

de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA o las OBRAS DE EDIFICACIÓN o, en general, con la ejecución del PROYECTO.

Consecuentemente, LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR y los FIDEICOMISARIOS no asumen ningún tipo de responsabilidad referida a la ejecución y culminación de las OBRA DE HABILITACIÓN URBANA o las OBRAS DE EDIFICACIÓN o del PROYECTO.

- 6.9. Las PARTES declaran expresamente conocer y aceptar que las gestiones de cobranza de los DERECHOS DE COBRO serán ejercidas en todo momento por el FIDEICOMITENTE, no correspondiendo a LA FIDUCIARIA, ni al SUPERVISOR ejercer ninguna gestión de cobranza; pero sí verificar que los pagos se encuentren adecuadamente efectuados. Así como la correcta canalización de los FLUJOS DINERARIOS a través de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

Para este efecto, LA FIDUCIARIA permitirá al FIDEICOMITENTE, al SUPERVISOR y al FIDEICOMISARIO SENIOR -en tanto éstos cuenten con el sistema- el acceso en consulta a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO a través del sistema informático del BANCO RECOLECTOR y le entregará al FIDEICOMITENTE mensualmente copia de los estados de cuenta correspondientes.

- 6.10. Las PARTES dejan expresa constancia que es responsabilidad del FIDEICOMITENTE: (i) realizar las labores y gestiones de cobranza sobre los DERECHOS DE COBRO; y, (ii) la correcta canalización de los FLUJOS DINERARIOS a través de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO que correspondan.

En consecuencia, si bien no será responsabilidad de LA FIDUCIARIA que los FLUJOS DINERARIOS sean debidamente canalizados en su integridad a través de la CUENTA ADMINISTRACIÓN y de la CUENTA RECAUDADORA, según corresponda, sí será de su responsabilidad hacer sus mejores esfuerzos para que esto así sea, teniendo para ello, conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Tercera de este CONTRATO, el poder ejercer la representación y defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a efectos de que, entre otros, los ADQUIRENTES, el FIDEICOMISARIO SENIOR y el FIDEICOMISARIO JUNIOR cumplan con efectuar los pagos y desembolsos correspondientes en los términos y condiciones pactados con el FIDEICOMITENTE, y que los mismos se canalicen a través de la respectiva CUENTA DEL FIDEICOMISO que corresponda.

CAPÍTULO II DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

SÉPTIMA: DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

- 7.1. El PROYECTO será dirigido y, gerenciado por el FIDEICOMITENTE y ejecutado por el CONSTRUCTOR; asumiendo directamente el FIDEICOMITENTE la responsabilidad frente a las PARTES, los ADQUIRENTES y frente a cualquier otro tercero respecto de: (i) el desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (ii) la Recepción de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y la consecuente inscripción de la habilitación urbana; (iii) la conformidad de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (iv) la obtención de todas las licencias correspondientes; (v) la inscripción de la declaratoria de fábrica de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (vi) el PROCESO DE TITULACIÓN de las

UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS; y, (vii) la inscripción de los correspondientes reglamentos internos.

Asimismo, el FIDEICOMITENTE será el encargado de promover el PROYECTO, por lo que se encargará directamente de: (i) las gestiones comerciales de venta y la transferencia o disposición de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS a favor de los ADQUIRENTES, respectivamente, únicamente mediante la suscripción de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; (ii) efectuar las gestiones necesarias para coadyuvar a la constitución de garantías sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS por los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados; y, (iii) la entrega de la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS a los ADQUIRENTES; y, (iv) en general, todos los actos que resulten necesarios o convenientes para el desarrollo y ejecución del PROYECTO que se encuentren a su cargo.

7.2. De las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA:

7.2.1. El CONSTRUCTOR se encargará directamente del procedimiento y ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de cada una de las ETAPAS de habilitación urbana, de acuerdo a los plazos establecidos en el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA. En tal sentido, el CONSTRUCTOR – en representación del FIDEICOMITENTE - deberá tramitar y presentar a la Municipalidad de Comas, así como a cualquier otra autoridad competente, todos los documentos requeridos por las LEYES APLICABLES a efecto de iniciar la ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA por ETAPAS de habilitación urbana.

Sin perjuicio de lo anterior, las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE será el único responsable de obtener los permisos o licencias necesarias –las mismas que formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO- y de realizar los actos y procedimientos requeridos por las LEYES APLICABLES para la ejecución, culminación y aprobación por parte de la Municipalidad de Comas de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de cada una de las ETAPAS de habilitación urbana y su posterior inscripción en los registros públicos pertinentes, no siendo LA FIDUCIARIA, ni los FIDEICOMISARIOS responsables de la obtención de las mencionadas licencias o de la realización y culminación de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA o la inscripción de las mismas.

7.2.2. Las PARTES dejan expresa constancia que el FIDEICOMITENTE, podrá realizar actos de disposición de las UNIDADES INMOBILIARIAS -de conformidad con los términos establecidos en este CONTRATO - durante el desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de cada una de las ETAPAS por parte del CONSTRUCTOR. Para ello, el FIDEICOMITENTE declara que a la fecha cuenta (y se compromete a mantener vigente por todo el plazo necesario) con la autorización de las autoridades competentes para celebrar CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, de acuerdo a las LEYES APLICABLES.

7.2.3. Una vez concluidas las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de cada ETAPA de habilitación urbana, se independizará el lote correspondiente al SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO a desarrollarse en cada ETAPA de habilitación urbana, el FIDEICOMITENTE solicitará a LA FIDUCIARIA, con copia al

FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR, que le restituya el dominio de los correspondientes lotes, debiendo las PARTES suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para formalizar la referida restitución y exclusión de dichos bienes del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Una vez restituido el dominio a favor del FIDEICOMITENTE, éste se obliga a aportar dichos lotes de acuerdo a lo establecido en el presente numeral y a las LEYES APLICABLES.

Queda claramente establecido entre las PARTES que el FIDEICOMITENTE aportará las áreas correspondientes al SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO a las entidades correspondientes de acuerdo a las LEYES APLICABLES para la obtención del Certificado de Recepción de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA del PROYECTO.

Se deja expresa constancia de que el SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO será aportado por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo a lo establecido en el párrafo inmediato anterior, en el mismo estado y condiciones en los que le fue entregado por el CONSTRUCTOR. En tal sentido, el FIDEICOMITENTE deberá incorporar en el título en virtud del cual aporte el SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO, una disposición mediante la que se libere a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR del saneamiento por vicios ocultos y evicción sobre dicha área.

Asimismo, las PARTES declaran conocer y aceptan que –de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE COMPRAVENTA- Consorcio DHMont& CG & M S.A.C., en nombre del PROMOTOR, realizará directamente el aporte correspondiente al sector educación y a otros usos a las autoridades competentes, que corresponde al TERRENO y que es necesario para la obtención de la Recepción de las Obras Finales de Habilitación Urbana del PROYECTO.

Sin perjuicio de ello, el FIDEICOMITENTE se obliga a realizar todos los trámites y gestiones que sean necesarios y a suscribir todos los documentos públicos y privados requeridos por las autoridades competentes a efecto de verificar y asegurar que el aporte mencionado en el párrafo anterior sea realizado a nombre del PROMOTOR y del Consorcio DHMont CG & M S.A.C y de ser el caso a realizar los aportes que fuesen necesarios para lograr la recepción de las Obras Finales de Habilitación Urbana del PROYECTO.

