

CARGO

Señor Notario Público:

RECIBIDO

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA Y FIANZA SOLIDARIA** que celebran de una parte:

1. **ERIKA ZULMA MUCEAYPIÑA RENTERIA**, identificado(a) con DNI.06668190 estado civil divorciada, señalando domicilio en **CALLE LAS CANARIAS 103, CHALET 102, URBANIZACION, LOS CEDROS I, DISTRITO CHORRILLOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO LIMA**, a quien en adelante se le denominará **LA PARTE VENDEDORA**; de la otra parte,

2. **BRENDA GERALDINE BARAHONA RAMOS**, identificado(a) con DNI. 45883406, estado civil casada y **ANTHONY WILLIAMS NAVARRO YEPEZ**, identificado(a) con DNI. 10631321, casado con la anterior, ambos con domicilio en **LOTE 3, MANZANA F, AVENIDA ALAMEDA SUR INTERIOR BELLO HORIZONTE, DISTRITO CHORRILLOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO LIMA**, a quien(es) en adelante se le(s) denominará **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA**; con intervención de;

3. **NIB INVERSIONES & SOLUCIONES S.R.L.**, con RUC. 20610033521, debidamente representada por su Titular Gerente **BRENDA GERALDINE BARAHONA RAMOS**, identificada con DNI N° 45883406, según facultades debidamente inscritas en la Partida N° 15094185 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, con dirección domiciliar en **LOTE 3, MANZANA F, AVENIDA ALAMEDA SUR, INTERIO H, URBANIZACION ASOCIACION DE PROPIETARIOS BELLO HORIZONTE (PRIMER PISO), DISTRITO CHORRILLOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO LIMA**; a quien(es) en adelante se denominará **LA PARTE FIADORA**;

4. **CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO AREQUIPA**, con RUC. 20100209641, inscrita en la Ficha 10898 y continúa en la Partida 11000281 del Registro de Personas Jurídicas - Libro de Sociedades de Arequipa, con domicilio en Calle La Merced Nro. 106, Cercado - Arequipa, representada por sus apoderados **Sr.(a) CARLOS DANIEL GALARZA ASPAJO**, identificado(a) con DNI. 10284529 y **Sr.(a) TANIA LIZETH QUIROZ SABINO**, identificado(a) con DNI. 48105535, ambos con poderes inscritos en la ficha anteriormente indicada; a quienes en adelante se les denominará **LA CAJA**; de acuerdo a los términos y condiciones que contienen las cláusulas siguientes:

Xr34224

DE LA COMPRAVENTA

PRIMERA.- LA PARTE VENDEDORA es propietaria exclusiva de los siguientes inmuebles:

1. **UNIDAD INMOBILIARIA 6: DEPARTAMENTO 102-PRIMER, SEGUNDO Y TERCER PISO, CON INGRESO POR JIRON LAS CANARIAS N°103, URBANIZACION LOS CEDROS DE VILLA, DISTRITO CHORRILLOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO LIMA**, cuyos linderos y medidas perimétricas aparecen en la Partida 11658090 del Registro de Predios de LIMA.

2. **UNIDAD INMOBILIARIA 2: ESTACIONAMIENTO 2-PRIMER PISO CON INGRESO POR JIRON LAS CANARIAS N°107, URBANIZACION LOS CEDROS DE VILLA, DISTRITO CHORRILLOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO LIMA**, cuyos linderos y medidas perimétricas aparecen en la Partida 11658086 del Registro de Predios de LIMA.

SEGUNDA. - Por el presente documento **LA PARTE VENDEDORA**, da en venta real y enajenación perpetua a favor de **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** y esta adquiere para sí, los inmuebles descritos en la cláusula anterior por el precio convencional de:

A. El inmueble consignado en el numeral 1 de la primera cláusula en **US\$ 155,000.00 (CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA**, abonará de la siguiente manera:

1.- **US\$ 38,880.00 (TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, serán pagados a la firma de la presente minuta mediante depósito en cuenta Dólares N°00389801339322357047 del Banco Interbank cuyo titular es ERIKA ZULMA MUCHAYPIÑA RENTERIA, constituyéndose esta en recibo suficiente, de lo cual dan su conformidad los intervinientes (LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA, LA PARTE VENDEDORA Y LA CAJA).

