

CREDITO HIPOTECARIO: POR UNA PARTE: SCOTIABANK URUGUAY SA persona jurídica inscrita en el "RUT" número 21.476578.0014, con sede en esta ciudad en Misiones 1399 representado por los señores ----- y ----- en sus calidades de mandatarios.

POR OTRA PARTE : (deudor) y para que lo consigne en este mi Protocolo expresan que :

Y POR OTRA PARTE: HIPOTECANTE (Para el caso en que la persona del deudor sea

distinta de la del hipotecante) PRIMERO: Scotiabank Uruguay Sociedad Anónima ha concedido

a ----- un crédito hasta la suma de U\$S ----- o su equivalente en moneda nacional

o unidades indexadas, del que la parte prestataria podrá hacer uso mediante la suscripción de

títulos valores o en toda otra forma que el Banco considere aplicable, por los plazos, con los

intereses, y en las condiciones que en cada caso surjan de los documentos que se suscriban. Se

establece expresamente que Scotiabank Uruguay S.A. podrá determinar dentro del máximo

indicado las cantidades por las que ha de conceder el crédito en cada caso , sin que pueda

interpretarse que el máximo aludido signifique un derecho para el acreditado, pudiendo asimismo

"Scotiabank Uruguay SA" revocar dicha apertura de crédito en forma unilateral , sin necesidad de

previo aviso ni de otro requisito cualquiera.- **SEGUNDO:** La parte hipotecante no podrá constituir

sobre el inmueble que se hipoteca anticresis, ni ulterior hipoteca, ni darlo en aparcería , ni

arrendarlo, ni celebrar actos o contratos por los cuales la parte hipotecante se obligue a conceder

o ceda el uso y goce de los predios, sin previo consentimiento por escrito del Banco.- En caso de

contravenirse estas prohibiciones los actos y contratos no tendrán validez y serán absolutamente

inoponibles al Banco o al adquirente del bien.- **TERCERO:** La hipoteca que se mencionará

garantiza no sólo el pago del crédito, intereses compensatorios y moratorios, honorarios

profesionales, gastos judiciales o extrajudiciales, y demás gastos que la cobranza origine, sino

también el pago de cualquier otra obligación, que por cualquier otro concepto, el prestatario tuviere

con el Banco en virtud del consentimiento expreso o tácito de éste incluso un suplemento del

crédito hasta la suma de U\$S -(50% del monto) ----- o su equivalente en moneda nacional

o unidades indexadas más , sin perjuicio de los intereses, honorarios y demás gastos que la cobranza origine.- **CUARTO:** La parte hipotecante renuncia a todos los trámites , términos y beneficios del juicio ejecutivo, el bien será vendido, llegado el caso, en remate, sin tasación ni base, al mejor postor, en un solo lote o dividido, todo a elección del acreedor, quien designará rematador y lugar para la venta.- **QUINTO:** En garantía de las obligaciones contraídas por esta escritura y las que resulten de los vales y toda otra documentación que se firme con motivo del crédito que se otorga , ----- hipoteca en carácter de primer gravamen a favor de Scotiabank Uruguay S. A, quien acepta, el siguiente bien inmueble: (**descripción y deslinde**)

