

MODELO: CRÉDITO COMPRAVENTA E HIPOTECA SÁBANA (NO APLICABLE PARA NINGÚN PROGRAMA MIVIVIENDA) INMUEBLE INDEPENDIZADO E INSCRITO

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase Ud. extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **CONTRATO DE CRÉDITO, COMPRAVENTA Y GARANTIA/S HIPOTECARIA/S** que, con fecha, celebran:

....., identificado(a) con documento nacional de identidad número, de estado civil, con régimen de sociedad de gananciales / separación de patrimonios inscrito en la, y su cónyuge, identificado(a) con documento nacional de identidad número, ambos señalando domicilio -para efectos del presente contrato- en, distrito de, provincia de y departamento de, en adelante **EL/LOS CLIENTE/S**.

SCOTIABANK PERU S.A.A., con número de R.U.C. 20100043140, señalando domicilio en la Avenida Dionisio Derteano número 102, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima; debidamente representado por:, identificado con D.N.I. N° y, identificado con documento nacional de identidad número 08772114, cuyos nombramientos obran inscritos en el rubro C asiento y, respectivamente, de la Partida Electrónica N° 11008578 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, en adelante **EL BANCO**

(persona/s jurídica/s)

....., con número de R.U.C., señalando domicilio -para efectos del presente contrato- en, distrito de, provincia de y departamento de, debidamente representada por, identificado(a) con documento nacional de identidad número, según poder/es inscrito/s en del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° - Sede, y por, identificado(a) con documento nacional de identidad número, según poder/es inscrito/s en la de la Zona Registral N° - Sede, en adelante **EL/LOS VENDEDOR/ES**

(persona/s natural/es)

....., identificado(a) con documento nacional de identidad número, de estado civil, con régimen de sociedad de gananciales / separación de patrimonios inscrito en la, y su cónyuge, identificado(a) con documento nacional de identidad número, ambos señalando domicilio -para efectos del presente contrato- en, distrito de, provincia de y departamento de, en adelante **EL/LOS VENDEDOR/ES**.

Los actos jurídicos antes indicados se otorgan en los términos y condiciones que se estipulan a continuación:

DEL CONTRATO DE CRÉDITO:

El contrato de crédito contenido en el presente instrumento se otorga conforme a los numerales siguientes:

- 1) A solicitud de **EL/LOS CLIENTE/S, EL BANCO** ha acordado concederle, con arreglo a los límites que regulan su propia actividad, la facilidad crediticia que se indica en el numeral 2) con el objeto de ser destinado a la adquisición de el/los inmueble/s señalado/s en el contrato de compraventa a la que este contrato de crédito forma parte integrante

2) Importe del crédito, condiciones y características:

El monto de crédito, sus condiciones y características a ser otorgadas por **EL BANCO** a **EL/LOS CLIENTE/S**, son las siguientes:

Moneda y Monto Total : Y 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$)

Plazo Total : meses, conforme se encuentra establecido en el cronograma de pagos., en adelante el **CRONOGRAMA**, el cual será entregado por **EL BANCO** a **EL/LOS CLIENTE/S** al momento del desembolso del crédito, y respecto del cual **EL/LOS CLIENTE/S** prestan su total conformidad en forma anticipada. **EL/LOS CLIENTE/S** con sus firmas puestas en la Escritura Pública que la presente minuta origine, declara/n haber recibido el mencionado cronograma de pagos y expresan su total conformidad al mismo.

Pago del Principal e Intereses : El reembolso del principal e intereses se realizará en la misma moneda del crédito, mediante cuotas **mensuales/trimestrales** según el **CRONOGRAMA**.

Interés Compensatorio : % T.E.A. La referida tasa de interés podrá ser variada por **EL BANCO**, a su solo criterio, de acuerdo a las condiciones del mercado, conforme con lo previsto en el artículo 9 de la Ley N° 26702, otorgando desde ya **EL/LOS CLIENTE/S** su expresa conformidad a dichas variaciones.

La tasa de interés compensatoria se encuentra sujeta a las variaciones del mercado. En caso de incremento de la tasa de interés compensatoria, ésta le será comunicada a **EL/LOS CLIENTE/S** con una anticipación no menor de 15 días calendario, en la que se indicará la fecha de entrada en vigencia de la misma. Dicha comunicación podrá ser efectuada por **EL BANCO** través de los medios establecidos por ley.

Persona/s asegurada/s con el Seguro de Desgravamen: (.....), identificada con D.N.I N° (.....) , conforme se encuentra pactado en el numeral **5)** del presente contrato de crédito.

El desembolso del crédito aprobado se realizará en la oportunidad que se hubiera convenido entre las partes y estará sujeto a los requerimientos operativos y políticas de créditos que **EL BANCO** tenga establecida.

Las partes convienen de modo expreso en que **EL BANCO** podrá otorgar el financiamiento, indistintamente, con cargo a sus propios recursos, o con cargo a líneas de fondeo que sean puestas a su disposición, por entidades financieras del país o del exterior, siempre que la operación a financiar califique para ello, según las regulaciones de la entidad proveedora de los recursos.

El importe del crédito antes indicado será desembolsado por **EL BANCO** mediante abono en cuenta corriente perteneciente a **EL/LOS CLIENTE/S** en **EL BANCO**. Asimismo, queda expresamente pactado que, **EL/LOS CLIENTE/S** se obliga/n a abonar a **EL BANCO**, en forma previa a que se realice dicho desembolso, los importes correspondientes a las comisiones por estudio de títulos y elaboración de contratos, tasación, seguro de desgravamen e inmobiliario, etc. que **EL BANCO** tiene establecido en su tarifario y que **EL/LOS CLIENTE/S** declaran conocer.