2.- **US\$ 116,120.00 (CIENTO DIECISEIS MIL CIENTO VEINTE Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, abonará mediante Cheque a nombre de ERIKA ZULMA MUCHAYPIÑA RENTERIA, lo cual se realizará a la firma de la escritura pública que esta minuta origine, a este efecto Ud. señor Notario solicitará el BLOQUEO REGISTRAL, dando fe de cancelación en su oportunidad y haciendo los insertos pertinentes.

B. El inmueble consignado en el numeral 2 de la primera cláusula en **US\$ 10,000.00 (DIEZ MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)** que **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA**, abonará de la siguiente manera:

1.- **US\$ 2,000.00 (DOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, serán pagados a la firma de la presente minuta mediante depósito en cuenta Dólares N° 00389801339322357047 del Banco Interbank cuyo titular es ERIKA ZULMA MUCHAYPIÑA RENTERIA, constituyéndose esta en recibo suficiente, de lo cual dan su conformidad los intervinientes (LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA, LA PARTE VENDEDORA Y LA CAJA).

2.- **US\$ 8,000.00 (OCHO MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, abonará mediante Cheque a nombre de ERIKA ZULMA MUCHAYPIÑA RENTERIA, lo cual se realizará a la firma de la escritura pública que esta minuta origine, a este efecto Ud. señor Notario solicitará el BLOQUEO REGISTRAL, dando fe de cancelación en su oportunidad y haciendo los insertos pertinentes.

TERCERA. - Las partes contratantes declaran que entre el bien inmueble que se vende y el precio pactado existe justa equivalencia y que si hubiera una diferencia, de más o de menos, que al presente no perciben, se hacen de ella recíproca donación, renunciando expresamente a toda acción por dolo, lesión, error o cualquier otra causal destinada a invalidar en todo o en parte los efectos legales del presente contrato, así como a los plazos para interponerlas.

CUARTA. - La venta que se realiza ad-corporis, comprende el área del inmueble descrito en la **cláusula primera**, construcciones, muros, **aires** (de corresponderle a **EL BIEN**, conforme lo publicite su partida registral), usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo por cuanto de hecho o por derecho corresponde al bien que se vende sin reserva ni limitación alguna.

LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA deja expresa constancia que conoce las características del inmueble que adquiere y que lo recibe en las condiciones pactadas, asumiendo la posesión del mismo. Declara que se encuentra a su entera satisfacción, no teniendo nada que reclamar por este ni por ningún otro concepto a **LA PARTE VENDEDORA**.

QUINTA. - **LA PARTE VENDEDORA**, declara que sobre el bien que se enajena no pesa carga, hipoteca, gravamen o deuda al Gobierno Municipal, Regional o Central,

Crédito por la suma de **S/ 422,000.00 (CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL Y 00/100 SOLES)**

Plazo: 84 MESES.

Forma de Pago: 84 CUOTAS MENSUALES.

Las demás condiciones del crédito constarán en el contrato de préstamo que suscribirán las partes al momento del desembolso; por medio del presente documento **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** declara conocer y se sujeta, además, a los alcances del Contrato de Crédito respectivo (adicional al presente documento), que suscribirán al momento del desembolso, y en el cual están anotadas las condiciones específicas del crédito.

LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA autoriza expresa e irrevocablemente en este acto a **LA CAJA**, a fin que pueda emitir, si lo viera conveniente; el o los cheques, la o las Ordenes de Pago, que sean necesarias, para que sean entregadas como cancelación del precio de venta u otra operación que se detalle e indique en este documento.

DEL OTORGAMIENTO DE LA FIANZA SOLIDARIA

DÉCIMA. - EN GARANTÍA DE LA OBLIGACIONES descritas en el presente contrato, **LA PARTE FIADORA**, expresa su voluntad de constituirse frente a **LA CAJA**, en **FIADORA SOLIDARIA**, de **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA**, en forma **INCONDICIONAL, ILIMITADA, INDEFINIDA, E IRREVOCABLE**, renunciando expresamente al beneficio de excusión y de división.

La fianza que se constituye por este instrumento, garantiza el pago de todas las obligaciones directas e indirectas que **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** tiene a la fecha y que pueda contraer en un futuro con **LA CAJA** por concepto de capital, intereses compensatorios y/o moratorios, comisiones, penalidades, primas de seguro [de encontrarse asociados al crédito y/o haber sido contratados por **LA CAJA**, por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** y cualquier otro concepto adicional como gastos notariales, extrajudiciales, judiciales y tributos a que hubiese lugar.