SEXTO: La hipoteca constituida garantiza además todas las obligaciones contraídas a favor del Banco por la parte deudora, con anterioridad al presente otorgamiento, o que se contraigan en el futuro, ya sean, y a título de ejemplo: a) documentadas en título valores; b) como deudor o co-deudor; c) por fianzas y garantías prestadas; d) resulten de descuentos de documentos ; e) tengan su origen por cantidades de dinero que el Banco tuviere eventualmente que pagar como fiador o avalista de la parte deudora, como garante de obligaciones contraídas por ésta con terceros; f) por aperturas de cartas de crédito en moneda nacional o extranjera .- **SEPTIMO:** Las partes deudora e hipotecante se obligan expresamente a: 1) a mantener al día el pago del impuesto de Contribución Inmobiliaria y demás tributos nacionales y municipales que gravan los bienes que se hipotecan. Si el deudor no abonase esos tributos, el Banco podrá pagar esos tributos por cuenta del deudor, cargándoles su importe con los intereses que devengue el capital. 2) a tener aseguradas contra incendio las fincas gravadas durante la existencia del gravamen, en el Banco o compañía y por la cantidad que exija el acreedor a quien quedarán transferidos los derechos que acuerda la póliza desde el momento de autorizarse la escritura de hipoteca. Si el deudor no contratase el seguro, el Banco tendrá la misma opción que le acuerda el numeral anterior.- 3) estar al día en los pagos de pavimentación, vereda, cordón, saneamiento y conexión, que puedan afectar en el futuro el bien gravado. Si el deudor no efectuare esos pagos el Banco tendrá la

misma opción establecida en el numeral 1.- 4) a mantener en buen estado de conservación los bienes gravados, permitiéndole al Banco que realice las inspecciones que crea necesarias para comprobar el cumplimiento de esta obligación .- 5) a no modificar o alterar la estructura, constitución, forma o dimensiones de la fincas hipotecadas, sin consentimiento por escrito del Banco. En caso de obtener el consentimiento, el hipotecante deberá presentar en el Banco los recaudos que justifiquen los pagos correspondientes a los organismos de Previsión Social.- 6) tratándose de bienes rurales o suburbanos el hipotecante tampoco podrá sin consentimiento del Banco por escrito, talar montes y abrir sendas o caminos nuevos.- 7) Los deudores estarán constituidos en mora de pleno derecho , sin necesidad de interpelación judicial ni gestión particular alguna, por el solo vencimiento del término en que deba cumplirse cada obligación de las aquí determinadas, o que se determinen en los documentos que se firmen, o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado en esta escritura o en los documentos que se suscriban.- 8) Queda especialmente estipulado a todos los efectos del crédito o préstamo con garantía hipotecaria, que ningún acto, omisión, retardo o simple transcurso del tiempo, habrá de interpretarse o valdrá como renuncia o desistimiento de los derechos y acciones que le confieren esta escritura de hipoteca al Banco . Todos los derechos y acciones se reputarán como acumulativos y podrán ejercerse, a elección del Banco, separada o conjuntamente. Los pagos, aún parciales o incompletos , recibidos por el Banco, después de los vencimientos, no harán perder a éste los derechos que le acuerdan esta declaratoria y los contratos de crédito o préstamo con garantía hipotecaria que se otorguen.- 9) Queda facultado el Banco para imputar , sin necesidad de interpelación o aviso, al pago de las obligaciones garantidas, cualquier crédito o cuenta con saldo acreedor que tuvieren los deudores con Scotiabank Uruguay S.A.- 10) Las sumas que Scotiabank Uruguay S.A. reciba en pago de las obligaciones resultantes de la utilización de los créditos garantidos con hipoteca, extinguirán total o parcialmente dichos créditos, hasta el monto de los pagos, sin perjuicio de las nuevas