Asimismo, conforme a instrucción expresa que **EL/LOS CLIENTE/S** formula/n a **EL BANCO** por el presente instrumento, con cargo a la cuenta corriente donde se efectúe el abono señalado en el párrafo inmediato anterior, **EL BANCO** abonará en cuenta corriente perteneciente a **EL/LOS VENDEDOR/ES** en **EL BANCO**, el crédito otorgado, con el fin de cancelar parte del precio de la compraventa de el/los inmueble/s a adquirirse o **EL BANCO** emitirá cheque de gerencia a la orden de **EL/LOS VENDEDOR/ES**, con el fin de cancelar parte del precio de la compraventa de el/los inmueble/s a adquirirse. Esto último dependiendo si **EL/LOS VENDEDOR/ES** es/son –asimismo- cliente/s de **EL BANCO**.

3) Del Pagaré.- Intereses y Comisiones

En respaldo del crédito otorgado, **EL/LOS CLIENTE/S** ha/n suscrito a favor de **EL BANCO** un pagaré incompleto suscrito en blanco, documento que de conformidad con lo preceptuado por el Art. 10 de la Ley de Títulos Valores, será completado por **EL BANCO** consignando en el mismo, el importe adeudado por el presente crédito, en la fecha en que opte por la facultad que le confiere el numeral **7)**, con vencimiento en esa misma fecha.

EL CLIENTE acuerda expresamente no insertar en el pagaré cláusula alguna que limite su libre transferencia por su titular, asimismo **EL CLIENTE** deja constancia de haber recibido previamente copia del título valor entregado, y de haber recibido de **EL BANCO** información sobre los mecanismos que la ley permite para la emisión y aceptación de títulos valores incompletos.

Los importes que no sean cancelados a **EL BANCO** en las oportunidades debidas, devengarán por todo el tiempo que demore su pago, los intereses compensatorios, moratorios, comisiones y gastos máximos que tenga establecido **EL BANCO** en su tarifario para este tipo de operaciones, el mismo que es exhibido en todas las agencias de este último, y que **EL CLIENTE** declara conocer y aceptar.

El citado interés moratorio será exigible sin necesidad de que **EL CLIENTE** sea constituido en mora o requerido al pago, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 1333° del Código Civil.

EL/LOS CLIENTE/S manifiesta/n su autorización y conformidad en forma expresa, para que **EL BANCO** proceda a efectuar la/s modificación/es y/o sustitución/es del cronograma de pagos, según los términos y condiciones pactados en el presente contrato. A efectos de la/s modificación/es antes aludida/s, **EL BANCO** comunicará con una anticipación no menor de 15 ó 30 días calendarios -según corresponda- la/s modificación/es del cronograma de pagos y remitirá con dicha comunicación el nuevo cronograma de pagos a efectos que, desde la fecha de recepción de dicha/s comunicación/es, cualquier modificación efectuada en virtud de la autorización otorgada, adquiera legítima y plena validez, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Resolución SBS N° 1765-2005 publicado el 02 de diciembre de 2005, que aprobó el Reglamento de información y disposiciones aplicables a la contratación con usuarios del sistema financiero. En cualquier caso, el pago efectuado por **EL/LOS CLIENTE/S** de las cuotas establecidas en el nuevo cronograma acreditará la aceptación de éste y por tanto su plena validez.

El pago de las cuotas mensuales, se efectuará mediante cargo en cuenta corriente especial moneda extranjera sin uso de chequera, perteneciente a **EL/LOS CLIENTE/S**, para lo cual éste/éstos se obliga/n a mantener en ella fondos suficientes y disponibles para cubrir el importe de las cuotas mensuales en las fechas de sus respectivos vencimientos.

En caso **EL/LOS CLIENTE/S** no cumpla/n con pagar sus cuotas mensuales en las fechas previstas y -en general- en caso **EL BANCO** opte por dar por vencidos todos los plazos, por alguna de las causales que lo facultan en el presente contrato, se aplicará automáticamente sobre el importe adeudado, el interés moratorio con la tasa máxima que utiliza **EL BANCO** con carácter general en sus operaciones activas, sin perjuicio de los intereses compensatorios que continuarán devengándose. El citado interés moratorio será exigible sin necesidad de requerimiento previo a **EL/LOS CLIENTE/S**, de conformidad con lo establecido por el Inc. 1 del Art. 1333° del Código Civil.

En el supuesto caso que **EL/LOS CLIENTE/S** incurriere/n en mora en el oportuno cumplimiento de cualquiera de las cuotas indicadas en el cronograma de pagos antes referido, **EL BANCO** tendrá derecho, en cada oportunidad de incumplimiento de pago, al cobro de una comisión por gestión de cobranza, según tarifario de **EL BANCO** vigente en la fecha de incumplimiento, importe que se adicionará a la siguiente cuota que **EL/LOS CLIENTE/S** deba/n pagar a **EL BANCO**.

4) Derecho de Compensación

EL BANCO podrá en cualquier momento aplicar al pago de lo adeudado por cualquier concepto, los fondos que por cualquier razón pudiera/n tener **EL/LOS CLIENTE/S** en cuentas de cualquier naturaleza en moneda extranjera o moneda nacional y debitar el importe de las cuotas en cualesquiera de su/s cuenta/s en **EL BANCO**, sin necesidad de aviso previo a **EL/LOS CLIENTE/S**.

EL BANCO no asume ninguna responsabilidad en caso decidiera no hacer uso de la facultad que por el presente numeral se le concede, salvo en el caso que **EL/LOS CLIENTE/S** de manera expresa y por escrito lo hubiera/n instruido en tal sentido, y siempre que cumpla/n con mantener en tal/es cuenta/s, con la anticipación que según el caso pudiera requerirse, los fondos necesarios para la atención de su/s instrucción/es.

