**SEÑOR NOTARIO:**

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA** que otorga de una parte **AGROBUSINESS INTERNATIONAL PERU S.A.C.** con RUC 20602677916 con domicilio en Jr. Bolivar Nro. 634 Int. 210 Cent Cardo Distrito Y Provincia de Trujillo Departamento de La Libertad debidamente representado por **ALFAGEME NIEMBRO PRIETO GONZALO,** peruano, casado, con DNI N° 18199627 con poderes inscritos en la Partida Electrónica N°11331844 Del Registro De Personas Jurídicas De La Zona Registral N° V- Sede Trujillo Oficina Registral Trujillo, a quien en adelante se le denominará **EL CLIENTE;** Y a favor de el **BANCO DE CREDITO DEL PERU**, con Registro Único de Contribuyente Nº 20100047218, que en adelante se denominará “**EL BANCO**”, con domicilio en Jirón Gamarra N° 562, de esta ciudad de Trujillo, representado por sus mandatarios, los señores: **KAREN JANET AGUILAR VEREAU** identificada con D.N.I. N.º 40600901; y **JOEL MIGUEL CALDERON VALDERRAMA**, identificado con DNI N.º 40705059, con poderes inscritos en el **C-0472 rectificado por el D00214 y C-00167** de la Partida Electrónica Nº 11009127, del Registro de Personas Jurídicas de Lima; en los términos y condiciones siguientes

**CLAUSULA PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA:**

**EL CLIENTE** constituye a favor de **EL BANCO** hipoteca sobre los inmuebles (en adelante, EL INMUEBLE) de su propiedad hasta por la suma total de **US$ 677,366.95 (SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS Y 95/100 DÓLARES AMERICANOS)** sobre el inmueble ubicado en UBIC. RUR. VALLE MOCHE SECTOR WICHANZAO AREA 5,042.29 AAHH. EL MILAGRO DISTRITO DE HUANCHACO PROVINCIA DE TRUJILLO DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD, CUYOS LINDEROS, MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y DERECHO DE PROPIEDAD DE ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA N.º 11417111 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE TRUJILLO ZONA REGISTRAL N° V, SEDE TRUJILLO- OFICINA REGISTRAL TRUJILLO.

La hipoteca que se constituyen mediante este contrato garantizará y respaldará todas las deudas y obligaciones de **EL CLIENTE** que consten en contratos y/o títulos valores derivadas de los créditos directos e indirectos que le haya otorgado y/o que en el futuro le otorgue **EL BANCO**, en cualquiera de sus oficinas del país o del exterior, en monedas nacional y/o extranjera, por concepto de préstamos o mutuos dinerarios, créditos o sobregiros en cuenta corriente, adelantos en cuenta corriente, obligaciones derivadas de tarjetas de crédito, descuentos de títulos valores, advance account, cartas de crédito simples o documentarios, cartas fianza, operaciones de factoring y arrendamiento financiero y otras modalidades de créditos, y sus respectivas ampliaciones y/o modificaciones; incluyendo todas las deudas y obligaciones adicionales y accesorias que se generen como consecuencia de ellos, sus novaciones y las refinanciaciones eventuales que **EL BANCO** pueda conceder, incluyendo los saldos deudores en cuenta corriente que eventualmente puedan generarse como consecuencia de los cargos por dichas deudas,  incluyendo los intereses compensatorios y moratorios, comisiones, tributos y gastos notariales, judiciales y extrajudiciales que se deriven de las obligaciones y/o deudas de **EL CLIENTE** frente a **EL BANCO**.

La hipoteca igualmente respaldará el pago de las obligaciones que **EL CLIENTE** tiene contraídas y/o que en el futuro pudiese contraer con **EL BANCO** como fiador o avalista de terceros deudores de **EL BANCO**, incluyendo aquellas obligaciones asumidas originalmente por **EL CLIENTE** a favor de terceros en contratos y/o títulos valores y que hayan sido transferidas,  cedidas  o  endosadas  a  favor de **EL BANCO**.