- 7.2.4. *Una vez concluidas las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de la ETAPA de habilitación urbana ejecutada por el FIDEICOMITENTE, este deberá obtener la inscripción de la recepción de OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA en el Registro Público correspondiente, en un plazo máximo de doce (12) meses desde la fecha de su obtención. La culminación de dichas obras y la obtención de la Recepción de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA serán comunicadas por el SUPERVISOR a los FIDEICOMISARIOS, y, a LA FIDUCIARIA en un plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES de ocurrida cada una de ellas, consideradas individualmente. El PROMOTOR deberá realizar sus mejores y mayores esfuerzos y las gestiones que sean necesarias para obtener dicha inscripción en un plazo menor al establecido en el presente numeral.*

7.2.5. Se deja expresa constancia de que el SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO será aportado por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo a lo establecido en el párrafo inmediato anterior, en el mismo estado y condiciones en los que le fue entregado por el CONSTRUCTOR. En tal sentido, el FIDEICOMITENTE deberá incorporar en el título en virtud del cual aporte el SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO, una disposición mediante la que se libere a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS del saneamiento por vicios ocultos y evicción sobre dicha área.

7.2.6. Una vez inscrita la aprobación de la recepción de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de cualquiera de las ETAPAS donde se encuentre ubicado el SECTOR LIBRE, deberá procederse con la independización del SECTOR LIBRE correspondiente, para su posterior restitución de dominio al FIDEICOMITENTE, dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) DÍAS HÁBILES de efectuada la comunicación señalada en el numeral 7.2.4. El FIDEICOMITENTE deberá remitir una comunicación a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, por la cual comunique la obtención de la inscripción de la independización del SECTOR LIBRE.

Al respecto, las PARTES acuerdan que, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes de remitida la comunicación referida en el párrafo precedente, el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá solicitar a LA FIDUCIARIA que constituya derecho de hipoteca sobre los lotes de terreno correspondientes al SECTOR LIBRE que se encuentran independizados para garantizar el pago de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO SENIOR, en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO que se haya suscrito para el desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de dichas ETAPAS, en caso corresponda, y del CONTRATO DE PRÉSTAMO. Vencido el plazo señalado sin recibir instrucción alguna por parte del FIDEICOMISARIO SENIOR, LA FIDUCIARIA procederá con la restitución a favor del FIDEICOMITENTE.

7.3. De las OBRAS DE EDIFICACIÓN:

7.3.1. Las OBRAS DE EDIFICACIÓN deberán ejecutarse y ser concluidas por el CONSTRUCTOR dentro de los plazos máximos establecidos en los CRONOGRAMAS correspondientes a cada ETAPA.

El cumplimiento del plazo máximo por ETAPA antes indicado será verificado por el SUPERVISOR, quien remitirá a las PARTES un informe en un plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES de cumplido cada plazo, mediante el cual se deje expresa constancia del cumplimiento del plazo antes indicado en cada una de las ETAPAS que se esté desarrollando. Se deja expresa constancia que, para los efectos del presente CONTRATO, se entenderá que las OBRAS DE EDIFICACIÓN han concluido cuando se haya obtenido la Conformidad de Obra correspondiente emitida por la autoridad competente, siempre que se haya terminado de construir el íntegro de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de la ETAPA correspondiente, lo cual será comunicado por el FIDEICOMITENTE, previa verificación del SUPERVISOR mediante un informe de cierre del PROYECTO, al FIDEICOMISARIO SENIOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR y a LA FIDUCIARIA, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES desde la obtención de la referida resolución.

Queda establecido que el FIDEICOMITENTE será el único responsable frente a las PARTES por el cumplimiento de los plazos establecidos para el desarrollo de las OBRAS DE EDIFICACIÓN establecidos en el primer párrafo de este numeral 7.3.1. En tal sentido, en el caso que las OBRAS DE EDIFICACIÓN no se culminen dentro de dichos plazos por causa imputable al FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR o de los terceros de los que estos se valen, independientemente de quien esté a cargo de las obras de edificación o construcción, el FIDEICOMITENTE será el único responsable frente a las PARTES por dicha demora, pudiendo ser considerada como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE, de ser el caso. Consecuentemente, el FIDEICOMITENTE declara que cualquier incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, causado por el CONSTRUCTOR o por cualquier otro tercero a cargo de las OBRAS DE EDIFICACIÓN o de cualquier otra OBLIGACIÓN GARANTIZADA no podrá ser invocada por el FIDEICOMITENTE para eximirse del cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, quedando desde ya establecido que, de presentarse cualquier oposición por parte del FIDEICOMITENTE sustentada en el incumplimiento antes mencionado, ésta se tendrá para todo efecto como no presentada.

- 7.3.2. *El FIDEICOMITENTE se encargará de obtener todas y cada una de las licencias y autorizaciones que resultan necesarias para la realización de las OBRAS DE EDIFICACIÓN y se obliga a mantener tales licencias y autorizaciones vigentes durante todo el plazo legalmente requerido de conformidad con las LEYES APLICABLES. Dichas licencias formarán en todo momento parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. A efecto de mantener vigentes las licencias y autorizaciones referidas precedentemente para el desarrollo de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, el FIDEICOMITENTE se encontrará facultado a realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para dicho fin, debiendo informar de cualquier cambio en el estado de dichas licencias y autorizaciones al SUPERVISOR, a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de tomado conocimiento del mismo.*
- 7.3.3. *El CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE asumen íntegra y solidariamente, según corresponda, cualquier responsabilidad contractual o extracontractual frente a los ADQUIRENTES, autoridades administrativas y frente a cualquier tercero que se pudiera generar por el desarrollo y terminación de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; así como por los vicios de la construcción. Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR asumen íntegra y solidariamente, según corresponda, cualquier responsabilidad que corresponda de acuerdo a las LEYES APLICABLES frente a los ADQUIRENTES, las autoridades administrativas y frente a cualquier tercero por el saneamiento por evicción y los vicios ocultos que se pudieran generar como consecuencia de la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS, liberando el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR, desde ya, de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA, al SUPERVISOR y a los FIDEICOMISARIOS.*
- 7.3.4. *El FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR, en su condición de poseedor inmediato del TERRENO y responsable del gerenciamiento, desarrollo y ejecución del PROYECTO, respectivamente, eximen de total responsabilidad a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, por el pago de todas las obligaciones derivadas de*

sueldos, salarios, beneficios, aportes y contribuciones a la seguridad, o cualquier otra carga y/o tributo de índole laboral o previsional que se genere con motivo de la ejecución del PROYECTO, declarando expresamente que dichos montos no serán de cargo del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de LA FIDUCIARIA, ni de los FIDEICOMISARIOS, siendo dichas cargas de entera responsabilidad del FIDEICOMITENTE o el CONSTRUCTOR, según corresponda.

7.3.5. *Las PARTES convienen que, sin perjuicio de la transferencia fiduciaria que se realiza a través del presente CONTRATO y que en virtud de las LEYES APLICABLES corresponda al FIDEICOMITENTE asumir todas las obligaciones a su cargo que pudiesen estar pendientes o derivarse del derecho de propiedad del TERRENO, incluyendo, el Impuesto Predial y arbitrios, así como cualquier otro tributo devengado de cualquier naturaleza, presente o futuro, vinculado a la propiedad del TERRENO o la ejecución del PROYECTO, los mismos que serán asumidos por el FIDEICOMITENTE de acuerdo a lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Sexta, quedando, de esta manera, LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS exentos de toda responsabilidad al respecto.*

7.3.6. *Es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE y del CONSTRUCTOR la conservación y mantenimiento de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS durante la vigencia del presente CONTRATO, o hasta la entrega de cada UNIDAD INMOBILIARIA y/o los ESTACIONAMIENTOS a los ADQUIRENTES, quienes a partir de dicha entrega, asumirán directamente la responsabilidad por la conservación y mantenimiento de su UNIDAD INMOBILIARIA y, de ser el caso, el respectivo ESTACIONAMIENTO. Asimismo, es responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE, del CONSTRUCTOR y del DEPOSITARIO la conservación, custodia y mantenimiento de los materiales que se adquieran para la ejecución del PROYECTO.*

De considerarlo pertinente, LA FIDUCIARIA podrá en cualquier momento -de manera directa o a solicitud del FIDEICOMISARIO SENIOR o del FIDEICOMISARIO JUNIOR-, realizar inspecciones o la revisión de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, las cuales podrán ser realizadas por personal de LA FIDUCIARIA o por el SUPERVISOR. Los costos que se generen deberán ser atendidos conforme lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Sexta del CONTRATO. En tal sentido, tanto el FIDEICOMITENTE, como, de ser el caso, el CONSTRUCTOR, deberán permitir el ingreso de LA FIDUCIARIA o al SUPERVISOR a la obra de construcción del PROYECTO, cuando cualquiera de éstos lo estime conveniente y avise oportunamente, así como brindarle todas las facilidades para que recabe la información del PROYECTO y efectúe las evaluaciones necesarias o convenientes con relación a éste. Sin perjuicio de ello, se establece que en tales casos, LA FIDUCIARIA o el SUPERVISOR deberán cumplir con las medidas de seguridad implementadas ya sea por el FIDEICOMITENTE, o, de ser el caso, el CONSTRUCTOR.

