



Dionisio Derteano 102, San Isidro  
Lima, Peru  
Teléfono 211-6000 / Fax 211-5955

Lima, 05 de Enero del 2016

NI-001/2016

Estimado Sr. JOSÉ ARTURO DÍAZ CASTRO:

A nombre de Scotiabank Perú, queremos agradecerle la oportunidad que nos brindó para que en conjunto con su equipo de trabajo, hayamos estructurado un financiamiento adecuado a las necesidades de la empresa Inmobiliaria INVERSIONES BOSTON S.R.L. para el financiamiento del Proyecto Inmobiliario "EDIFICIO ESCARDO 450".

Nos permitimos informarle que los órganos de decisión de Scotiabank Perú S.A.A han autorizado su solicitud, bajo los términos y condiciones que se detallan a continuación y que servirán como base para la contratación de los mismos.

#### TERMINOS Y CONDICIONES

<b>ACREDITANTE</b>	Scotiabank Peru S.A.A. ("SBP")
<b>ACREDITADO O PROMOTOR</b>	Inversiones Boston S.R.L.
<b>TIPO DE CREDITO</b>	Línea de pagarés capital de trabajo, línea de cartas fianza y cuenta de orden créditos hipotecarios de SBP.
<b>MONEDA</b>	Nuevos Soles
<b>PROPOSITOS DE LOS CREDITOS</b>	<b>Crédito 1:</b> Línea de Pagaré capital de trabajo  <b>Crédito 2:</b> Línea de cartas fianzas a fin de garantizar la entrega de los títulos (inscripción, declaratoria de fábrica, independización y constitución de hipoteca) de los inmuebles constituidos ante otras instituciones financieras y/o ante los compradores al contado.  Cuenta de orden créditos hipotecarios SBP a fin de garantizar la entrega de los títulos e inscripción de la declaratoria de fábrica, independización y constitución de hipoteca correspondientes a los créditos hipotecarios SBP.
<b>MONTO A FINANCIAR</b>	<b>Crédito 1:</b> S/. 6'209,555  <b>Crédito 2:</b> S/. 3'346,023  <b>Cuenta de Orden créditos hipotecarios SBP:</b> S/. 13,384,091

	La sumatoria de las líneas (1) y (2) no deberá exceder S/. 9,555,578
<b>PLAZO</b>	<p><b>Crédito 1:</b> Plazo máximo de 12 meses contados a partir de aprobación.</p> <p><b>Crédito 2:</b> Plazo máximo de 18 meses contados a partir de aprobación.</p> <p><b>Cuenta de Orden créditos hipotecarios SBP:</b> Plazo máximo de 18 meses contados a partir de aprobación.</p>
<b>PLAZO DE DISPOSICIÓN</b>	<p><b>Crédito 1:</b> Plazo máximo de 12 meses contados a partir de aprobación.</p> <p><b>Crédito 2:</b> Plazo máximo de 18 meses contados a partir de aprobación.</p> <p><b>Cuenta de Orden créditos hipotecarios SBP:</b> Plazo máximo de 18 meses contados a partir de aprobación.</p> <p>Sin perjuicio de los plazos antes indicados, los créditos y/o líneas aprobadas no son comprometidas y se encuentran sujetas a revisión constante del Banco, de acuerdo a sus políticas crediticias y a los límites que regulan su actividad. En ese sentido, el Banco podrá revisar las condiciones, importes, plazos, requerimientos y en función a ellos podrá decidir suspender, reducir o dejar sin efecto las líneas y/o créditos aprobados, de manera unilateral y sin que ello signifique responsabilidad alguna para su parte ni para sus funcionarios.</p>
<b>FORMA DE DISPOSICIÓN</b>	<p><b>Crédito 1:</b> Los desembolsos que efectúe el SBP deberán ser previamente supervisados y estar en función del avance del Proyecto. Los pagarés deberán ser desembolsados en M.N.</p> <p><b>Crédito 2:</b> Una o varias disposiciones, sin que la fecha de la última disposición exceda de 18 meses, contados a partir de la fecha de aprobación.</p> <p><b>Cuenta de Orden créditos hipotecarios SBP:</b> Una o varias disposiciones, sin que la fecha de la última disposición exceda de 18 meses, contados a partir de la fecha de aprobación.</p>
<b>FORMA DE AMORTIZACIÓN</b>	<p><b>Crédito 1:</b> La cancelación del pagaré y sus intereses, deberán efectuarse tan pronto existan saldos positivos de caja. Los pagarés deberán pagar intereses a los 180 días.</p> <p><b>Crédito 2:</b> Contra devolución de carta fianza.</p> <p><b>Cuenta de Orden créditos hipotecarios SBP:</b> Contra inscripción de la primera y preferente hipoteca correspondiente al crédito hipotecarios SBP.</p>
<b>INTERESES</b>	<p><b>Créditos 1:</b> Pago de intereses al vencimiento.</p> <p><b>Créditos 2:</b> Para el caso de cartas fianzas, la comisión será cargada al momento de la emisión.</p> <p><b>Cuenta de Orden créditos hipotecarios SBP:</b> Sin intereses.</p>
<b>TASA DE INTERÉS ORDINARIA</b>	<p><b>Créditos 1:</b> Pagarés: TEA en PEN será de 8.50% (sujeta a variación de acuerdo a condiciones de mercado).</p> <p><b>Crédito 2:</b> Fianzas: Comisión: 4.00% por periodo anual.</p> <p><b>Cuenta de Orden créditos hipotecarios SBP:</b> Sin costo.</p>