**CLAUSULA SEGUNDA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA**

Queda expresamente convenido que la hipoteca que por este acto se constituye a favor de **EL BANCO** se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponde o pudiera corresponder AL INMUEBLE, 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, así como 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, (en adelante, “LEY GENERAL”). Asimismo comprende los frutos civiles que pudieran producir EL INMUEBLE y que en caso de ejecución serán recaudados directamente por **EL BANCO**, para aplicarlos al pago o amortización de lo que le adeudasen **EL CLIENTE**.

EL CLIENTE declara que existe una edificación de su propiedad NO declarada de **1,355.00 M2**, la misma que forman parte integrante del inmueble hipotecado y en consecuencia están comprendidas en el gravamen hipotecado del presente contrato, así mismo, EL CLIENTE declara bajo juramento que, en caso existieran sobre el inmueble hipotecado, edificaciones de su propiedad, cuya declaración de fábrica se encuentre regularizando, deja constancia que, sin perjuicio de dicha regularización, dichas construcciones forman parte integrante del inmueble hipotecado y, en consecuencia, están comprendidas en el gravamen hipotecario del presente contrato.

**CLAUSULA TERCERA: DECLARACIONES Y OBLIGACIONES DE EL CLIENTE**

**EL CLIENTE** declara que EL INMUEBLE que afecta con hipoteca a favor de **EL BANCO** son de su propiedad, sobre la cual existe ningún gravamen, carga, medida judicial o extrajudicial alguna que limite su derecho de libre disposición ni afectarlo en garantía.

**EL CLIENTE** asume como obligación de no hacer, la de no transferir, disponer, ceder, gravar o afectar con algún derecho EL INMUEBLE que hipoteca en este acto a favor del **EL BANCO**. Sin embargo, en caso de realizar cualesquiera de tales actos, para los que no se requiere que **EL BANCO** intervenga, este último quedará facultado a dar por vencidos todos los plazos establecidos en favor de **EL CLIENTE**, quienes en tal caso se obligan a pagar todas las deudas y obligaciones garantizadas con la presente hipoteca. En caso de no pagar tales deudas a simple requerimiento de **EL BANCO**, dará lugar a que este ejecute la garantía que se constituye en virtud del presente contrato, conforme a los incisos 4 y 5 del Artículo 175 de la LEY GENERAL.

Si por cualquier circunstancia EL INMUEBLE hipotecado desmejorase o disminuyese su valor o fuere insuficiente a juicio de **EL BANCO** para garantizar la totalidad de las obligaciones y deudas de **EL CLIENTE**, **EL BANCO** queda facultado para exigir a **EL CLIENTE** que mejore o sustituya la presente hipoteca, o que disminuya el monto de las obligaciones garantizadas respectivamente, hasta el importe que al efecto **EL BANCO** señale. En caso **EL CLIENTE** no cumpliera con mejorar o sustituir la garantía o reducir su(s) obligación(es) con **EL BANCO**, dentro del plazo que éste le señale, quedará(n) automáticamente resuelto(s) el(os) contrato(s) y/o cualesquiera otra obligación y/o instrumento de crédito garantizado(s) por esta hipoteca, de conformidad con el artículo 1430° del Código Civil, sin necesidad de formalidad ni comunicación o aviso previo, pudiendo **EL BANCO** proceder a la ejecución de la hipoteca si **EL CLIENTE** no le cancelase inmediatamente todas las obligaciones asumidas.

**CLAUSULA CUARTA: VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE**

Para el improbable caso de ejecución, las partes convienen en valorizar EL INMUEBLE antes detallado en la cláusula primera hasta por la suma total de **US$ 677,366.95 (SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS Y 95/100 DÓLARES AMERICANOS)** sobre según tasación efectuada por el perito valuador **Ricardo Barthellmes Saco** inscrito en el REPEV 561 – 2001 de la SBS, **con fecha 20 de enero del 2023.**

Las dos terceras partes de esta valorización o de su respectiva actualización, servirán de base para la primera subasta, en la hipótesis de tener el Banco que rematar el inmueble hipotecado, haciéndose las rebajas de ley por falta de postores. En la mencionada hipótesis de tenerse que rematar el inmueble hipotecado, será de  aplicación el procedimiento de ejecución de  garantías previsto por el artículo 720° y siguiente del Código Procesal Civil.