7.4. De la Independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS:

7.4.1. *Una vez que el CONSTRUCTOR culmine con la ejecución de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de cada ETAPA, el FIDEICOMITENTE deberá realizar todos y cada uno de los actos necesarios a efecto de inscribir la declaratoria de fábrica, los reglamentos internos -de ser el caso- y, en general, el PROCESO DE*



TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS construidos, en un plazo máximo de doce (12) meses contados desde obtenida la Conformidad de Obra correspondiente a las OBRAS DE EDIFICACIÓN de la correspondiente ETAPA. La culminación de dichas obras y la obtención de la Declaratoria de Fábrica correspondiente será comunicada por el SUPERVISOR a los FIDEICOMISARIOS y a LA FIDUCIARIA cuando ocurra cada una de ellas. El plazo para la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS no se encuentra comprendido dentro de los plazos establecidos en los numerales 7.2 y 7.3 anteriores.

- 7.4.2. Una vez concluidas las OBRAS DE EDIFICACIÓN y el PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS correspondientes a cada ETAPA; el PROMOTOR deberá comunicar dicha inscripción a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, en un plazo de quince (15) DÍAS HÁBILES de producida la inscripción, adjuntando para ello la anotación de la inscripción de las referidas independizaciones en los Registros Públicos y de ser el caso cualquier otra información, previo requerimiento de LA FIDUCIARIA.
- 7.4.3. Una vez inscrita la independización sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS correspondiente a cada ETAPA, el FIDEICOMITENTE, se obliga a suscribir todos los documentos públicos o privados necesarios para lograr la inscripción en el Registro Público correspondiente de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA -y, de ser el caso, las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA- suscritos hasta ese momento respecto a la ETAPA cuya independización ha culminado y de acuerdo con el procedimiento en virtud del cual LA FIDUCIARIA suscribirá las CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, el cual se encuentra regulado en el numeral 8.2.8.

Asimismo, de acuerdo a lo estipulado en el numeral 8.5. de la Cláusula Octava del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE hará sus mejores esfuerzos a efectos de coadyuvar a: (i) inscribir -en el correspondiente Registro Público de la Propiedad Inmueble- todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; y, (ii) la inscripción de las respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA y, en ese sentido, la hipoteca que recae sobre UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS -de ser el caso- a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen financiado la adquisición de dichos bienes a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO, debiendo informar del estado de tales procedimientos a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO cuando estos así lo requieran. Los gastos y costos emanados de los trámites descritos en los numerales (i) y (ii) anteriores serán íntegramente asumidos por los ADQUIRENTES o las INSTITUCIONES FINANCIERAS que otorguen los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, según corresponda.

7.5. De la culminación del PROYECTO

- 7.5.1. El PROYECTO deberá ejecutarse en el plazo máximo acordado por las PARTES y que se encuentra contenido en los CRONOGRAMAS.
- 7.5.2. Se entiende que el PROYECTO ha sido culminado cuando: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA han sido terminadas, (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN han sido terminadas; (iii) la declaratoria de fábrica, independización y

reglamento interno respecto a las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS se encuentren debidamente inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, libres de cargas y gravámenes, excepto por las garantías hipotecarias constituidas por los ADQUIRENTES de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS para financiar su propia adquisición; y (iv) han sido transferidas todas las UNIDADES INMOBILIARIAS (entiéndase como configurada la transferencia cuando se haya suscrito el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA, cancelado el íntegro del precio de venta a favor del FIDEICOMITENTE y entregada la posesión de las respectivas UNIDADES INMOBILIARIAS) y quedado inscritos en los Registros Públicos correspondientes todas las garantías hipotecarias derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

- 7.5.3. *El cumplimiento del plazo de ejecución y culminación del PROYECTO será verificado por el SUPERVISOR.*
- 7.5.4. *El plazo de ejecución del PROYECTO, de las ETAPAS del mismo, de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, del PROCESO DE TITULACIÓN, así como cualquier otro plazo establecido en virtud del presente CONTRATO, podrá ser prorrogado únicamente por el FIDEICOMISARIO SENIOR, a solicitud del FIDEICOMITENTE, prórroga que deberá estar debidamente justificada y validada por el SUPERVISOR y no podrá ser negada injustificadamente por el FIDEICOMISARIO SENIOR. Para estos efectos se entiende como razones justificadas, a manera enunciativa y no limitativa: (i) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR de las empresas de servicios en la entrega de la factibilidad de servicios por más de sesenta (60) días de solicitadas, (ii) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la instalación de empalmes y suministros de servicios públicos, (iii) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la aprobación de anteproyectos, entrega de las licencias de obra, y demás permisos, licencias o autorizaciones, por parte de la Municipalidad de Comas (iv) la demora no imputable al CONSTRUCTOR o al FIDEICOMITENTE en la aprobación de estudios de impacto ambiental y/o vial, (v) las huelgas del Sector Construcción Civil no imputables al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR, (vi) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la inscripción de los títulos de propiedad por parte de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, (vii) la demora generada por la ocurrencia de un evento de caso fortuito o fuerza mayor, (viii) la ocurrencia de un EVENTO SUSTANCIALMENTE ADVERSO, y (ix) cualquier otro evento que no resulte imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR.*

Toda prórroga en el plazo de ejecución del PROYECTO deberá ser puesta en conocimiento mediante una comunicación escrita dirigida por el FIDEICOMISARIO SENIOR, previo acuerdo con el FIDEICOMISARIO JUNIOR, con copia a LA FIDUCIARIA indicando las razones o justificaciones de su aprobación, a los cinco (5) DÍAS HÁBILES de efectuada la misma.

7.6. Suspensión y reanudación de plazos

Se deja expresa constancia que mediante Resolución de Gerencia Municipal N° 033-2011-GM-MDC de fecha 5 de abril del 2011, emitida por la Municipalidad Distrital de



Comas, se declaró la nulidad de oficio de la Resolución N° 340-2010-GDU/MC de fecha 30 de diciembre de 2010, mediante la cual se aprobó la Habilitación Urbana del PROYECTO.

Como consecuencia de lo anterior, mediante Carta N° 139-2011 de fecha 4 de julio de 2011, emitida por el ESTADO, se declaró suspendido el PROYECTO a partir del 4 de marzo del 2011, habiéndose suspendido también los plazos pactados en el presente CONTRATO y en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

Posteriormente, mediante Resolución N° 006-2015-GDU-MDC de fecha 24 de febrero de 2015, notificada al FIDEICOMITENTE el 2 de marzo de 2015, la Municipalidad Distrital de Comas dispuso la restitución de la vigencia de la Habilitación Urbana del PROYECTO.

