Diciembre 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.**- una firma ilegible.=====

Abogado que autoriza: HAROLD OMAR BARRIENTOS ESCUDERO, ABOGADO, REG CAL. 38094.- 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 los Representantes de la Vendedora reciben la suma de **S/374,711.39 (Trescientos Setenta y Cuatro Mil Setecientos Once y 39/100 Soles)**, mediante Cheque de Gerencia No Negociable N° 09023435 2, emitido el 05 de enero de 2021, a la orden de Inversiones Inmobiliarias del Moche S.A. y con cargo al Scotiabank.===== Declarando en este acto los Representantes de la Vendedora que con anterioridad a la firma de la presente escritura han recibido a su satisfacción y con plenos efectos cancelatorios la suma de **S/100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Soles)** y que por el solo mérito de la entrega del Cheque de Gerencia No Negociable indicado ha quedado cancelado el íntegro del precio de venta de los Inmuebles materia de venta, no adeudándoseles 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 la Compradora.=====

- Monto total de la operación: **S/374,711.39 (Trescientos Setenta y Cuatro Mil Setecientos Once y 39/100 Soles)**. =====

Valor total pagado con medio de pago: **S/374,711.39 (Trescientos Setenta y Cuatro Mil Setecientos Once y 39/100 Soles)**, mediante Deposito en Cuenta, de fecha 31 de diciembre de 2020, Moneda: Soles, emitida por: Scotiabank, **Operación N° 1895778**, Código Sunat: 001.=====

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

- Monto total de la operación: **S/474,711.39 (Cuatrocientos Setenta y Cuatro Mil Setecientos Once y 39/100 Soles)**.=====

Valor total pagado con medio de pago: **S/474,711.39 (Cuatrocientos Setenta y Cuatro Mil Setecientos Once y 39/100 Soles)**, pagados de la siguiente forma:=====

.- **S/374,711.39 (Trescientos Setenta y Cuatro Mil Setecientos Once y 39/100 Soles)**, mediante Cheque de Gerencia "no negociable" numero 09023435 2 de fecha 05 de enero de 2021, emitida por: Scotiabank, Moneda: Soles, Código Sunat: 007.=====

.- **S/1,500.00 (Mil Quinientos y 00/100 Soles)**, mediante Transferencia de Fondos de fecha:=====, emitida por: Banco de Credito del Peru, Numero de Operación: 98773525, Moneda: Soles, Código Sunat: 003.=====

.- **S/22,236.00 (Veintidós Mil Doscientos Treinta y Seis y 00/100 soles)**, mediante Transferencia de Fondos de fecha 28 de octubre, emitida por: Scotiabank, Numero de Operación: 784.465.550.1624, Moneda: Soles, Código Sunat: 003. =====

.- **S/76,264.00 (Setenta y Seis Mil Doscientos Sesenta y Cuatro y 00/100 soles)**, mediante Transferencia de Fondos, de fecha 20 de noviembre de 2020, emitida por Scotiabank Peru S.A.A., Ope. N°: =====, Moneda Soles, 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 Número 10813168 y concluye en la foja de papel notarial serie B Número 10813184, de lo que doy fe.=====

Firmado: **KAREN JESSICA VALERA VALDIVIEZO** -Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Tres de Febrero del Dos Mil Veintiuno.=====

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

Firmado: **LUIS EDUARDO URBINA CARRANZA** -Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Veintiocho de Enero del Dos Mil Veintiuno.=====

Firmado: **CLAUDIA SOCORRO MARQUES LOPEZ** -Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Veintiocho de Enero del Dos Mil Veintiuno.=====

Firmado: **DEYSI PAOLA OLORTEGUI JARA** -Una firma ilegible- Una huella dactilar.- Firmo el Veintiuno de Enero del Dos Mil Veintiuno.=====

El proceso de firmas concluyo el: Tres de Febrero del Dos Mil Veintiuno. =====

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 Veintiuno de Enero del año Dos Mil Veintiuno, de fojas 001168 a fojas 001184 y a solicitud de la parte interesada expido el presente Testimonio, de acuerdo a Ley, el que rubrico en cada una de sus Hojas, sello, signo y firmo en Lima, Nueve de Febrero del año Dos Mil Veintiuno.=====//LCC