**EL BANCO** queda además facultado para disponer tasaciones periódicas del bien hipotecado durante la vigencia de este contrato y/o del crédito, y/o cualesquiera obligación y/o instrumento de crédito garantizado(s) por esta hipoteca, siendo de cargo de **EL CLIENTE** el costo de las mismas, así como asumiendo éste la obligación de facilitar el libre acceso de los tasadores que designe **EL BANCO** para ese efecto.

**CLAUSULA QUINTA: SEGUROS**

Durante la vigencia del presente contrato, **EL CLIENTE** se obliga a mantener asegurado EL INMUEBLE y sus instalaciones contra todos los riesgos que al efecto le señale **EL BANCO**, en una Compañía de Seguros a satisfacción de éste; por una cantidad que al efecto le señale **EL BANCO**.

**EL CLIENTE** se obliga a transferir a **EL BANCO** su derecho a la indemnización que debe pagar la Compañía de Seguros en caso de siniestro, para lo cual le entregará a **EL BANCO** la póliza debidamente endosada, a fin de permitirle que cobre el importe de la indemnización y lo aplique al pago o amortización de su deuda. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, **EL BANCO** queda por el presente contrato autorizado para, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 173 de la LEY GENERAL, dirigirse directamente a la compañía de seguros a fin de que le pague la indemnización debida, en caso de siniestro.

Adicionalmente, por el presente acto **EL CLIENTE** otorga poder irrevocable a **EL BANCO** para que pueda endosar la póliza de seguro a favor de **EL BANCO**.

Si **EL CLIENTE** no cumpliese con asegurar EL INMUEBLE o con renovar el seguro en su oportunidad o no cumpliese con entregar la póliza debidamente endosada a favor de **EL BANCO**, **EL BANCO** quedará autorizado a contratar o renovar dicha póliza, designando como beneficiario a **EL BANCO**.

El costo del seguro de EL INMUEBLE contra los riesgos que al efecto le señale **EL BANCO** será asumido por **EL CLIENTE**, debiendo este asumir además los intereses compensatorios, moratorios y las comisiones respectivas vigentes en **EL BANCO**, desde el día en que efectúe el pago de las respectivas primas, si no reembolsase de inmediato los pagos efectuados por **EL BANCO**; autorizándolo para tal efecto a cargar dichos importes en las cuentas o depósitos que mantenga en **EL BANCO**.

**EL CLIENTE** declara que **EL BANCO** no incurrirá en responsabilidad alguna, si no hace uso de la presente facultad y no contrata o no renueva el seguro; sin perjuicio de que **EL BANCO** ejercite su derecho de resolver los contratos y/o cualesquiera otra obligación y/o instrumento de crédito garantizados con la presente hipoteca por incumplimiento de **EL CLIENTE** en contratar o endosar la póliza.

**CLAUSULA SEXTA: INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN DE OTORGAR CRÉDITOS**

La garantía que se constituye por el presente contrato no genera obligación alguna para **EL BANCO** de otorgar necesariamente a **EL CLIENTE** créditos por suma alguna, pues es potestativo de **EL BANCO** acceder o denegar las solicitudes de crédito que **EL CLIENTE** le formulen, de modo que la garantía se constituye con el objeto de respaldar las cantidades que **EL BANCO** le haya proporcionado a la fecha o tuviese a bien proporcionar a **EL CLIENTE** en el futuro, mediante cualquier forma o modalidad crediticia; o, para garantizar las acreencias que por cualquier causa resultara ser titular **EL BANCO**, conforme a lo señalado en la LEY GENERAL.

**CLAUSULA SÉPTIMA: LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA**

**EL CLIENTE** sólo estará facultados a exigir que **EL BANCO** le cancele o levante las presentes hipotecas si hubiere cumplido con pagar íntegramente todas sus obligaciones existentes en favor de **EL BANCO**, según la cláusula Primera; y no le adeudare suma alguna por el principal, ni por conceptos accesorios, intereses, comisiones, gastos, tributos y demás obligaciones, siendo de su exclusivo cargo y costo la formalización e inscripción del levantamiento de la garantía en los Registros Públicos.