<b>TASA DE INTERÉS MORATORIA</b>	En caso de incurrir en mora en el pago del pagaré se le aplicarán intereses moratorios de acuerdo al tarifario vigente.
<b>GARANTIAS</b>	<p><u>A priori :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hipoteca en primer rango: sobre terreno, edificaciones y obras futuras correspondientes a las ventas del Proyecto por un valor de gravamen de USD 4'486,037 ubicado en Avenida Escardo 450 - 454, Urbanización Maranga, Distrito de San Miguel, provincia de Lima, departamento de Lima.</li> <li>• Contrato de Crédito y de Cesión de Derechos por el 100% de las ventas. Depositario: Sr. JOSÉ ARTURO DIAZ CASTRO.</li> <li>• Mandato de venta que permita al SCOTIABANK disponer directamente de la realización de las unidades inmobiliarias, en el supuesto que hayan transcurrido 90 días de finalizada la obra y no se haya cancelado el préstamo o cuando el monto del capital y gastos financieros adeudados representen el 60% del precio de venta de tales unidades.</li> <li>• Endoso de Póliza Seguro CAR a favor del Banco por el 100% del valor de la construcción del proyecto. Debe cubrir los daños que puedan sufrir las obras civiles en construcción.</li> <li>• Fianza Solidaria de todos los accionistas y de sus cónyuges de ser el caso.</li> </ul> <p><u>A posteriori:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retención del 2.5% sobre las ventas realizadas la misma que será liberada una vez que el propietario cumpla con independizar e inscribir las unidades inmobiliarias en RRPP a favor del SCOTIABANK.</li> </ul>
<b>IMPUESTOS</b>	La Acreditada, en su caso, se obliga a pagar cualquier impuesto, gravamen o carga fiscal que se origine o pudiera originarse con motivo del otorgamiento del crédito.
<b>COMISIONES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Por Administración de Flujos: Se deberá efectuar por única vez un pago de USD 14,000.00 a la activación de las líneas.</li> </ul>

**CONDICIONES  
PRECEDENTES**

- Hipoteca en primer rango: sobre terreno, edificaciones y obras futuras correspondientes a las ventas del Proyecto por un valor de gravamen de USD 4'486,037 ubicado en Avenida Escardo 450 - 454, Urbanización Maranga, Distrito de San Miguel, provincia de Lima, departamento de Lima.
- Contrato de Crédito y de Cesión de Derechos por el 100% de las ventas. Depositario: Sr. JOSÉ ARTURO DIAZ CASTRO.
- Mandato de venta que permita al SCOTIABANK disponer directamente de la realización de las unidades inmobiliarias, en el supuesto que hayan transcurrido 90 días de finalizada la obra y no se haya cancelado el préstamo o cuando el monto del capital y gastos financieros adeudados representen el 60% del precio de venta de tales unidades.
- Endoso de Póliza Seguro CAR a favor del Banco por el 100% del valor de la construcción del proyecto. Debe cubrir los daños que puedan sufrir las obras civiles en construcción.
- Fianza Solidaria de todos los accionistas y de sus cónyuges de ser el caso.