utilizaciones que el Banco, a su arbitrio , estime oportuno conceder, las que hasta los montos indicados se encontrarán garantizadas con la hipoteca que se constituye.- 11) Los deudores aceptan desde ya la prórroga de competencia al Juzgado que fije el Banco.- 12) Quedará incluido en la garantía hipotecaria, cualquier exceso de área que surja por posterior mensura del bien hipotecado.- 13) No tendrán prelación sobre el crédito hipotecario a favor del Scotiabank Uruguay S.A., los tributos judiciales, honorarios y demás gastos a causa de segundas o ulteriores hipotecas.- 14) El objeto de las obligaciones será indivisible. De ser dos o más los deudores, las obligaciones que se contraigan serán solidarias con renuncia al beneficio de excusión.- 15) Queda establecido que en caso de ejecución, el acreedor podrá pedir el embargo de los bienes hipotecados, de sus frutos y accesorios, todo ello desde el momento de iniciarse la ejecución y sin necesidad de demostrar la insuficiencia de los bienes gravados, ni de esperar el resultado de la acción hipotecaria .- **OCTAVO**: Los hipotecantes declaran no ser contribuyentes del Impuesto al Patrimonio y bajo juramento (no) ser contribuyentes del Banco de Previsión (en caso de ser contribuyente asegurar la vigencia del certificado), (ni) ser contribuyentes de IRIC; IRAE E IMEBA .- En caso de Sociedades Anónimas: Declara el representante de ____: a) Que tiene su capital accionario emitido en acciones al portador, cumplió con la comunicación prescripta por la Ley 18930 y su Reglamentación según resulta del certificado expedido por la Superintendencia del BCU número _____ de fecha _____; no habiendo con posterioridad, recibido comunicación de los titulares de las participaciones patrimoniales de modificación alguna. O, b) No le corresponden las disposiciones de la ley 18930, en virtud de tener emitido su capital accionario desde su inicio en acciones nominativas.- c) Controlar ley 19.484 según corresponda **NOVENO**:El deudor renuncia al derecho que le pudiera acordar lo dispuesto por el artículo 30 de la ley 16.906 del 7 de enero de 1998.- **DECIMO** : Quedan autorizados los Escribanos Laura Villajos Ayarza y Rossana Pacini Gutiérrez ; a levantar las observaciones registrales que pudieran generarse con motivo de la inscripción del presente documento.- **CONSTANCIAS**:

A) CONOCIMIENTO

B) CONTROLES PERSONALES DE LOS OTORGANTES EN CUANTO CORRESPONDAN:

disolución de sociedad conyugal ... ejecutoriada, inscripta y publicada; escritura de capitulaciones matrimoniales inscripta y sin modificaciones; sentencia de divorcio ejecutoriada e inscripta si corresponde, traducida y legalizada en su caso.

C) CONTROLES DE PERSONAS JURIDICAS INTERVINIENTES EN EL

PROCESO: a) estatutos aprobados, inscriptos y publicados; b) acta que acredite la designación de los representantes y aceptación de su cargo; c) acta que acredite la autorización del acto; d) ley 17.904. e) ***Tenga presente que deberá agregar los controles que correspondan según la opción que se hubiere declarado con relación a la Ley 18.930 (ley 19.484). (Certificado o Acciones nominativas)***

D) PROCEDENCIA El hipotecante es propietario del bien objeto del presente, el que lo hubo.....surgiendo del mismo y de sus antecedentes que el bien salió del Dominio Fiscal.

E) El presente contrato se otorga al amparo de la **reserva de prioridad** número de fecha

F) He tenido a la vista los certificados de los Registros Públicos, sin inscripciones que afecten este otorgamiento.

G) CONTRIBUCIÓN INMOBILIARIA: la planilla de contribución inmobiliaria que me acredita que se ha abonado la misma por

H) SEGURO la póliza de seguro contra incendios número que me acredita que dicha unidad se encuentra asegurada contra incendios en forma legal (por monto y plazo del préstamo cedido al Banco, SOLO EN CASO DE QUE HAYA CONSTRUCCIONES).

I) IMPUESTO A PRIMARIA el recibo del Impuesto de Educación Primaria, abonado por

J) BANCO DE PREVISION SOCIAL El Certificado Especial, expedido por el Banco de Previsión Social, Asesoría Tributaria y Recaudación el día del corriente año, número....., por..... que habilita a gravar el padrón objeto del presente, habiendo declarado la parte hipotecante bajo juramento que el mismo se encuentra vigente y que con posterioridad a su expedición no ha realizado en el bien ampliaciones, modificaciones, ni reformas.

K) CERTIFICADO UNICO DEPARTAMENTAL

L) DOLAR La cotización del dólar tipo comprador del mercado financiero al día de hoy asciende a pesos uruguayos

M) PREVENCION Prevengo a los comparecientes la inscripción de la primera copia que de esta escritura expida en el Registro de la Propiedad de Sección Inmobiliaria dentro del plazo amparado por la reserva.