5) Seguro de Desgravamen

EL/LOS CLIENTE/S faculta/n a **EL BANCO** a contratar, por cuenta y cargo de el/ellos mismo/s, un seguro de desgravamen que cubrirá de manera exclusiva a la/s persona/s debidamente identificada/s en el numeral **2)** del presente contrato de crédito, bajo los términos, coberturas y condiciones que **EL BANCO** establezca, y a renovar la póliza de seguros en forma mensual, por aquellos importes que **EL BANCO** señale, obligándose **EL/LOS CLIENTE/S** desde ya a asumir el pago de las primas correspondientes -del seguro de desgravamen que cubrirá de manera exclusiva a la/s persona/s debidamente identificada/s en el numeral **2)** del presente contrato de crédito-, las cuales serán incluidas en el respectivo cronograma de pagos de las cuotas del crédito otorgado, una vez concluido el plazo de gracia -de corresponder- y a asumir cualquier otro importe que se genere por la aplicación del presente numeral; siendo beneficiario de la póliza exclusivamente **EL BANCO**; quien en caso de fallecimiento de la/s persona/s indicada/s en el numeral **2)** del presente contrato, cobrará directamente la indemnización que deba pagar la compañía de seguros para ser aplicado directamente por **EL BANCO** a la amortización **y/o** cancelación del crédito indicado otorgados a **EL/LOS CLIENTE/S**.

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, **EL BANCO** podrá aceptar -a solicitud de **EL/LOS CLIENTE/S**- la presentación de una póliza de seguros, siempre y cuando cubra a satisfacción de **EL BANCO**, el crédito otorgado, y cumpla con los términos, coberturas y condiciones que **EL BANCO** requiera respecto de la/s persona/s debidamente identificada/s en el numeral **2)** del presente contrato de crédito. En este caso, **EL/LOS CLIENTE/S** se obliga/n a renovar la póliza de seguros en forma mensual por aquellos importes que **EL BANCO** señale. Asimismo, **EL/LOS CLIENTE/S** se obliga/n a endosar la/s referida/s póliza/s a favor de **EL BANCO** y a pagar la/s prima/s correspondiente/s hasta que la/s obligación/es garantizada/s con la/s garantía/s contenida/s en el presente instrumento se encuentren íntegramente canceladas.

En caso **EL/LOS CLIENTE/S** no cumpla/n con las obligaciones aquí asumidas, **EL BANCO** estará facultado para tomar el/los seguro/s por cuenta y cargo de **EL/LOS CLIENTE/S** respecto de la/s persona/s indicadas en el numeral **2)** en el momento en que lo considere conveniente **y/o** cargar el/los importe/s de la/s prima/s referida/s o cualquier otro importe que se genere por la aplicación del presente numeral, en la/s cuenta/s corriente/s u otra/s que **EL/LOS CLIENTE/S** mantenga/n en **EL BANCO**, aun cuando no tenga/n fondo/s suficiente/s.

EL/LOS CLIENTE/S **y/o** la/s persona/s indicada/s e identificada/s en el numeral **2)** declara/n haber suscrito una declaración de salud, bajo juramento que es veraz, completa y exacta, por lo que cumple con las condiciones de la póliza y los requisitos exigidos por ella, por lo que el crédito otorgado quedará cubierto por el seguro de desgravamen hipotecario. En caso no se cumplan con las condiciones y requisitos de dicha póliza, se perderá el derecho a la indemnización que deba pagar la aseguradora por el crédito otorgado, con los efectos que tanto **EL/LOS CLIENTE/S** **y/o** sus herederos, sean quienes asuman el pago de lo adeudado a **EL BANCO**.

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **EL BANCO** no asume responsabilidad en caso de no optar por la facultad que por este numeral se le concede, ni por las consecuencias que de ello se deriven, incluso por las que pudieran corresponder como consecuencia de infraseguro o sobreseguro.

6) Garantías

Queda claramente establecido que las obligaciones contenidas en este instrumento sólo quedarán extinguidas cuando las cuotas del préstamo se encuentren totalmente canceladas, siendo entendido que la/s garantía/s que **EL/LOS CLIENTE/S** constituya/n o haya/n constituido en respaldo de las mencionadas obligaciones, se mantendrán vigentes

hasta la total cancelación de éstas u otras obligaciones que haya contraído **EL/LOS CLIENTE/S** con **EL BANCO**.

Queda expresamente convenido que la suscripción del pagaré a que se hace referencia el numeral **3)** del presente contrato de crédito, los cargos y/o debitos de las cuotas del crédito o de cualquier otro importe que se derive del mismo en la cuenta corriente que se hubiese registrado el saldo deudor del crédito, y en su caso la emisión de la letra de cambio que **EL BANCO** queda facultado a girar según se indica en el Art. 228 de la Ley 26702, no producirán novación ni liberaran o extinguirán las garantías que se hubieren otorgado en respaldo del crédito antes mencionado

7) Causales de Aceleración de Vencimiento de Plazos.- Resolución de Contrato

EL BANCO podrá dar por vencidos todos los plazos otorgados a **EL/LOS CLIENTE/S**, o resolver el presente contrato y exigir el pago inmediato del saldo del crédito otorgado, intereses, comisiones y gastos, e iniciar las acciones judiciales pertinentes, en cualquiera de los siguientes casos:

- 7.1 Si **EL/LOS CLIENTE/S** incumpliere/n con el pago de una o más cuotas del cronograma de pagos del crédito otorgado, o aquél/aquéllos que lo/s sustituya/n conforme al presente instrumento.
- 7.2 Si **EL/LOS CLIENTE/S** diere/n al presente crédito un uso distinto al declarado en su solicitud, la misma que tendrá el carácter de Declaración Jurada, con el alcance que a la misma otorga el Art. 179º de la Ley N° 26702.
- 7.3 Si el/los bien/es afectado/s en garantía/s se hubiere/n depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del crédito, según opinión del perito tasador que **EL BANCO** designe.
- 7.4 Si **EL/LOS CLIENTE/S** fuere/n demandado/s respecto a la propiedad de el/los bien/es dado/s en garantía.
- 7.5 Si **EL BANCO** detectare falsedad en algún documento y/o información presentada por **EL/LOS CLIENTE/S**. en la solicitud de crédito o en cualquier otra documentación presentada por el mismo, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 179 de la Ley 26702, sin perjuicio de las acciones penales correspondientes.
- 7.6 Si uno cualquiera de los bienes otorgados en garantía a favor de **EL BANCO** fuere embargado.
- 7.7 Si **EL/LOS CLIENTE/S** no cumplieren con suscribir la escritura pública que la presente minuta origine, así como suscribir la/s modificación/es y/o entregar el/los documentos/s que **EL BANCO** requiera para lograr la/s inscripción/es de la/s garantía/s contenida/s en el presente, al momento que éste lo solicite.
- 7.8 Si **EL/LOS CLIENTE/S** no cumpla/n con facilitar el acceso a las inspecciones de el/los bien/es a ser dado/s en garantía, por parte de **EL BANCO** o a quién éste designe.
- 7.9 Si a la fecha de celebración del presente contrato, resultara que la/s persona/s indicada/s en el numeral **2)** padecía/n 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 aseguradora.
- 7.10 Si **EL/LOS CLIENTE/S** dejare/n de cumplir alguna de las obligaciones que asume/n por el presente contrato.

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. 228º de la Ley 26702, ó ii) completar y emitir

el pagaré incompleto suscrito por **EL/LOS CLIENTE/S** por el importe que resulte de la liquidación que **EL BANCO** practique, a fin de iniciar las acciones pertinentes.

8) De la autorización de EL/LOS CLIENTE/S

EL/LOS CLIENTE/S acepta/n por anticipado que -bajo las normas indicadas en este instrumento y las disposiciones contractuales **EL BANCO** queda autorizados a inspeccionar el/los inmueble/s materia del presente contrato; asimismo, acceder a la información, que les permita realizar las labores de seguimiento, evaluación y auditoría, en la ocasión, forma y lugar que sea pertinente y lo consideren conveniente, directamente o a través de terceros debidamente autorizados. De igual modo, se obliga/n a proporcionar toda la información que **EL BANCO**, le/s solicite/n con el mismo fin.

9) De la Declaración de EL/LOS CLIENTE/S

EL/LOS CLIENTE/S, declaran irrevocablemente que han sido previamente informados de:

Las tasas de interés, condiciones del crédito, comisiones, seguros, gastos, tasaciones, primas de seguros (alcances y exclusiones) y otros inherentes a las operaciones activas y que se le ha proporcionado previamente la Hoja Resumen.

De los gastos por concepto de derechos notariales y registrales y que estos gastos serán pagados directamente por **EL/LOS CLIENTE/S** ante la Notaría correspondiente.

Que pueden acceder a la página web de **EL BANCO**, o la página web que **EL BANCO** le comunique oportunamente, en la cual podrán verificar y tomar debida información de las operaciones activas, pasivas, servicios, tasas de interés, comisiones, tarifarios, etc.; y que los mismos se encuentran a su disposición en las agencias y/o en la página web de **EL BANCO**.

II) DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA:

El presente contrato de compraventa se otorga conforme a los términos y condiciones de las disposiciones siguientes:

1) DE LOS ANTECEDENTES: EL/LOS VENDEDOR/ES es/son propietario/s del/los inmueble/s indicado/s en la Disposición **2)** del presente contrato de compraventa.

EL/LOS CLIENTE/S declara/n conocer la/s ubicación/es, área/s, linderos, medidas perimétricas y demás características de el/los inmueble/s antes indicado/s y manifiesta/n su entera satisfacción y conformidad con las condiciones en que se encuentra/n, no teniendo nada que reclamar.

EL/LOS VENDEDOR/ES, dejan expresa constancia y **EL/LOS CLIENTE/S** declaran irrevocablemente conocer que, **EL(LA)/LOS VENDEDOR(A)/ES** venden el inmueble objeto del presente contrato en el estado en que se encuentra.

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo que antecede **EL/LOS CLIENTE/S** dejan expresa e irrevocable constancia que con anterioridad a la celebración del presente instrumento han verificado la situación física, registral, municipal, tributaria, de servicios de agua y electricidad del/los inmueble/s objeto del presente contrato, expresando que el/los inmueble/s que adquieren por el presente contrato se encuentra a su entera y total satisfacción, renunciando expresa e irrevocablemente a reclamo, requerimiento de documentación alguna y/o demanda judicial o extrajudicial contra **EL(LA)/LOS VENDEDOR(A)/ES**.

2) DEL OBJETO DEL CONTRATO Y PRECIO DE VENTA: Por medio del presente contrato, **EL/LOS VENDEDOR/ES** venden a **EL/LOS CLIENTE/S**, el/los inmueble/s siguientes:

Inmueble: **Departamento N°** (.....), ubicado/s en, del Distrito de, Provincia de y Departamento de, inscrito en la Ficha / Partida Electrónica N° del Registro de Propiedad Inmueble de

Precio de Venta: Y **00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$**)

Inmueble: **Estacionamiento N°** (.....), ubicado/s en, del Distrito de, Provincia de y Departamento de, inscrito en la Ficha / Partida Electrónica N° del Registro de Propiedad Inmueble de

Precio de Venta: Y **00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$**)

El precio total de compraventa por el/los inmueble/s asciende/n aY **00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US \$**), que será pagado en la forma siguiente:

2.1) La suma de y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (US \$), que, con su/s firma/s en la presente minuta, **EL/LOS VENDEDOR/ES** declara/n haber recibido a su entera y total satisfacción.