Asimismo, **LA PARTE FIADORA** acepta anticipadamente las prórrogas que pudiera conceder **LA CAJA** a **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA**.

DECIMA PRIMERA. - DE LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA

En garantía de las operaciones financieras u obligaciones que se señalan en los numerales que siguen, **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** constituye **Primera y Preferente Hipoteca** a favor de **LA CAJA** sobre los inmuebles de su propiedad denominados:

1. UNIDAD INMOBILIARIA 6: DEPARTAMENTO 102-PRIMER, SEGUNDO Y TERCER PISO, CON INGRESO POR JIRON LAS CANARIAS N°103, URBANIZACION LOS CEDROS DE VILLA, DISTRITO CHORRILLOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO LIMA, cuyos linderos y medidas perimétricas aparecen en la **Partida 11658090** del Registro de Predios de **LIMA**.

2. UNIDAD INMOBILIARIA 2: ESTACIONAMIENTO 2-PRIMER PISO, CON INGRESO POR JIRON LAS CANARIAS N°107, URBANIZACION LOS CEDROS DE VILLA, DISTRITO CHORRILLOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO LIMA, cuyos linderos y medidas perimétricas aparecen en la **Partida 11658086** del Registro de Predios de **LIMA**.

En adelante **LOS BIENES**; **LOS BIENES no reconoce gravamen** salvo el que se constituye a favor de **LA CAJA** en mérito al presente instrumento.

1.- La presente hipoteca se constituye en garantía del cumplimiento de las obligaciones que se deriven del contrato de préstamo descrito en la **CLÁUSULA NOVENA** de este documento.

2.- Asimismo, la hipoteca que se constituye mediante el presente instrumento (sin necesidad de ratificación o modificación alguna) garantiza además todas las obligaciones de dar, hacer y no hacer, presentes y futuras asumidas por **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA** en forma directa e indirecta, individual o mancomunadamente, ya sean en moneda nacional o extranjera, que se deriven de la ejecución de los siguientes contratos u operaciones que se hayan celebrado o se celebren en el futuro, cualquiera sea la denominación del producto otorgado o su finalidad:

- a) Contratos de mutuo dinerario o de préstamo; siendo la siguiente descripción únicamente enunciativa (créditos hipotecarios, consumo, microempresa, comerciales, etc.).
- b) Contratos de otorgamiento de línea de crédito;
- c) Contratos de arrendamiento financiero;
- d) Otorgamiento de carta fianza.
- e) Saldos deudores derivados por el uso de tarjetas de crédito;
- f) Sobregiros o avances en contratos de cuentas corrientes;
- g) Créditos por descuentos y adelantos sobre letras de cambio, pagarés y otros documentos comprobatorios de deuda;
- h) Emisión de cartas de crédito, bajo cualquier modalidad;
- i) Operaciones de factoring;
- j) Obligaciones de **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA** derivadas de su condición de aval o fiador en cualquiera de las operaciones o contratos descritos en los literales anteriores, y/o nuevas operaciones financieras creadas por ley y/o por los usos y costumbres del sistema financiero.

La hipoteca que se constituye también garantiza (sin necesidad de ratificación o modificación alguna) las deudas y/u obligaciones que frente a **LA CAJA** pudieran tener **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA Y/O GARANTE HIPOTECARIO** 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 las personas referidas, bajo cualquier modalidad o título:

3.- Además la presente hipoteca garantiza también (sin necesidad de ratificación o modificación alguna) todas las obligaciones de dar, hacer y no hacer, presentes y futuras, asumidas por **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA** en forma directa o indirecta, ya sean en moneda nacional o extranjera, que se derive de la celebración de cualquier otro contrato, operación y/o servicio que **LA CAJA** se encuentre autorizada a realizar como empresa del sistema financiero al momento de su contratación conforme al D.S. No 157-90-EF y Ley No. 26702, Ley General del Sistema Financiero, o normas modificatorias o sustitutorias que pudieran emitirse.

La garantía constituida se extiende a las obligaciones principales y accesorias que se deriven de ella; es decir su capital, intereses compensatorios y moratorios, gastos, comisiones, tributos, tasas, penalidades, costas y costos procesales, incluidos los gastos de cualquier proceso extrajudicial; asimismo se extiende a sus posibles refinanciaciones, renovaciones y/o prórrogas, novación de las mismas etc., sin reserva ni limitación alguna y por el tiempo en que éstas subsistan.