**CLAUSULA OCTAVA: EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA**

De incurrir **EL CLIENTE** en cualquiera de las causales de incumplimiento del presente contrato o de cualesquiera de las obligaciones garantizadas con la presente hipoteca, conforme a lo señalado en la Cláusula Primera, sin necesidad de formalidad ni procedimiento judicial previo alguno de constituirlo en mora, **EL BANCO** quedará facultado para proceder a la ejecución de EL INMUEBLE por este acto, recurriendo al procedimiento previsto en el Artículo 720 y siguientes del Código Procesal Civil, siendo para ese efecto plenamente válida la tasación acordada en la cláusula Cuarta precedente**.**

**CLAUSULA NOVENA: GASTOS**

Todos los gastos y tributos que ocasione el otorgamiento de la Escritura Pública que la presente Minuta origine, incluyendo los de un Testimonio y una Copia Simple de él para **EL BANCO** y los de su cancelación cuando llegare el caso, serán de cuenta exclusiva de **EL CLIENTE**.

**EL CLIENTE** autoriza expresa e irretractablemente a **EL BANCO** para que cargue en cualesquiera de sus cuentas los importes de los conceptos señalados en el párrafo precedente, quedando convenido que los saldos deudores que pudieran generarse en cuentas corrientes por efectos de dichos cargos devengarán intereses compensatorios y moratorios a las tasas más altas que **EL BANCO** tenga establecidas para sus operaciones activas en mora.

**CLAUSULA DÉCIMA: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL**

**EL CLIENTE** acepta y reconoce que **EL BANCO** 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 **EL CLIENTE** prestan 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 **EL BANCO** en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que **EL BANCO** le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

**CLAUSULA DÉCIMO PRIMERA: DOMICILIO**

Para todos los efectos del presente contrato, **EL BANCO** y **EL CLIENTE** señalan como sus respectivos domicilios los mencionados en la parte introductoria del presente contrato. En tal sentido, en dichas direcciones se dejarán todas las notificaciones y avisos a que hubiere lugar. Las partes podrán cambiar de domicilio, previa notificación por medio de carta notarial cursada con no menos de treinta (30) días calendario de anticipación, debidamente recibida por la otra parte, debiendo el nuevo domicilio estar ubicado en la misma ciudad, sin cuyos requisitos no surtirá efecto alguno el cambio de domicilio en cuanto se relacione al presente contrato.

**CLAUSULA DÉCIMO SEGUNDA: LEGISLACIÓN APLICABLE**

En todo lo no previsto en el presente contrato, la hipoteca se rige por las disposiciones del Código Civil y de la LEY GENERAL, así como cualquier otra que resulte aplicable.

**CLAUSULA DÉCIMO TERCERO: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA**

Para todos los efectos de este contrato, las partes se someten expresamente a la competencia de los Jueces y Tribunales del Distrito Judicial del domicilio de **EL BANCO** señalado en este contrato, haciendo para ello ambas partes renuncia expresa al fuero de sus domicilios, siendo plenamente válidas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se cursen a los domicilios señalados en la introducción de esta Minuta; salvo que por carta notarial dirigida a **EL BANCO**, por lo menos con treinta (30) días de anticipación, **EL CLIENTE** señalase otro domicilio, siempre dentro de la misma ciudad.

**CLAUSULA DÉCIMO CUARTO: BLOQUEO REGISTRAL**

Las partes, al amparo de lo dispuesto por el Artículo 176 de la Ley Nº 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, el Artículo 1 del Decreto Ley Nº 18278, modificado por la Ley Nº 26481, acuerdan solicitar a través de Usted, señor Notario, que en el Registro de Predios realice el bloqueo de la partida registral, EL INMUEBLE hipotecado.

### CLAUSULA DÉCIMO QUINTO: NO UTILIZACIÓN DE MEDIOS DE PAGO

Las partes dejan expresa constancia de que en el presente acto, no se utiliza ninguno de los medios de pago previstos en la Ley Nº 28194, por no corresponder a su naturaleza y contenido y no existir pago dinerario ni desembolso de crédito en este acto.

Agregue usted, Señor Notario, las demás cláusulas de ley y pase los partes correspondientes al Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo, para la inscripción de la Hipoteca.

Trujillo, 2023

**EL CLIENTE EL BANCO**