N) LECTURA, OTORGAMIENTO Y SUSCRIPCIÓN Lo que precede es leído por mi y los comparecientes y así lo otorgan y firman.

O) REFERENCIA Esta escritura sigue inmediatamente a la número de, extendida el ... del folio al folio

CERTIFICO QUE: l) Scotiabank Uruguay S.A. (antes Nuevo Banco Comercial S.A) es persona jurídica vigente, domiciliada en Montevideo y sede en la calle Misiones 1399 de esta ciudad, inscrita en el Registro Unico de Contribuyentes de la Dirección General Impositiva con el número 214765780014.- Fue constituido por resolución del Poder Ejecutivo del 31 de diciembre de 2002, estando inscripto su Estatuto en el Registro Público y General de Comercio con el número 22 el 2 de enero de 2003 así como las posteriores reformas, aprobadas por resoluciones del Poder Ejecutivo de fechas 24 de diciembre de 2003, 15 de junio de 2004, 12 y 30 de diciembre de 2005, 11 de febrero del 2010, 11 de junio y 4 de agosto del 2014, inscritas respectivamente en el referido Registro con los números 1456 del 5 de marzo de 2004, número 6855 del 20 de Agosto de 2004,

número 174 el día 9 de enero de 2006, número 7549 el 11 de junio del 2010 y con el número 10.479 el 13 de agosto del 2014, todas publicadas en forma legal.- **En la última de las reformas mencionadas se aprobó entre otros, el cambio de denominación social, pasando a denominarse SCOTIABANK URUGUAY SOCIEDAD ANÓNIMA.**- II) La representación de la Sociedad será ejercida de acuerdo al artículo 20 del Estatuto por dos Directores cualesquiera actuando conjuntamente, sin perjuicio de los mandatos generales o especiales que se otorguen.-

II) Los mandatarios señores _____ representan a Scotiabank Uruguay S.A en virtud de Mandato General de fecha 13 de julio de 2011 otorgado ante la Escribana Alexandra Rovere, ampliaciones de fecha 2 de agosto de 2011 autorizada por la escribana Rossana Pacini, 17 de febrero del 2012, 11 de setiembre de 2012 y 19 de abril de 2013 autorizadas por la escribana Estela Maeso, 17 de diciembre de 2013 autorizada por la escribana Laura Villajos, 21 de marzo de 2014 y 1 de julio de 2014, 20 de agosto de 2014 , 22 de diciembre de 2014 y 20 de abril de 2015 autorizadas por la escribana Estela Maeso, 3 de noviembre de 2015, autorizada por la Escribana Rossana Pacini, 8 de abril de 2016 autorizada por la Escribana Estela Maeso, 5 de agosto de 2016 autorizada por la Escribana Laura Villajos, y ampliación del 11 de octubre de 2017 autorizada por la Escribana Estela Maeso, vigentes a la fecha y con facultades suficientes para este otorgamiento. III) La sociedad cumplió con las disposiciones de la ley Ley 17.904, según escritura de Declaratoria autorizada 7 de octubre de 2022 por la Escribana Laura Villajos, inscrita en el Registro con el número 17286 el 13 de octubre de 2022.- IV) No le corresponden las disposiciones de la Ley 18930, en virtud de tener emitido su capital accionario desde su constitución, necesariamente en acciones nominativas.- La sociedad cumplió con lo dispuesto por la ley 19.484 según resulta del certificado de la Superintendencia del Banco Central del Uruguay número 2189918 de fecha 1 de junio de 2018, habiendo declarado el representante de Scotiabank Uruguay S.A que con posterioridad a dicho certificado no se ha recibido comunicación de los titulares de las participaciones patrimoniales de modificación alguna- - V) Tuve a la vista la

documentación relacionada.- EN FE DE ELLO, a solicitud de Scotiabank Uruguay S.A. para su presentación ante quien corresponda, expido el presente que sello, signo y firmo en Montevideo el