Finalmente, el FIDEICOMITENTE, mediante documento N° 2015-021-LPDC de fecha 5 de marzo de 2015, ha puesto en conocimiento del ESTADO el hecho descrito en el párrafo anterior, debiendo el ESTADO declarar la reanudación del PROYECTO a partir del 2 de marzo del 2015, y, en consecuencia, de los plazos referidos anteriormente.

OCTAVA: DEL PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

- 8.1. *Queda claramente establecido por las PARTES que antes y durante el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE podrá celebrar CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con los ADQUIRENTES, a efecto de obligarse a transferir la propiedad de las futuras UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS una vez culminada su edificación, siempre que se utilice el modelo del ANEXO 5 y se cumpla con: (i) suscribir el PODER, – de ser el caso, (ii) suscribir la CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA; y, (iii) que LA FIDUCIARIA suscriba la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO en su debida oportunidad.*

Respecto de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados antes de la suscripción del CONTRATO –detallados en el ANEXO 6, el FIDEICOMITENTE se encuentra obligado a dentro de un plazo de treinta (30) DÍAS HÁBILES de suscrito el presente CONTRATO, suscribir con cada uno de los ADQUIRENTES (en tanto dichos contratos no hayan sido suscritos de acuerdo al modelo del ANEXO 5), una cláusula adicional de conformidad con el modelo del ANEXO 3, un PODER, y una CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA –en caso sea necesario-, de acuerdo al ANEXO 3.

- 8.2. De la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS mediante CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:

- 8.2.1. *En caso el ADQUIRENTE no requiera de un financiamiento bancario, el FIDEICOMITENTE podrá celebrar con el primero un CONTRATO DE TRANSFERENCIA. Los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA se otorgarán por escritura pública y deberán contener una cláusula según la cual se deje expresa constancia de la suscripción del presente CONTRATO y que, consecuentemente, los ADQUIRENTES expresen su consentimiento respecto a que las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y que se encuentran bajo el dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA.*

Adicionalmente, los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA detallados en el ANEXO 6, serán modificados –en la oportunidad mencionada en el segundo párrafo del numeral 8.1.- mediante la suscripción de una cláusula adicional de conformidad con el modelo del ANEXO 3, un PODER, dichos documentos deberán ser elevados a escritura pública.

- 8.2.2. Para aquellos casos en los que la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS se realice mediante el otorgamiento de CRÉDITOS HIPOTECARIOS a favor de los ADQUIRENTES, los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA deberán contener una CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA, adicionalmente a los documentos indicados en el segundo párrafo del numeral 8.2.1 precedente, mediante la cual los ADQUIRENTES se obligan a constituir, a favor de una INSTITUCIÓN FINANCIERA, garantía hipotecaria sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS a ser adquiridos, en respaldo de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados por dicha INSTITUCIÓN FINANCIERA.
- 8.2.3. Las PARTES acuerdan que, los ADQUIRENTES (financiados o no) otorgarán el PODER -de acuerdo al modelo que como ANEXO 3 o ANEXO 5 forma parte del presente CONTRATO- mediante el cual éstos otorgan a favor de LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE, facultades suficientes para suscribir los documentos privados y públicos que sean necesarios a efecto de perfeccionar los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y, de ser el caso, las hipotecas a ser constituidas mediante las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA, luego de obtenida la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS. Las PARTES acuerdan que el PODER estará incluido como una cláusula adicional en todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y también en la CLÁUSULA ADICIONAL AL CONTRATO DE TRANSFERENCIA, pudiendo ser ejercido indistintamente por LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE.
- 8.2.4. Las PARTES dejan expresa constancia que el FIDEICOMITENTE deberá remitir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, y de ser el caso la Cláusula Adicional del ANEXO 3-pagados al contado-; a un Notario Público a efecto de que los mismos sean elevados a Escritura Pública. No obstante, en el caso en que la adquisición haya sido financiada mediante un CRÉDITO HIPOTECARIO entonces el FIDEICOMITENTE deberá remitir a la INSTITUCIÓN FINANCIERA que haya otorgado tal crédito los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a efectos de que se incluya en ellos la respectiva CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA. La INSTITUCIÓN FINANCIERA de que se trate deberá enviar por su parte dichos documentos a un Notario Público para que sean elevados a Escritura Pública.

El FIDEICOMITENTE remitirá los referidos documentos al Notario Público o a la INSTITUCIÓN FINANCIERA que corresponda, según sea el caso en un plazo máximo de siete (7) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que se hayan remitido las minutas mencionadas en el párrafo anterior.

El FIDEICOMITENTE deberá realizar sus mejores esfuerzos a efecto de obtener que los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, incorporen la Cláusula Adicional del ANEXO 3, las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA y los



PODERES, y que se encuentren elevados a escritura pública en un plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES de remitidos dichos documentos al Notario Público o a la institución financiera respectiva.

- 8.2.5. *De acuerdo a lo establecido en los numerales precedentes, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA, de manera quincenal un ejemplar de todas y cada una de las minutas de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, la Cláusula Adicional del ANEXO 3 y los PODERES que se hubiesen celebrado durante dicho periodo.*
- 8.2.6. *Asimismo, de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA, dentro de los primeros cinco (5) DÍAS HÁBILES de cada mes: (i) una copia simple del testimonio de cada uno de dichos instrumentos que se hubiesen elevado a Escritura Pública en el mes previo; y, (ii) un reporte en archivo Excel de la relación de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, la Cláusula Adicional del ANEXO 3, las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA y los PODERES suscritos, indicando la notaría respectiva a cargo de la protocolización de dichos documentos y el estatus de los mismos.*

En caso sea necesario, LA FIDUCIARIA podrá solicitar al FIDEICOMITENTE la remisión de información y documentación original que razonablemente estime pertinente para el cumplimiento de los encargos establecidos en el presente CONTRATO. En consecuencia, el FIDEICOMITENTE acepta desde ya que remitirá la información que le pudiera requerir LA FIDUCIARIA, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de solicitada.

El SUPERVISOR podrá, a requerimiento del FIDEICOMISARIO SENIOR, revisar el cumplimiento en la remisión de la información establecida en el presente numeral.

- 8.2.7. *En todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, o en la Cláusula Adicional que forma parte del ANEXO 3, el FIDEICOMITENTE deberá incorporar una cláusula que establezca la obligación de las partes que participan en dicho contrato de suscribir la Escritura Pública que el mismo origine.*

Queda claramente establecido por las PARTES que los PODERES deberán incluir una cláusula mediante la cual cada ADQUIRENTE otorgue autorización para que LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE, actuando en representación de los ADQUIRENTES, suscriban contratos con el FIDEICOMITENTE y con ellas mismas, actuando LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE, en dichos contratos, en nombre propio o en representación del FIDEICOMITENTE, según lo establecido en la Primera Cláusula Adicional, todo ello de acuerdo a lo regulado por el artículo 166° del Código Civil Peruano.

- 8.2.8. *LA FIDUCIARIA solo suscribirá la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS que han sido materia de CONTRATO DE TRANSFERENCIA cuando el SUPERVISOR comunique a LA FIDUCIARIA:*



- (i) la conclusión definitiva de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de la ETAPA del PROYECTO que corresponda, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.3. de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO; y,
- (ii) la inscripción en los Registros Públicos de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS que sean materia de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA.
- (iii) que el íntegro del precio de cada uno de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS han sido depositados en la CUENTA RECAUDADORA en su debida oportunidad.
- (iv) Que el ADQUIRENTE haya firmado la minuta y Escritura Pública del contrato de constitución de hipoteca a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS que sean materia de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

Las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS que no han sido transferidas en favor de un ADQUIRENTE se mantendrán como parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO hasta (i) la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o (ii) que éstas sean objeto de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA y una CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN o (iii) hasta que el FIDEICOMISARIO SENIOR autorice su restitución a favor del FIDEICOMITENTE.