2.2) La suma de y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US \$), con el producto del desembolso del crédito otorgado por **EL BANCO**, de la forma pactada en el contrato de crédito.

EL/LOS VENDEDOR/ES, con su/s firma/s puesta/s en la escritura pública que esta minuta origine, declara/n haber recibido a su entera satisfacción las sumas antes señaladas y -en consecuencia- declara/n que el precio de la presente compraventa se encuentra totalmente cancelado.

3) DECLARACIÓN JURADA DE EL/LOS VENEDORE/S Y DE EL/LOS CLIENTE/S

EL/LOS VENDEDOR/ES y **EL/LOS CLIENTE/S** declaran bajo juramento en forma expresa e irrevocable que la presente minuta es el único instrumento por el cual **EL/LOS CLIENTE/S** adquiere/n la propiedad de el/los inmueble/s objeto de la presente venta. En tal sentido, de existir otro instrumento por el cual se produzca la transferencia de el/los mismos inmueble/s a favor de **EL/LOS CLIENTE/S**, ambas partes -a través de la presente- resuelven automáticamente y de pleno derecho el instrumento a que se hace referencia, por mutuo acuerdo.

4) EFECTOS Y EXTENSIÓN DE LA/S VENTA/S: **EL/LOS CLIENTE/S** asume/n el riesgo de la calidad de el/los inmueble/s que compran, comprendiéndose en la presente compraventa los derechos inherentes a ésta (entradas, salidas, aires -de corresponder-, usos, costumbres, servidumbres, bienes y servicios comunes) y todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde y es inherente a aquello que se vende, sin reserva ni limitación alguna.

5) PRECIO/S FIJO/S SIN LUGAR A REEMBOLSO: La presente compraventa se efectúa por precio fijo, de forma tal que no habrá lugar a reembolso ni compensación por ninguna de las partes si el/los inmueble/s de que se trata tuviere/n dentro de sus linderos mayor/es o menor/es extensión/es de lo que se indique en la/s partida/s registral/es donde se inscriba/n el/los mismo/s una vez concluida la edificación.

6) EQUIVALENCIA DE PRESTACIONES: Los contratantes declaran que entre el precio pactado y el/los inmueble/s materia del presente contrato de compraventa existe la más justa y perfecta equivalencia y que si alguna diferencia se manifestara al momento de producirse la transferencia de propiedad, se hacen de ella mutua gracia y recíproca

donación, renunciando desde ahora a las acciones rescisorias por dolo, error, lesión y otras que tiendan a invalidar los efectos del presente contrato, así como a los plazos legales para interponerlas.

7) VENTA/S SIN GRAVÁMENES: EL/LOS VENDEDOR/ES declara/n expresamente que sobre el/los inmueble/s que vende/n no pesa ninguna carga, embargo, gravamen, medida judicial o extrajudicial que limite su derecho de dominio, salvo el/los indicados a continuación: No obstante a ello, se obliga/n al saneamiento por evicción, con arreglo a ley.

8) ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S: EL/LOS VENDEDOR/ES se obliga/n a entregar el/los inmueble/s materia del presente contrato a **EL/LOS CLIENTE/S**, a la firma de la minuta, sin más constancia de entrega que las firmas de las partes en el presente documento

9) IMPUESTO PREDIAL Y OTROS: Ambas partes declaran conocer y respetar lo previsto y dispuesto en el D. Leg. N° 776, que regula lo referido al Impuesto Predial y sus modificatorias.

10) DEL IMPUESTO DE ALCABALA: El Impuesto de Alcabala a que hubiera lugar por la compraventa que antecede será de cargo de **EL/LOS CLIENTE/S**, conforme a Ley.

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

EL/LOS CLIENTE/S constituye/n a favor de **EL BANCO, PRIMERA/S Y PREFERENCIAL/ES HIPOTECA/S** conforme a los términos y condiciones de las cláusulas siguientes:

PRIMERA: La información general sobre el/los inmuebles a hipotecarse y otros indicados en las cláusulas siguientes, se detallan en los puntos expresados a continuación:

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

a) (...).

b) (...).

c) (...).

1.2) Persona/s cuya/s operación/es y/u obligación/es está/n garantizada/s: 1) (.....), 2) (.....), (.....)

1.3) Monto/s de la/s hipoteca/s:

a) Para (...) (.....) y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US \$ (.....)).

b) Para (...) (.....) y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US \$ (.....)).

c) Para (...) (.....) y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US \$ (.....)).

Gravámenes, cargas, medidas o actos anteriores: NINGUNO o salvo los que se detallan a continuación.

1.5) Valorización/es convencional/es inmobiliaria/s:

a) Para (....) (.....) y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US \$ (.....)), según tasación de fecha, efectuada por, inscrito en y en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la Superintendencia de Banca y Seguros con el número

b) Para (....) (.....) y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US \$ (.....)), según tasación de fecha, efectuada por, inscrito en y en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la Superintendencia de Banca y Seguros con el número

c) Para (....) (.....) y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US \$ (.....)), según tasación de fecha, efectuada por, inscrito en y en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la Superintendencia de Banca y Seguros con el número

1.6) Importe/s de el/los seguro/s:

a) Para (....) (.....) y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US \$ (.....)).

b) Para (....) (.....) y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US \$ (.....)).

c) Para (....) (.....) y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US \$ (.....)).