DECIMO SEGUNDA.- MONTO DE LA GARANTÍA.- La presente hipoteca se constituye por la suma siguiente de:

que limite o restrinja su libre disposición, obligándose no obstante esta declaración, al saneamiento por evicción.

SEXTA.- Todos los gastos y tributos que origine el otorgamiento de esta Escritura, inclusive los de inscripción en el Registro de Predios de LIMA, para efectos del presente contrato, serán pagados por **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA**.

DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

SETIMA. -

1.- En virtud de la presente transferencia **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** se reconoce sujeto de la obligación tributaria por concepto del impuesto predial, a partir del mes siguiente de la presente compra y asumiendo la calidad de contribuyentes desde el primero de enero del año siguiente a la venta, conforme a las normas vigentes.

2.- **LA PARTE VENDEDORA** declara conocer y asume el pago del impuesto predial total del año en el cual se efectúa la venta, de conformidad con la norma vigente y sus leyes modificatorias y ampliatorias.

3.- **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** reconoce su obligación de pago del íntegro del impuesto de Alcabala, cuya tasa y procedimiento para su liquidación, declara conocer conforme a las disposiciones de las normas vigentes y normas modificatorias y ampliatorias.

4.- De conformidad con el art. 2 del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, modificado por el Decreto Legislativo 945, **LA PARTE VENDEDORA** declara que se sujeta a las disposiciones legales vigentes y asume el pago del impuesto, de corresponderle.

5.- Sr. Notario sírvase insertar el MEDIO DE PAGO puesto a su vista para efectos del cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente contrato, caso contrario dejar expresa constancia que no se le exhibió alguno; no constituyendo responsabilidad notarial ni imposibilidad de inscripción registral su no inserción de conformidad del art. 7, inc. 7.1 del Decreto Legislativo 939.

6.- **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA**, reconoce que se encuentra afecta al pago del Impuesto a las transacciones financieras (ITF), por el desembolso y el pago de sus obligaciones, conforme a las disposiciones del **Decreto Legislativo 939**.

DE LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA

OCTAVA.- LA CAJA es una institución financiera que opera bajo la supervisión de la superintendencia de Banca y Seguros - SBS, desarrollando una serie de operaciones reguladas por ley y autorizadas por el organismo supervisor SBS. **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA** es cliente de **LA CAJA**, manteniendo con esta una relación financiera, destinada a la obtención de los diferentes productos y servicios que esta ofrece u ofreciera en el futuro, previo cumplimiento de los requisitos y evaluación exigidos por esta. La relación de las actividades negócias que puede o pudiera realizar una institución financiera se encuentran reguladas en el art. 221 de la Ley 26702 y Resoluciones de la Superintendencia de Banca y Seguros; no siendo excluyente en cuanto a la realización de otras operaciones o servicios dispuestos por otras normas o incluidas o modificadas en el futuro.

NOVENA.- DEL MUTUO APROBADO

Por el presente contrato **LA CAJA**, previa solicitud de **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** le otorga un préstamo, con la finalidad exclusiva de financiar la adquisición del inmueble descrito en este documento.

Las condiciones y características del crédito son las siguientes:

1. US\$ 144,190.00 (CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), correspondiente al inmueble descrito en la cláusula décima primera, numeral 01.

2. US\$ 11,200.00 (ONCE MIL DOSCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), correspondiente al inmueble descrito en la cláusula décima primera, numeral 02.

Monto que garantizará el o los montos del capital adeudado, intereses compensatorios y moratorios pactados, gastos, seguros (de encontrarse asociados al crédito y/o haber sido contratados por **LA CAJA**, por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA**, comisiones, etc.; así como cualquier concepto derivado de la recuperación extrajudicial o judicial de el o los créditos obtenidos por **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA**, incluyendo los costos y costas del juicio respectivo.

DECIMO TERCERA.- Extensión de la Hipoteca.- La hipoteca comprende el área de **EL BIEN** descrito y sus construcciones presentes y las futuras (entendiéndose que éstas constituyen y constituirán parte integrante y **accesoria** del inmueble hipotecado, al ser todo una unidad de conformidad con los artículos 1101 y 1102 del Código Civil), instalaciones, entradas, salidas, aires (de corresponderle a **EL BIEN**, conforme lo publicite su partida registral), usos costumbres y servidumbres y en general todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda sin reserva ni limitación alguna y sin que nada de lo existente al momento de un hipotético remate pueda ser excluido bajo el concepto que ha sido construido o edificado con posterioridad a éste instrumento.