8.3. De los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN:

8.3.1. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán emitidos por LA FIDUCIARIA en los casos en que se celebre un CONTRATO DE TRANSFERENCIA financiado con un CRÉDITO HIPOTECARIO y se cumpla con lo establecido en el numeral 8.2.2.

Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN: (i) serán desmaterializados; y, (ii) serán no negociables, salvo por la posibilidad de constituir las garantías mobiliarias a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS de conformidad con lo previsto en el numeral 8.3.3.; y, (iii) en caso de ejecución de la respectiva garantía mobiliaria únicamente podrán ser adjudicados de conformidad con lo previsto en el numeral 8.4 de este CONTRATO.

8.3.2. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN representarán el derecho a: (i) recibir las respectivas UNIDADES INMOBILIARIAS y, de ser el caso, los ESTACIONAMIENTOS, perfectamente individualizados y diferenciados, de acuerdo a lo señalado en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA suscrito, una vez culminada la construcción de los mismos y el PROCESO DE TITULACIÓN, y luego de suscritas las CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO; y, (ii) únicamente en caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de conformidad con lo dispuesto en el numeral 13.3 y siguientes de la Cláusula Décima Tercera del CONTRATO, y de acuerdo al orden de prelación establecido en la Cláusula Décima Tercera, el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorgará a su titular el derecho a una alícuota del producto de la ejecución o de los bienes aún existentes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, excluyendo el SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO; hasta por el monto máximo señalado en el respectivo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN; a



prorrata, y en el mismo orden de prelación con los demás titulares de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN. Dicho monto máximo será igual al importe de la contraprestación estipulada en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA y efectivamente pagada.

Bajo ningún supuesto, la emisión de un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN implica que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o LA FIDUCIARIA garanticen la existencia o el valor de las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS; ni la existencia de dichos valores (montos) en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; ni que deban entregar dicho monto a los ADQUIRENTES o a la respectiva INSTITUCIÓN FINANCIERA, salvo por el supuesto de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO previsto en el numeral 13.3 de la Cláusula Décima Tercera del CONTRATO y de acuerdo al orden de prelación establecido en la Cláusula Décimo Tercera. Asimismo, se deja constancia que el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN no garantiza que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o LA FIDUCIARIA asuman responsabilidad alguna por: (i) la conclusión del PROYECTO; o (ii) la independización y entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS transferidos a cada ADQUIRENTE en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

- 8.3.3. Los ADQUIRENTES que hubiesen obtenido un CRÉDITO HIPOTECARIO de alguna INSTITUCIÓN FINANCIERA se obligan a otorgar el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN en Garantía Mobiliaria a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA, a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud al contrato de crédito hipotecario, para lo cual los ADQUIRENTES firmarán el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que otorgó el CRÉDITO HIPOTECARIO y bajo responsabilidad de la misma. No siendo responsabilidad u obligación de LA FIDUCIARIA la verificación de la suscripción de la garantía mobiliaria.

Sin perjuicio de su inscripción en el registro de certificados de participación que mantiene LA FIDUCIARIA, la garantía mobiliaria se podrá formalizar mediante la inscripción en los Registros Públicos de la misma a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA, de ser el caso, y se mantendrá vigente hasta que sea remplazada por la hipoteca que se constituya sobre la UNIDAD INMOBILIARIA y ESTACIONAMIENTO, de ser el caso, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida registral correspondiente a la UNIDAD INMOBILIARIA.

LA FIDUCIARIA, automáticamente en caso se emita un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, considerará constituida la garantía mobiliaria correspondiente sobre el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN respectivo de acuerdo a lo previsto en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y el contrato de garantía mobiliaria correspondientes. Una vez anotada la garantía mobiliaria en el registro de certificados de participación de LA FIDUCIARIA, ésta última remitirá al FIDEICOMITENTE y/o a la INSTITUCIÓN FINANCIERA que el PROMOTOR le indique, dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes de haberse emitido, una Constancia de Emisión de Certificado de Participación – incluyendo la constitución de la garantía-, conforme al ANEXO 1 del CONTRATO. Queda establecido que no será responsabilidad de LA FIDUCIARIA la suscripción, constitución e inscripción en Registros Públicos de las garantías mobiliarias.

8.3.4. Las PARTES acuerdan que los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán certificados desmaterializados.

En tanto los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán desmaterializados, LA FIDUCIARIA llevará un registro de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN en el cual se anotará –como mínimo: (i) el nombre y documento de identidad del respectivo ADQUIRENTE; (ii) UNIDAD INMOBILIARIA que le corresponda al respectivo titular de cada uno de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN; y, (iii) la identificación de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que ha recibido en garantía el respectivo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN (de ser el caso). Para efecto de las anotaciones en cuenta de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, LA FIDUCIARIA deberá llevar un registro propio y los costos y gastos generados por llevar este registro serán considerados como gastos del fideicomiso y deberán ser asumidos por el FIDEICOMITENTE.

Para dicho efecto, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de cada mes, LA FIDUCIARIA remitirá al FIDEICOMISARIO SENIOR, y al FIDEICOMITENTE un archivo electrónico donde conste la relación de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN que han sido emitidos en dicho período o anulados y/o ejecutados, de acuerdo a lo establecido en los numerales siguientes.

8.3.5. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán emitidos por LA FIDUCIARIA siguiendo instrucciones del FIDEICOMITENTE, a la orden de los ADQUIRENTES y respecto a la UNIDAD INMOBILIARIA o ESTACIONAMIENTO descrito en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

Mediante el presente acto, los FIDEICOMISARIOS autorizan e instruye a LA FIDUCIARIA a emitir los respectivos CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, los mismos que deberán ser emitidos por la FIDUCIARIA al siguiente DÍA HÁBIL de cumplidas las siguientes condiciones concurrentes: (i) LA FIDUCIARIA sea informada por el FIDEICOMITENTE de la suscripción de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.2. anterior; y, (ii) el FIDEICOMITENTE comunique a LA FIDUCIARIA que el respectivo ADQUIRENTE ha cumplido con pagar la cuota inicial prevista en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

Una vez remitida la documentación mencionada en el primer párrafo y recibida la comunicación del FIDEICOMITENTE del párrafo anterior, LA FIDUCIARIA procederá directamente a efectuar los procedimientos necesarios en su registro a efecto de dejar constancia de la garantía mobiliaria sobre los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA respectiva por parte del ADQUIRENTE que hubiera otorgado un CRÉDITO HIPOTECARIO. Una vez anotada la garantía mobiliaria en el registro de LA FIDUCIARIA la misma se considerará válidamente constituida y oponible a las PARTES y al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y LA FIDUCIARIA unilateralmente o a solicitud de la INSTITUCIÓN FINANCIERA procederá a emitir la constancia de anotación de la garantía mobiliaria en su registro a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA, conforme al ANEXO 1.



8.4. De la ejecución de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN:

- 8.4.1 *En caso que las INSTITUCIONES FINANCIERAS decidan ejecutar los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN por el incumplimiento de los ADQUIRENTES de las obligaciones derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS concedidos, las referidas INSTITUCIONES FINANCIERAS podrán proceder por alguno de los mecanismos de ejecución establecidos en la Ley de Garantía Mobiliaria (Ley N° 28677), debiendo en cada caso, obtener y entregar a LA FIDUCIARIA, respecto de los adjudicatarios o compradores de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, la información y documentación requerida por LA FIDUCIARIA para cumplir con las disposiciones de la SBS, relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo.*

Se deja constancia que los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA cuyos ADQUIRENTES se financien mediante un CRÉDITO HIPOTECARIO contendrán una Cláusula Cesión de Posición Contractual del ADQUIRENTE a favor de la persona que adquiera el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, dicha cesión de posición contractual será aceptada de antemano por el FIDEICOMITENTE. Una vez formalizada la cesión de posición contractual, LA FIDUCIARIA le remitirá una comunicación notarial al FIDEICOMITENTE adjuntando un testimonio de la escritura pública que formaliza la cesión de posición contractual del ADQUIRENTE.