La mención de cualquiera de los puntos **1.1), 1.2), 1.3), 1.4), 1.5)** y **1.6)** en las cláusulas siguientes, se entenderá referida a aquél/aquéllos indicado/s en la presente Cláusula Primera.

SEGUNDA: Por la presente, **EL/LOS CLIENTE/S** constituye/n **PRIMERA/S Y PREFERENCIAL/ES HIPOTECA/S** a favor de **EL BANCO**, sobre el/los inmueble/s de su propiedad cuya/s ubicación/es, área/s, linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos según la información indicada en el punto **1.1)**, hasta por el/los monto/s indicado/s en el punto **1.3)** a efectos de garantizar ante **EL BANCO** el debido y puntual cumplimiento de todas las deuda/s y/u obligación/es de cargo de la/s persona/s indicada/s en el punto **1.2)** originada/s o que se origine/n por la aplicación de los términos del contrato de Servicios Bancarios suscrito por ésta/éstos con **EL BANCO** con anterioridad a la firma del presente instrumento o que se suscriba con posterioridad a la firma del mismo, así como aquéllas que se haya/n originado o se origine/n frente a **EL BANCO** por operaciones de crédito directo e indirecto, tanto en moneda nacional como en moneda extranjera, sea en forma de créditos, mutuos, préstamos, líneas de crédito, créditos en cuenta corriente, advance account, cartas de crédito, cartas de crédito documentario, descuentos o adelantos sobre facturas, facturas conformadas, factoring, tarjetas de crédito, saldos deudores por el uso de tarjetas de crédito, sobregiros o saldos deudores en cuenta corriente, avales, fianzas, créditos con avales, pagarés y demás títulos valores, adelantos en cuenta garantía con respaldo de documentos de cambio, títulos de crédito hipotecario negociables, warrants, bonos, papeles comerciales, cartas de crédito stand by, operaciones de arrendamiento financiero, financiamientos de operaciones de comercio exterior -incluyendo cartas de crédito de importación y de exportación- y demás modalidades de crédito y financiamiento, y cualesquiera otras obligaciones asumidas o por asumir frente a **EL BANCO**; dejándose

constancia que las operaciones que anteceden son sólo enunciativas y no limitativas, es decir, que la/s presente/s hipoteca/s garantiza/n todas las deudas y/u obligaciones existentes o futuras de cargo de la/s persona/s indicada/s en el punto **1.2**), ya sea que dichas deudas y/u obligaciones hayan sido asumidas expresamente por **EL/LOS CLIENTE/S** frente a **EL BANCO** en forma previa a la suscripción del presente instrumento, que las mismas se asuman a través de los términos del presente contrato o que las referidas deudas y/u obligaciones sean asumidas en forma posterior a la suscripción de este documento.

Están incluidas en las deudas y/u obligaciones del párrafo inmediato anterior las que frente a **EL BANCO** pudiera/n tener la/s persona/s señalada/s en el punto **1.2**), en razón de cesión de derechos, cesión de posición contractual, cualquier otra disposición de derechos de crédito y, en general, cualquier deuda, obligación o responsabilidad de la/s persona/s referida/s en el punto **1.2**) frente a **EL BANCO**, cualquiera sea su origen, sin reserva ni limitación alguna.

EL/LOS CLIENTE/S deja/n expresa constancia que las obligaciones referidas en el primer párrafo de la presente cláusula ha/n sido asumida/s por el/ellos frente a **EL BANCO** en forma previa o simultánea a la suscripción del presente instrumento.

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

EL(LA)/LOS HIPOTECANTE/S, declaran en forma irrevocable que son propietarios de toda edificación existente en el inmueble objeto de hipoteca a favor de **EL BANCO** y que en caso existiera alguna edificación no inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, se obligan frente a **EL BANCO** a regularizar ello ante el Registro de Propiedad Inmueble respectivo.

Queda expresamente convenido que la **primera y preferencial** hipoteca que por este acto se constituye a favor de **EL BANCO** se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pudiera corresponder al inmueble hipotecado, y comprende el terreno y todas las construcciones o edificaciones que existen y/o que pudieren existir sobre el mismo, o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el inmueble y en su caso el suelo, subsuelo y el sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, aires, vuelos, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y, en general, todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda o se le incorpore, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101° del Código Civil.

La hipoteca también se extiende a las indemnizaciones a que se refieren los artículos 173° y 174° de la Ley General del Sistema Financiero N° 26702.

Asimismo comprende los frutos civiles que pudiera producir el inmueble hipotecado y que en caso de ejecución serán recaudados directamente por **EL BANCO**, para aplicarlos al pago o amortización de lo que le adeudase las personas indicadas en el punto **1.2**)

EL(LA)/LOS HIPOTECANTE/S se obliga/n a conservar en buen estado la/s propiedad/es que hipoteca/n y a no efectuar modificaciones que redunden en perjuicio de el/los

inmueble/s que se grava/n, dando aviso por escrito a **EL BANCO** de los deterioros que sufra/n y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión, permitiendo todas las visitas que deseen efectuar los representantes de **EL BANCO** para constatar el estado de conservación de el/los referido/s inmueble/s, debiendo brindarles toda clase de facilidades para el desempeño de sus labores.

CUARTA: Todas las deudas y/u obligaciones que sean de cargo de la/s persona/s indicada/s en el punto **1.2)** frente a **EL BANCO**, así como los documentos que **EL BANCO** tenga o tuviera en su poder emitidos o endosados a su favor o a su orden, más los intereses que se devenguen y los gastos, impuestos y comisión/es bancaria/s que ocasionen, se tienen, tendrán y reputarán garantizados expresamente por la/s presente/s hipoteca/s que grava/n el/los inmueble/s que se indica/n en el punto **1.1)**. Igualmente queda establecido que esta/s hipoteca/s garantizará/n las deudas y/u obligaciones antes referidas, los intereses pactados y, en el improbable caso de ejecución, los honorarios profesionales que **EL BANCO** convenga con los abogados a quienes encomiende su patrocinio, las costas del juicio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1107° del Código Civil, aun cuando estos intereses y gastos, así como cualquier otro accesorio de la/s deuda/s y/u obligación/es garantizada/s excediere/n el/los monto/s señalado/s en el punto **1.3)**.