**Previo a la disposición del Crédito 1 y 2:**

- Contar con licencia de construcción definitiva.
- Validar un costo de construcción directo de PEN 7,858M mediante presentación de un presupuesto de obra detallado por partidas, metrados y precios unitarios a satisfacción del Área Técnica del SBP.
- Se deberá validar un margen mínimo operativo de un 18% con relación a los ingresos del proyecto.
- El Promotor deberá efectuar un aporte inicial de USD 954,970 (PEN 3'165,726) antes de cualquier desembolso que realice SBP el cual deberá ser validado por un perito nombrado por SBP.
- Se deberá contar con una preventa debidamente sustentada a terceras personas, por un monto no menor de S/. 3'545,615 (mínimo 11 unidades, 4 estacionamientos y mix de preventas entre unidades con vista interior y exterior).
- No se considerarán pre ventas los inmuebles en canje ni las ventas efectuadas a accionistas, gerentes de la empresa promotora ni a conyugues de accionistas o empresas afiliadas.
- Las preventas deben estar sustentadas como sigue:
  - (a) Pago de la cuota inicial depositada en la cuenta garantía del proyecto.
  - (b) El contrato de compraventa debidamente suscrito entre las partes.
  - (c) Carta de aprobación del crédito por parte de la entidad financiera, debidamente validada por el funcionario comercial.
  - (d) En caso de venta al contado diferido, se considerará como preventa sólo en caso la cuota inicial pagada sea como mínimo del 30% del precio y el saldo conste distribuido en un cronograma progresivo de desembolsos dentro del plazo de la construcción.
- Se deberá realizar una tasación efectuada por perito calificado por el banco para determinar el valor comercial del terreno sobre el cual se construye el proyecto inmobiliario. El Valor Comercial deberá resultar como mínimo USD 864,000.00.
- Se deberá validar que el terreno se encuentra libre de cargas y gravámenes.
- Endoso de póliza de seguro a favor del SBP por el 100% del valor de la construcción, ésta deberá cubrir cualquier daño que pueda ocurrir en las obras civiles en construcción a lo largo de la ejecución del proyecto. Al término de la construcción, se deberá contratar una póliza de todo riesgo hasta obtener la independización del proyecto así como la cancelación de la deuda directa, devolución de cartas fianza y liberación de avales.
- En caso se hubieran firmado contrato/s de compraventa de bien futuro, antes que se hipoteque el terreno a favor del SBP, el Promotor deberá firmar cláusulas adicionales con los compradores por la cual estos últimos aceptan la hipoteca del inmueble a favor del SBP.
- En caso el Promotor crea conveniente reducir el precio de venta de las unidades inmobiliarias por debajo del declarado al solicitar la aprobación del SBP, deberá contar con una autorización previa y por escrito del SBP para efectuar tal reducción.
- El Promotor deberá entregar al SBP, una Declaración Jurada, indicando la cantidad de unidades inmobiliarias vendidas a la fecha.
- Declaración Jurada de No Adeudos. Declaración jurada de no contar con adeudos ni obligaciones vencidas con ESSALUD, otros proveedores de servicios de salud, Sistema de Privado de Pensiones, SUNAT entre otros.
- Los fondos provenientes de las ventas (cuotas iniciales, créditos puentes) deben ser depositados en una cuenta interna del proyecto en el Banco. Estos fondos serán administrados por el Banco y habilitados al Promotor en función a las valorizaciones de avance de obra.
- El aporte más las cuotas iniciales deberán estar invertidos en el Proyecto o en su defecto depositados en la cuenta interna. No se considerará cuota inicial como parte del aporte.
- Los desembolsos que efectúe el SBP deben ser supervisados y estar en función del avance del Proyecto.
- Un perito nombrado por el SBP validará que el avance mensual de la construcción sea conforme a los planos aprobados por la Municipalidad según licencia definitiva otorgada y verificará el saldo faltante para culminar la construcción.
- Adicionalmente se deberá contratar una empresa supervisora que se encargue de realizar inspecciones periódicas de acuerdo a un cronograma a satisfacción del Área Técnica del SBP. Dichas inspecciones tendrán como fin verificar el correcto procedimiento constructivo.
- Cualquier costo adicional por encima del presentado al Banco, deberá ser asumido por el