En caso el FIDEICOMITENTE se subrogara en la posición de la INSTITUCIÓN FINANCIERA y ejecutara los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, esta última deberá ceder los derechos emanados de los mismos a favor del FIDEICOMITENTE. En ese sentido, LA FIDUCIARIA anulará respectivo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, y procederá a eliminarlo de su registro de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN.

- 8.4.2 *Las PARTES acuerdan que en el eventual caso que el ADQUIRENTE que incurrió en un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE se encuentre en posesión de la UNIDAD INMOBILIARIA y/o el ESTACIONAMIENTO –de ser el caso- con anterioridad a la culminación del respectivo PROCESO DE TITULACIÓN, la INSTITUCIÓN FINANCIERA correspondiente podrá, en los casos que lo requiera, pero sin estar obligado a ello, solicitar al FIDEICOMITENTE y a LA FIDUCIARIA que le otorguen un poder a efecto de iniciar y seguir las acciones judiciales y/o extra judiciales correspondientes contra dicho ADQUIRENTE.*

- 8.4.3 *Los montos pagados por el adjudicatario o comprador del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN derivados de su ejecución serán depositados por el nuevo titular del referido título en la cuenta que la respectiva INSTITUCIÓN FINANCIERA designe. En dicha cuenta se cargará el importe de la liquidación de la deuda impaga proveniente del CRÉDITO HIPOTECARIO. Se deja expresa constancia que los fondos correspondientes a la ejecución del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN no formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO siempre que el cien por ciento (100%) del precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS y, de ser el caso, los ESTACIONAMIENTOS, haya sido íntegramente pagado por el respectivo adjudicatario o comprador del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN.*

En todo supuesto, será responsabilidad exclusiva de la INSTITUCIÓN FINANCIERA la devolución a favor del adjudicatario o comprador del CERTIFICADO DE

PARTICIPACIÓN de cualquier remanente –si lo hubiere- una vez cubierto el importe de la liquidación de la deuda impaga a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA.

8.5. De la constitución de Hipotecas y la inscripción en Registros Públicos:

8.5.1. *El FIDEICOMITENTE, una vez culminado el PROCESO DE TITULACIÓN de cada una de las ETAPAS que sean materia de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, deberá coordinar la presentación de los títulos correspondientes a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, y las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECAS, de ser el caso, a los Registros Públicos para su correspondiente inscripción.*

Las PARTES dejan presente que el FIDEICOMITENTE realizará sus mejores esfuerzos para lograr la inscripción en los Registros Públicos correspondientes de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA pagados al contado o financiados directamente por el FIDEICOMITENTE -suscritos sin CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA.

En caso se requiera la suscripción u obtención de cualquier documento adicional por parte de los ADQUIRENTES, a efecto de lograr las inscripciones antes indicadas, y éstos no suscriban o no se encuentren en disposición de suscribir dicha documentación, LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE regularizará dicha documentación en ejercicio del PODER otorgado.

8.5.2. *Queda claramente establecido entre las PARTES que la verificación del proceso de inscripción de las transferencias de propiedad y las hipotecas le corresponde al FIDEICOMITENTE, siendo que LA FIDUCIARIA colaborará con el mismo a efecto de facilitar las inscripciones mediante la suscripción u obtención de los documentos que razonablemente sean necesarios para la formalización de dichos actos, para lo cual hará ejercicio del PODER.*

8.6. De la suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:

8.6.1. *Una vez inscrita la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS de cada ETAPA, el FIDEICOMITENTE deberá remitir en un plazo no mayor a diez (10) DÍAS HÁBILES al FIDEICOMISARIO SENIOR: (i) un documento electrónico en formato Excel en el que conste el nombre de cada uno de los ADQUIRENTES, el número de la UNIDAD INMOBILIARIA y ESTACIONAMIENTO adquiridos por cada ADQUIRENTE y el respectivo número de Partida Registral de cada una de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS; y, (ii) la constancia de independización –emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP- correspondiente a las mencionadas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS. El FIDEICOMISARIO SENIOR –dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber recibido los referidos documentos- instruirán a LA FIDUCIARIA –con copia al FIDEICOMITENTE- mediante comunicación remitida por carta notarial - siempre y cuando se cumplan lo dispuesto en el numeral 8.2.4 precedente y las demás condiciones previstas en los numerales precedentes- para que suscriba la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO en un plazo no mayor a cinco (5) DÍAS HÁBILES desde la recepción de la comunicación notarial remitida*

por el FIDEICOMISARIO SENIOR respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS que hayan sido materia de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

8.6.2. Mediante la suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, LA FIDUCIARIA revertirá a favor del FIDEICOMITENTE, el dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS a efecto de perfeccionar la transferencia de propiedad del bien futuro realizada por el FIDEICOMITENTE a favor del respectivo ADQUIRENTE a través de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y -de ser el caso- perfeccionar la constitución de las hipotecas derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

8.7. Del procedimiento de resolución de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:

8.7.1 En caso el FIDEICOMITENTE y el ADQUIRENTE decidan resolver de mutuo acuerdo el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE deberá preparar los documentos mediante los cuales se formalice la resolución de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, los cuales deberán ser necesariamente suscritos por el FIDEICOMITENTE. Dichos documentos deberán contener: (i) la descripción de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA y ESTACIONAMIENTO -de ser el caso- que son materia del CONTRATO DE TRANSFERENCIA resuelto; (ii) nombres completos y datos de los ADQUIRENTES que suscribieron el CONTRATO DE TRANSFERENCIA a resolverse; (iii) el monto que deberá devolverse a los referidos ADQUIRENTES; (iv) la obligación del ADQUIRENTE de pagar cualquier tributo que grave la transferencia, como consecuencia de la resolución del referido CONTRATO DE TRANSFERENCIA, de resultar aplicable; , y (v) el acuerdo expreso de todas las partes del CONTRATO DE TRANSFERENCIA de resolver el respectivo documento. Las PARTES reconocen que en el caso el ADQUIRENTE haya sido financiado por el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMITENTE deberá remitirle una carta al FIDEICOMISARIO SENIOR para informarle la resolución por mutuo acuerdo antes descrita.

8.7.2 Una vez preparado el documento y suscrito por el FIDEICOMITENTE, éste último deberá remitir el mismo a LA FIDUCIARIA, quien deberá verificar que los datos contenidos en el documento de resolución son los mismos que tiene registrados en sus archivos.

8.7.3 Una vez verificados los datos de acuerdo a lo establecido en el numeral anterior el FIDEICOMITENTE será el encargado de obtener la firma del ADQUIRENTE en todos los documentos que formalicen la resolución de su respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

8.7.4 Una vez suscritos por el ADQUIRENTE los documentos que formalizan la resolución de su CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA un juego original de los mismos. En tales casos, LA FIDUCIARIA deberá actualizar su registro incluyendo en el mismo la referida resolución, cancelando la anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACION respectivo, de ser el caso. Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no emitirá un nuevo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS que fueron materia de un CONTRATO

DE TRANSFERENCIA resuelto hasta que reciba los documentos originales que formalizan la respectiva resolución.