Se deja expresa constancia que, el/los monto/s de la/s deuda/s y/u obligación/es garantizada/s por el presente contrato son de naturaleza determinable y que tales montos se determinarán conforme a la/s liquidación/es y/o estado/s de cuenta/s que efectúe **EL BANCO** ante una eventual ejecución de la/s hipoteca/s referida/s, quedando así determinados en dicha oportunidad el/los monto/s final/es de la/s deudas y/u obligación/es garantizada/s.

QUINTA: Las partes convienen en que la/s obligación/es primitiva/s y cualquier/cualesquiera otra/s indicada/s en este contrato, no se extinguirá/n en caso que la/s orden/es o promesa/s de pago que evidencie/n o represente/n la/s misma/s pudiera/n perjudicarse por cualquier causa.

SEXTA: Queda convenido que si al vencerse una o más de las deudas y/u obligaciones garantizadas referidas en el presente documento, ésta/éstas no fuere/n cancelada/s, **EL BANCO** podrá exigir no sólo el pago de la/s deudas y/u obligación/es vencida/s sino de todas las que a la/s fecha/s de el/los vencimiento/s antes mencionado/s sea/n de cargo de la/s persona/s indicada/s en el punto **1.2)** frente a **EL BANCO**, aun cuando no estuviere/n vencido/s su/s término/s, pudiendo inclusive ejecutar su acción sobre la/s garantía/s hipotecaria/s que se constituye/n por este documento, a fin de hacer efectivos su/s crédito/s con el/los precio/s que resulte/n líquido/s de la/s subasta/s judicial/es de el/los bien/es gravado/s. Queda también convenido que, sin perjuicio de los intereses devengados, **EL BANCO**, desde la fecha de el/los respectivo/s vencimiento/s o, en su caso, desde la fecha de interposición de su/s acción/es judicial/es, cobrará sobre la suma total que demande o cuya cobranza procure por vía de la ejecución de la/s garantía/s, el interés compensatorio que para esta/s deuda/s y/u obligación/es haya convenido expresamente y, en su defecto, el interés compensatorio máximo que fijan las normas legales vigentes. Adicionalmente, **EL BANCO** exigirá el pago de los intereses moratorios convenidos; a falta de convenio, el que corresponda según su tarifario y, a falta del mismo, el que resulte aplicando la tasa máxima de interés moratorio.

SETIMA: **EL/LOS CLIENTE/S** declara/n que sobre el/los inmueble/s que hipoteca/n no pesa carga, gravamen, embargo, responsabilidad o medida alguna y que, en consecuencia, no está/n afecto/s a acto o contrato restrictivo de su libre disposición y que no es/son materia de juicio, salvo lo señalado en el punto **1.4)**, de haberlo.

OCTAVA: EL/LOS CLIENTE/S se obliga/n a poner en conocimiento de **EL BANCO**, antes de su celebración, todo contrato que afecte el/los inmueble/s que hipoteca/n, pudiendo **EL BANCO**, en caso de contravención por parte de **EL/LOS CLIENTE/S** a lo establecido en el presente párrafo, dar por vencidos todos los plazos concedidos para el pago y/o atención de la/s deuda/s y/u obligación/es que la/s hipoteca/s garantiza/n, exigir el pago de todo lo que se le estuviere adeudando por la/s misma/s y proceder a la ejecución de la/s garantía/s conferida/s.

NOVENA: EL BANCO se reserva el derecho de suspender las utilizaciones o desembolsos de el/los crédito/s y/u operaciones que genere/n la/s deuda/s y/u obligación/es que la/s presente/s hipoteca/s garantiza/n, en tanto no se inscriba/n la/s misma/s en el/los registro/s correspondiente/s.

DECIMA: Ambas partes contratantes convienen en valorizar el/los inmueble/s otorgado/s en garantía, en la/s suma/s indicada/s en el punto **1.5)**, cuyas dos terceras partes servirán como base para los efectos de la/s ejecución/es judicial/es de la/s mencionada/s garantía/s.

El/los monto/s indicado/s en el punto **1.5)** se fija/n en dólares de los Estados Unidos de América, con la finalidad de mantener actualizado/s su/s valor/es, por lo que no será necesaria la presentación de nueva/s tasación/es en el eventual caso de ejecución de la/s garantía/s.

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

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **EL BANCO** no asume responsabilidad en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede, ni por las consecuencias que de ello se deriven, incluso por las que pudieran corresponder como consecuencia de infraseguro o sobreseguro.

DECIMO SEGUNDA: Para cuanto se refiera directa o indirectamente a este contrato, **EL/LOS CLIENTE/S** señala/n como su/s domicilio/s el/los indicado/s en la introducción del presente instrumento, renunciando expresamente a la ley del domicilio y al fuero del mismo nombre. Cualquier variación de domicilio, para su validez, deberá ser comunicada notarialmente a **EL BANCO**. Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los jueces, cortes y tribunales del lugar de celebración del contrato.