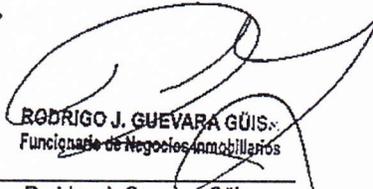
	<p>promotor. Se requiere carta compromiso del Promotor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carta de compromiso que indique que los accionistas/ afiliadas subordinan el pago de las obligaciones de la empresa con ellos al pago de la deuda con SBP.</li> <li>• El terreno deberá estar inscrito a nombre de INVERSIONES BOSTON S.R.L. Esto deberá ser validado por el Área Legal del SBP.</li> <li>• Acreditación de la capacidad operativa de la constructora y la experiencia del staff a satisfacción del Área Técnica del SBP. Según formato de banco.</li> <li>• Carta compromiso del cliente donde se compromete a reparar y/o solucionar cualquier daño ocasionado a los inmuebles vecinos por la construcción del edificio.</li> <li>• Carta compromiso del cliente donde indica su conformidad de que el proyecto se construirá de acuerdo a la licencia aprobada.</li> <li>• La devoción del aporte del Promotor y el cobro de la utilidad del proyecto estarán subordinados a lo siguiente y siempre que haya saldo positivo de caja: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Cancelación de las obligaciones directas e indirectas con el SBP.</li> <li>(b) Término de la construcción, verificado por un perito nombrado por el SBP.</li> <li>(c) Obtención de la conformidad de obra por parte de la Municipalidad.</li> </ul> </li> <li>• Todos los desembolsos contra la línea de pagaré se realizarán en PEN.</li> <li>• Los desembolsos de los créditos hipotecarios aprobados se deberán realizar durante el proceso de construcción y así deberá constar en los contratos de Compra Venta.</li> </ul>
<b>CONDICIONES DE HACER Y NO HACER</b>	Las condiciones de hacer y no hacer están incluidos en los anexos A.

El presente documento se entrega con el propósito de establecer los principales términos y condiciones aprobados por nuestros diversos órganos de resolución y bajo los cuales se podrá contratar el crédito, hasta ese evento SBP no adquiere compromiso alguno. Los términos y condiciones aquí contenidos, tienen una vigencia de 5 días a partir de su entrega. Una vez vencido el plazo, el Banco se reserva el derecho de proporcionar un nuevo documento de términos y condiciones.

Le expresamos nuestro compromiso de apoyar al grupo que usted representa no solo como un agente financiero, sino brindándole la asesoría necesaria para llevar a buen término la contratación de los créditos propuestos.

Agradecemos de antemano las atenciones a la presente.

Atentamente,



**RODRIGO J. GUEVARA GÚISA**  
Funcionario de Negocios Inmobiliarios

Rodrigo J. Guevara Gúisa  
Funcionario de Negocios  
Banca de Negocios Inmobiliarios



**PATRICIA MARCOS GONZALES**  
Funcionario de Negocios

Patricia E. Marcos Gonzales  
Funcionario de Negocios  
Banca de Negocios Inmobiliarios Sr.

Acepto,

Sr. JOSE ARTURO DIAZ CASTRO

ANEXO A. CONDICIONES DE HACER Y NO HACER

Número	Descripción
1	La acreditada deberá cumplir con el envío de toda la información requerida para la constitución de las garantías.
2	La acreditada deberá mantener vigente durante la vida de los créditos 1 y 2 todas las licencias y permisos requeridos para su operación.
3	La Acreditada deberá contratar un seguro CAR y tramitar el endoso a favor de SBP. <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="370 401 1429 449">• Contra el 100% del valor de la construcción, este debe cubrir cualquier daño que pueda ocurrir en las obras civiles en construcción a lo largo de la ejecución del proyecto.</li><li data-bbox="370 449 1429 516">• Al término de la construcción, se deberá contratar una póliza de todo riesgo hasta obtener la independización del proyecto, así como la cancelación de la deuda directa, devolución de las cartas fianza y liberación de avales.</li></ul>
4	Las acreditadas y los garantes hipotecarios no podrán gravar, vender u otorgar en garantía sus activos, sin el consentimiento previo por escrito de SBP.