8.7.5 En caso el FIDEICOMITENTE decida resolver un CONTRATO DE TRANSFERENCIA por haberse presentado un incumplimiento por parte del respectivo ADQUIRIENTE, el PROMOTOR se encontrará facultado a resolver el mencionado contrato según lo establecido en los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En tal sentido, a efecto que LA FIDUCIARIA considere como resuelto el referido contrato el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA los siguientes documentos: (i) a) de resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA conforme al artículo 1429° del Código Civil, copia de la carta notarial mediante la cual se pone en conocimiento del ADQUIRENTE la ocurrencia de un incumplimiento a los términos del CONTRATO DE TRANSFERENCIA, y mediante la cual se le otorga el plazo de quince (15) días para la subsanación del mismo; dicho documento deberá contener la fecha de recepción del mismo por parte del ADQUIRENTE; o (b) de resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA de acuerdo al artículo 1430° del Código Civil, copia de la carta notarial a través de la cual el FIDEICOMITENTE comunica al ADQUIRENTE que quiere valerse de la cláusula resolutoria respectiva; las cartas notariales y comunicaciones previamente indicadas deberán contener la fecha de recepción de las mismas por parte del ADQUIRENTE; y (ii) (a) de resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA conforme al artículo 1429° del Código Civil, una declaración jurada suscrita por los representantes del FIDEICOMITENTE dejando constancia que el ADQUIRENTE no ha cumplido con subsanar el incumplimiento en el plazo establecido y en consecuencia el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA ha quedado resuelto de pleno derecho; o (b) de resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA de acuerdo al artículo 1430° del Código Civil, una declaración jurada dejando constancia que el CONTRATO DE TRANSFERENCIA ha quedado resuelto. Una vez recibidos por LA FIDUCIARIA dichos documentos, LA FIDUCIARIA considerará resuelto el respectivo contrato y por lo tanto considerará las respectivas UNIDADES INMOBILIARIAS y, de ser el caso, los ESTACIONAMIENTOS como no transferidas.

NOVENA:

OTROS ASPECTOS DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

9.1. De las PÓLIZAS DE SEGUROS:

9.1.1. Durante el desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y hasta la finalización de las mismas, en la ETAPA correspondiente, el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR se obligan a contratar una PÓLIZA CAR, según las prácticas usuales en el negocio inmobiliario, con una Compañía de Seguros a satisfacción del FIDEICOMISARIO SENIOR.

Durante la etapa de ejecución del PROYECTO y hasta que se concluya con las OBRAS DE EDIFICACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS, el FIDEICOMITENTE deberá causar que el CONSTRUCTOR contrate una PÓLIZA CAR, según las prácticas usuales en el negocio inmobiliario y con una Compañía de Seguros a satisfacción del FIDEICOMISARIO SENIOR.



Asimismo, con respecto a la cobertura de responsabilidad civil (contractual y extracontractual) frente a terceros en caso no se encuentre contenida en la PÓLIZA CAR, el FIDEICOMITENTE se obliga a contratar la POLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL durante la vigencia del presente CONTRATO, quedando obligado a remitir a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO SENIOR, un documento que evidencie que se han incorporado a LA FIDUCIARIA como co-asegurado de dicha póliza de seguro por responsabilidad civil, dentro de los treinta (30) días de suscrito el presente CONTRATO.

- 9.1.2. Una vez concluidas las OBRAS DE EDIFICACIÓN, el FIDEICOMITENTE deberá contratar y endosar a favor de LA FIDUCIARIA de manera inmediata una PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS, la misma que se mantendrá vigente hasta que: (i) se haya producido la transferencia definitiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS a favor del ADQUIRENTE (entiéndase como configurada la transferencia cuando se haya suscrito el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA, cancelado el íntegro del precio de venta a favor del FIDEICOMITENTE), y (ii) se entregue al respectivo ADQUIRENTE la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS; y (iii) se constituyan las hipotecas a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS que se hayan transferido a los ADQUIRENTES mediante CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

Excepcionalmente para el caso de las transferencias al contado, el FIDEICOMITENTE deberá mantener vigente la PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL hasta que se cumpla únicamente la condición establecida en el literal (i) y (ii) anterior.

Asimismo, y de manera excepcional, tratándose de aquellas UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS que: (i) fueran objeto de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA financiados mediante CRÉDITOS HIPOTECARIOS; y, (ii) hayan sido asegurados a través de una póliza contra todo riesgo e incendio; la PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL se mantendrá vigente solo hasta que los ADQUIRENTES reciban la posesión de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS.

- 9.1.3. La cobertura de las PÓLIZAS DE SEGUROS a ser contratadas por el FIDEICOMITENTE deberán encontrarse de acuerdo a los estándares y usos de la industria de la construcción y del negocio inmobiliario. El FIDEICOMITENTE está obligado a ampliar los términos y condiciones de las PÓLIZAS DE SEGUROS en caso el FIDEICOMISARIO SENIOR o el SUPERVISOR determinen que la cobertura de las PÓLIZAS DE SEGURO no es suficiente para asegurar el PROYECTO, siempre que resulte justificada dicha ampliación en el momento que sea solicitada y responda a una práctica usual.

En caso el FIDEICOMITENTE no esté de acuerdo con la solicitud del SUPERVISOR y/o del FIDEICOMISARIO SENIOR para la ampliación de los términos y condiciones de las PÓLIZAS DE SEGURO; el PROMOTOR deberá contratar la mencionada ampliación y, una vez la misma haya sido contratada, podrá cuestionar la referida solicitud del FIDEICOMISARIO SENIOR o del SUPERVISOR.

9.1.4. Las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del respectivo contrato de obra a ser celebrado con el CONSTRUCTOR, siempre que el CONSTRUCTOR no sea el mismo FIDEICOMITENTE, deberá causar que el CONSTRUCTOR solicite –y éste se obliga a solicitar- a la empresa aseguradora la contratación de la PÓLIZA CAR; debiendo, en el mismo acto, solicitar el endoso de dicha PÓLIZA CAR a favor de LA FIDUCIARIA, en su calidad de fiduciario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido, el FIDEICOMITENTE queda obligado a causar que el CONSTRUCTOR entregue –y éste se obliga a entregar- a LA FIDUCIARIA la PÓLIZA CAR, y su respectivo endoso, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes a la celebración del contrato de obra a ser celebrado con el CONSTRUCTOR para la ejecución y desarrollo del PROYECTO, lo cual deberá ser comunicado por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO SENIOR. Las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE deberá causar que el CONSTRUCTOR entregue –y éste se obliga a hacer entregar- a LA FIDUCIARIA de la PÓLIZA CAR y su respectivo endoso antes de que se inicien las OBRAS DE EDIFICACIÓN. En caso, el FIDEICOMITENTE ejerciera la función de CONSTRUCTOR, encontrándose a cargo de la construcción de la obra correspondiente al PROYECTO, el FIDEICOMITENTE se obliga a que con tres (3) DÍAS HÁBILES de antelación al inicio de las OBRAS DE EDIFICACIÓN (i) contratará la POLIZA CAR, (ii) solicitará el endoso de dicha PÓLIZA CAR a favor de LA FIDUCIARIA, en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y (iii) entregará la POLIZA CAR y su respectivo ENDOSO a LA FIDUCIARIA.

De la misma manera, el FIDEICOMITENTE estará obligado a solicitar y tramitar ante la empresa aseguradora que corresponda, y a obtener, la designación de LA FIDUCIARIA –en su calidad de fiduciario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO– como única beneficiaria de las PÓLIZAS DE SEGURO GLOBAL.

El endoso de la PÓLIZA CAR y las PÓLIZAS DE SEGURO GLOBAL, y el coaseguramiento en la POLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL, deberán incorporar en las condiciones de cobertura, la obligación de la entidad aseguradora de no cancelar las coberturas o resolver el contrato o las PÓLIZAS DE SEGURO sin dar a LA FIDUCIARIA un preaviso, mediante carta notarial, de cuando menos treinta (30) DÍAS HÁBILES antes de proceder a dejar sin efecto las mismas. El FIDEICOMITENTE se obliga a solicitarle a la empresa aseguradora que esta informe de cualquier incumplimiento en el pago de la POLIZA CAR y de las POLIZAS DE SEGURO GLOBAL directamente a LA FIDUCIARIA con copia al FIDEICOMISARIO SENIOR.