DECIMO TERCERA: Al amparo y de conformidad con lo previsto por el Art. 1158 y siguientes del Código Civil, **EL/LOS CLIENTE/S** se obliga/n expresamente frente a **EL BANCO** a no inscribir en el/los registro/s público/s pertinente/s los contratos de arrendamiento que celebre/n respecto de el/los inmueble/s que por el presente contrato se hipoteca/n, ni sus renovación/es o modificación/es. Sin perjuicio de ello, **EL/LOS CLIENTE/S** declara/n que conoce/n lo estipulado en la Octava Disposición Final y Complementaria de la Ley 26702, reconociendo que quien/es adquiera/n en ejecución de la/s presente/s garantía/s el/los inmueble/s que por el presente contrato se hipoteca/n, no

está/n obligado/s a respetar ningún contrato de arrendamiento que se hubiera inscrito con posterioridad a la constitución de la/s garantía/s.

Asimismo, **EL/LOS CLIENTE/S**, siempre al amparo y de conformidad con lo previsto en los dispositivos legales citados en el párrafo precedente, se obliga/n expresamente frente a **EL BANCO** a no dar en usufructo, uso o habitación el/los inmueble/s que por el presente contrato se hipoteca/n.

El incumplimiento de las obligaciones de no hacer asumidas por **EL/LOS CLIENTE/S** a través de la presente cláusula, faculta a **EL BANCO** a dar por vencidos todos los plazos concedidos para el pago y/o atención de la/s deuda/s y/u obligación/es que la/s hipoteca/s garantiza/n y proceder a la/s ejecución/es de la/s garantía/s.

DECIMO CUARTA: El presente contrato se rige por los términos y condiciones en él establecidos, los dispositivos legales mencionados en el mismo, el Código Civil, la Ley 26702 y sus modificatorias, y demás normas legales que resulten aplicables.

DECIMO QUINTA: Serán de cuenta de el/los otorgante/s de la/s garantía/s todos los gastos que ocasione la preparación, redacción y formalización del presente contrato como son, entre otros: los derivados del correspondiente estudio de títulos, elaboración del documento, elevación a escritura pública e inscripción/es registral/es, cuando corresponda/n; un testimonio y una copia simple de la escritura respectiva –de ser pertinente-; certificado/s registral/es para **EL BANCO**; gastos por tasación, constatación y retasación de el/los bien/es objeto del presente contrato; gastos generados por el manejo, constitución y custodia de la/s garantía/s y los generados por la liberación total o parcial de el/los bien/es antes referido/s –de ser el caso; la/s comisión/es aplicable/s conforme al tarifario de **EL BANCO** que esté vigente. El/los otorgante/s autoriza/n desde ya a **EL BANCO** para que en caso éste lo estime pertinente, contrate por cuenta de aquél/aquéllos los servicios de terceros para la realización de los actos y gestiones aquí citados, los cuales entregarán sus correspondientes comprobantes de pago directamente a el/los otorgante/s, de ser el caso, quien/es autoriza/n asimismo, desde ya y en forma expresa a **EL BANCO**, para que éste pueda asumir el pago de los servicios de terceros aquí citados, para serle/s cobrados o debitados de cualquiera de las cuentas que éste/éstos pudiera/n mantener en **EL BANCO**.

DÉCIMO SEXTA: **EL/LOS CLIENTE/S** declara/n irrevocablemente que, con anterioridad al presente instrumento, **EL BANCO** ha cumplido con proporcionarle/s la información referente a los gastos que demandará la operación (gastos de tasación, estudio de títulos, notariales, registrales, seguros, comisiones y demás), así como la información referida al plazo y demás condiciones del contrato de crédito contenido en este documento, que incluye la tasa de interés, comisiones. En tal sentido **EL/LOS CLIENTE/S** manifiesta/n que ha/n tomado pleno conocimiento del sistema de préstamo hipotecario implementado por **EL BANCO**. Asimismo **EL/LOS CLIENTE/S** declaran expresamente que han sido debidamente informados que el pago de los derechos notariales y registrales serán efectuados directamente por **EL/LOS CLIENTE/S** en la Notaría encargada de formalizar le presente contrato.

DECIMO SÉTIMA: **EL/LOS CLIENTE/S** reconoce/n y acepta/n que **EL BANCO** podrá ceder sus derechos derivados del contrato de crédito y la hipoteca contenidos en el presente instrumento, ya sea mediante la cesión de derechos o la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulización o mecanismos similares, venta de cartera y/o cualquier otra forma permitida por Ley, a lo que **EL/LOS CLIENTE/S** presta/n desde ahora y con la firma en el presente contrato su consentimiento expreso, siendo para ello suficiente que **EL BANCO** le/s comunique la identidad del nuevo acreedor, de considerarlo conveniente. Asimismo, las partes acuerdan y aceptan desde ya en forma irrevocable que, en caso **EL BANCO** ceda a terceros créditos de la/s persona/s garantizadas con la presente

garantía, esta última cubrirá las demás obligaciones u operaciones que la persona/s garantizada/s en este contrato pudiera/n tener frente a el/los cesionario/s.

DECIMO OCTAVA: Por medio del presente -en forma expresa e irrevocable- **EL/LOS CLIENTE/S** autoriza/n a que en mérito al presente documento y sobre la base de la hipoteca otorgada, **EL BANCO** emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable, en cualquier momento, con anterioridad o posterioridad a la inscripción de la hipoteca aquí otorgada, y a la orden de **EL BANCO** o de la persona que éste disponga. La presente autorización se otorga de conformidad a la Ley 27640 que modificó la Ley de Títulos Valores (Ley 27287), y el Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable (Res. SBS N° 942-2003). Asimismo, en caso de emitirse el título valor incompleto, **EL/LOS CLIENTE/S** autoriza/n a **EL BANCO** a completar dicho título valor con la información y condiciones referidas en el contrato de crédito contenido en el presente instrumento.

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

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

EL/LOS VENDEDOR/ES

EL/LOS CLIENTE/S

EL BANCO