Igualmente comprende los frutos y rentas que pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudados directamente por **LA CAJA**, para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase.

Asimismo, el o los otorgantes de la garantía, declaran que las construcciones existentes a la fecha de constitución de la hipoteca son de su propiedad y no existe ningún derecho de superficie o uso sobre los mismos, ni han constituido derecho alguno a favor de terceras personas.

CAUSALES DE EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA:

DECIMO CUARTA. - LA CAJA deja expresa constancia que, en cualquiera de los siguientes supuestos tendrá la facultad de proceder a la ejecución de la garantía constituida mediante el presente instrumento, sin que signifique su no ejecución (en forma automática o en fecha posterior) renuncia a dicho derecho:

13.1. Si **LA CAJA** detecta que **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA** proporcionó información falsa en su solicitud(es) de crédito(s), o resultase falso total o parcialmente lo manifestado con carácter de declaración jurada, sin perjuicio de las acciones penales a que hubiere lugar.

13.2. Si **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA** incumple el pago de una cualquiera o más de las cuotas pactadas (así haya regularizado la situación de una anterior) en el o los contratos de préstamo, el cual será suscrito por éstos al momento del desembolso del o los créditos garantizados con la presente.

13.3. Si **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA**, es privada total o parcialmente del derecho de propiedad. Uso o posesión de **EL BIEN** ésta no cumpla con su obligación de saneamiento por evicción.

13.4. En caso que **LA CAJA** tome conocimiento por cuenta propia o por terceros, o considere que existen indicios razonables, de la participación en cualquier ilícito penal por parte de **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA**, donde estén implicados montos de dinero u operaciones financieras obtenidas, realizadas u otorgadas por **LA CAJA**.

- 13.5. En caso que **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA**, utilice el dinero entregado en mutuo para un destino distinto al previsto en la **cláusula Novena** del presente contrato.
- 13.6. Si a los sesenta (60) días calendario de otorgada esta escritura, no se hubiere formalizado la inscripción registral de la hipoteca, por causas imputables **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA**.
- 13.7. En caso que **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** no permitiera a **LA CAJA** y/o la designada por esta, a examinar **EL BIEN** materia de adquisición, así como proporcionar toda la información que **LA CAJA** y/o cualquier otra institución señalada por ella, le solicite en relación al préstamo otorgado.
- 13.8. Si **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA** es requerida en mora por terceros, sus bienes son embargados, son emplazados judicialmente, son declarados insolventes, incurrir en protestos, son incorporados a su propia iniciativa o a petición de terceros en procesos concursales, son declarados en quiebra, si acuerdan su disolución o liquidación o cualquier otra medida judicial, administrativa o voluntaria que ponga en peligro la titularidad o posesión de sus bienes, o tienda a disminuir su patrimonio.
- 13.9. En el caso que **EL BIEN** se pierda o deteriore, o se hubiera depreciado, o estuviese en peligro de ello y **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** no cumplen con mejorar o sustituir o asegurar la garantía, a satisfacción de **LA CAJA**, o con reducir las obligaciones a su cargo.
- 13.10. En el caso que **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** y/o **LA CAJA** sean demandados respecto a la propiedad de **EL BIEN**, o sobre la prioridad de la Garantía.
- 13.11. En el caso que **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA** celebren negocios, actos o contratos de disposición o gravamen en relación a **EL BIEN** (para lo cual no tiene necesidad de intervención de **LA CAJA**), y no paga previamente la totalidad de sus obligaciones con **LA CAJA**. En caso de venta, **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** se obliga a entregar a **LA CAJA** el importe total del precio de venta hasta el monto total de sus acreencias, incluidos los gastos, portes, comisiones o penalidades pactadas.
- 13.12. En el caso que **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** bajo cualquier título o circunstancia cede o cesa en la posesión de **EL BIEN**, (para lo que no requiere de intervención de **LA CAJA**), sin pagar antes la suma total adeudada a **LA CAJA**, incluidos los gastos, portes, comisiones o penalidades pactadas.
- 13.13. Si **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA**, mantuviera algún crédito directo o indirecto en mora con **LA CAJA**.
- 13.14. Cualquier otro supuesto o causal establecida o que se establezca en las disposiciones legales y administrativas; así como las que se pacten de mutuo acuerdo y por escrito, entre las partes.
- Cualesquiera de los eventos de incumplimiento antes señalados, conlleva la preclusión de todos los plazos previstos en el contrato de préstamo referido a favor de **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA**, pudiendo en estos casos **LA CAJA** exigir el pago total adeudado por **LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA** que se encuentren vencidos o por vencer; sin que signifique su no aplicación (en forma automática o en fecha posterior) renuncia a dicho derecho.

VIGENCIA DE LA GARANTÍA:

DECIMO QUINTA. - Las partes contratantes acuerdan que la hipoteca que se constituye mediante el presente instrumento quedará vigente hasta la total cancelación de la o las obligaciones garantizadas conforme a lo manifestado en este documento.

DECIMO SEXTA.- TASACIÓN CONVENCIONAL.- Las partes voluntariamente, para efectos de la constitución de la garantía, de conformidad con lo prescrito en el Art. 729 del Código Procesal Civil convienen de mutuo acuerdo que el valor de los bienes hipotecados asciende a la suma de:

1 - US\$ 144,190.00 (CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) para el inmueble descrito en el numeral 01 de la cláusula décima primera.

2 - US\$ 11,200.00 (ONCE MIL DOSCIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) para el inmueble descrito en el numeral 02 de la cláusula décima primera.

Teniendo en cuenta la naturaleza de la moneda en la que se pacta la valorización, la misma se mantendrá actualizada a la fecha de un hipotético remate.

Sin perjuicio de lo antes pactado, LA CAJA podrá disponer cuando lo viere conveniente conforme a sus políticas y reglamentos internos, las tasaciones y/o revaluaciones periódicas sobre los bienes dados en garantía, siendo obligación de LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA hacerlas en el plazo señalado, de no realizarlas por cualquier causa, LA CAJA está facultada para hacerlas en su representación, trasladando el costo de estas tasaciones y/o revaluaciones a LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA, siendo obligación de estas facilitar el libre acceso al inmueble, a los tasadores que designe LA CAJA. El uso o no de estas facultades por parte de LA CAJA, no le ocasiona ninguna responsabilidad.

DECIMO SÉTIMA.- Todos los gastos y derechos que demande el perfeccionamiento de este contrato, los derechos notariales y honorarios de Abogado, su inscripción en el Registro de Predios de LIMA, un testimonio para LA CAJA y los del levantamiento de la hipoteca, cuando llegue el caso, serán de cuenta de LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA.

DECIMO OCTAVA.- LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA declara que está al día en el pago del impuesto Predial correspondiente al inmueble que se hipoteca; sin embargo, de conformidad con lo dispuesto por las normas vigentes se deja constancia que de existir alguna obligación, LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA procederá a su cancelación directa y que en el caso que LA CAJA tuviera que efectuar algún pago por requerimiento de la Administración Municipal, repetirá el monto así abonado contra LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA, incluyendo los intereses y comisiones que genere esa nueva obligación.

DE LA CESIÓN DE DERECHOS DE LA CAJA

DECIMO NOVENA.- LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA reconoce y acepta que LA CAJA podrá ceder sus derechos derivados del presente contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulación o mecanismos similares, o venta de cartera, o emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley, a lo que LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA, presta desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a dichas cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudiere haber constituido a favor de LA CAJA en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que LA CAJA le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.




VEIGÉSIMA. = CANCELACIÓN ADELANTADA


LA PARTE COMPRADORA-PRESTATARIA Y/O LA PARTE FIADORA tiene la facultad de efectuar el pago anticipado o amortización de sus obligaciones, con la consiguiente liquidación de intereses al día de pago.

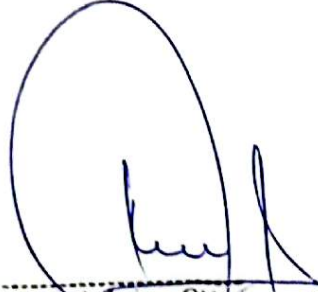
VEIGÉSIMA PRIMERA.- Los Contratantes renuncian al fuero de sus domicilios y se someten a la jurisdicción de los Tribunales y Jueces de la ciudad de LIMA, para todos los efectos derivados de este documento.

El Sr. Notario se servirá agregar la introducción y conclusiones de Ley y hacer los insertos pertinentes, cuidando pasar partes dobles al Registro de Predios para su inscripción.

Lima, 30 de enero del 2026


Geraldine Barahona P 



Alexis A. Lainez Otero
Abogado
Reg. C.A.L. 33229