Queda expresamente establecido que LA FIDUCIARIA podrá contratar, con cargo al mismo procedimiento establecido en la Cláusula Vigésima Sexta, PÓLIZAS DE SEGURO en caso no se cuente con las mismas durante el transcurso de la modificación integral del CONTRATO DE FIDEICOMISO.

En caso la empresa aseguradora informe a LA FIDUCIARIA que cualquier PÓLIZA DE SEGUROS va a ser cancelada o resuelta, LA FIDUCIARIA comunicará este hecho al FIDEICOMISARIO SENIOR, con copia al FIDEICOMITENTE a efecto que

9.1.8. A partir de suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, y/o del cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral 9.1.2., LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO SENIOR no asumen ni asumirán ningún tipo de responsabilidad frente a las PERSONAS antes mencionadas ni frente a cualquier tercero en caso las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS no hubiesen sido debidamente asegurados.

9.2. De la aprobación de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES:

9.2.1. El FIDEICOMITENTE deberá remitir al SUPERVISOR, dentro de los cuarenta y cinco (45) DÍAS HÁBILES de suscrito el CONTRATO, un documento en virtud al cual se detallen las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES. El SUPERVISOR deberá evaluar las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES a fin de emitir, en un plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES de recibidas, su conformidad respecto del cumplimiento de lo establecido en la MEMORIA DESCRIPTIVA, siempre que ésta cumpla con lo previamente aprobado por las PARTES, en caso el SUPERVISOR no manifieste su conformidad o disconformidad en el plazo establecido anteriormente se entenderá que las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES se encuentran aprobadas y definitivas.

Las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES definitivas, serán remitidas por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA, quien las asumirá como válidas y vigentes.

En el caso en que el FIDEICOMITENTE decida proponer la modificación de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES o las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES, deberá remitir su solicitud de modificación al FIDEICOMISARIO SENIOR y al SUPERVISOR. El SUPERVISOR deberá emitir su conformidad a la propuesta de las modificaciones a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES o a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES dentro de los cinco (05) DÍAS HÁBILES de haber recibido la solicitud del FIDEICOMITENTE, siempre que esta cumpla con lo contenido en la DECLARATORIA DE INTERÉS, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, el CONTRATO DE COMPRAVENTA, y, el CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL ESTADO, en caso el SUPERVISOR no manifieste su conformidad o disconformidad en el plazo establecido anteriormente se entenderá que la propuesta de modificación se encuentra aprobada. El FIDEICOMISARIO SENIOR, deberá emitir su aprobación u observación a las modificaciones a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES o a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES, dentro de: (i) los quince (15) DÍAS HÁBILES de haberse producido la conformidad del SUPERVISOR (expresa o tácita) en caso dichas modificaciones no impliquen un cambio en la línea de crédito otorgada en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO ni del CONTRATO DE PRÉSTAMO, y no impliquen un cambio en las licencias de construcción o permisos para las OBRAS DE EDIFICACIÓN; o (ii) los treinta (30) DÍAS HÁBILES de haberse producido la conformidad del SUPERVISOR (expresa o tácita) en caso dichas modificaciones impliquen un aumento en la línea de crédito otorgada en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO o el CONTRATO DE PRÉSTAMO o impliquen un cambio en las licencias de construcción o permisos para las OBRAS DE EDIFICACIÓN. En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR no se pronuncien en los

éste instruya a LA FIDUCIARIA sobre cómo proceder para la renovación o contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO.

- 9.1.5. El FIDEICOMITENTE estará obligado a mantener vigentes o causar que se mantengan vigentes, según corresponda, las PÓLIZAS DE SEGUROS, de acuerdo a las condiciones establecidas en la presente cláusula novena, debiendo acreditar ante LA FIDUCIARIA la renovación de las coberturas y el endoso correspondiente a favor de LA FIDUCIARIA, en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, cuando menos quince (15) DÍAS HÁBILES antes del vencimiento de las pólizas vigentes.

En caso el FIDEICOMITENTE no cumpla con acreditar a LA FIDUCIARIA la contratación o renovación de la PÓLIZAS DE SEGURO, o el endoso de ésta a favor de LA FIDUCIARIA, o no cumpla con el pago de las primas correspondientes, de conformidad con lo señalado en el párrafo anterior, LA FIDUCIARIA procederá a comunicar dicho evento al FIDEICOMISARIO SENIOR, pudiendo este, previa comunicación al FIDEICOMITENTE, cancelar los montos adeudados necesarios para contratar, revisar o poner al día las pólizas de seguros según sea el caso. En dicho supuesto el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá repetir contra el FIDEICOMITENTE por los montos pagados según lo previamente establecido. Sin perjuicio de las autorizaciones del FIDEICOMISARIO SENIOR antes mencionadas, LA FIDUCIARIA podrá contratar las Pólizas de Seguro de Responsabilidad Civil que considere necesarias, previa comunicación al FIDEICOMITENTE. La contratación de dichas pólizas será realizada con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA ni los FIDEICOMISARIOS en ningún caso, asumen responsabilidad por la vigencia y contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO. Sin perjuicio de ello, el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá considerar esto como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE, siempre y cuando se deba a causa imputable a este último, y solicitar a LA FIDUCIARIA que proceda con el procedimiento contemplado en el la Cláusula Décimo Tercera del presente CONTRATO.

- 9.1.6. Ante la ocurrencia de un siniestro sobre el PROYECTO, independientemente de la ETAPA en que éste se encuentre, el FIDEICOMITENTE inmediatamente deberá dar aviso por escrito de la ocurrencia del mismo al SUPERVISOR -con copia a los FIDEICOMISARIOS y a LA FIDUCIARIA-. LA FIDUCIARIA instruirá a la empresa emisora de la PÓLIZA DE SEGURO, el número de la CUENTA ADMINISTRACIÓN -con copia al SUPERVISOR, al FIDEICOMITENTE, y a los FIDEICOMISARIOS-, instruyéndole que proceda a depositar los FLUJOS POR SEGUROS en dicha CUENTA ADMINISTRACIÓN.

- 9.1.7. Los FLUJOS POR SEGUROS acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y serán destinados por LA FIDUCIARIA para la continuación del PROYECTO.

plazos antes establecidos, se entenderá que la solicitud del FIDEICOMITENTE ha sido aprobada.

- 9.2.2. *En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR emita una observación a las mencionadas modificaciones, el FIDEICOMITENTE tendrá diez (10) DÍAS HÁBILES para subsanar la misma y enviar nuevamente la propuesta al FIDEICOMISARIO SENIOR. Éste tendrá diez (10) DÍAS HÁBILES (en el caso del inciso (i) del numeral anterior) o veinte (20) DÍAS HÁBILES (en el caso del inciso (ii) del numeral anterior), según corresponda, para revisar nuevamente la propuesta y emitir su aprobación u observaciones sobre la misma, en el supuesto que el FIDEICOMITENTE estime que el plazo para la subsanación tenga que ser mayor al establecido en el presente párrafo, el FIDEICOMITENTE se lo comunicará al FIDEICOMISARIO SENIOR para que se establezca de manera conjunta un nuevo plazo para la subsanación y/o respuesta de las observaciones efectuadas por el FIDEICOMISARIO SENIOR. Remitidas las nuevas ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, el FIDEICOMISARIO SENIOR tendrá diez (10) DÍAS HÁBILES para aprobar o desaprobar las mismas. Vencidos dichos plazos sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad positiva respecto a la aprobación de las nuevas ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES remitidas por el FIDEICOMITENTE. EL FIDEICOMISARIO SENIOR no podrá observar injustificadamente las modificaciones a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES. Queda claramente establecido que en esta segunda revisión o las subsiguientes, el FIDEICOMISARIO SENIOR solo podrá realizar observaciones sobre las subsanaciones del FIDEICOMITENTE.*

Una vez aprobadas las modificaciones antes mencionadas, el FIDEICOMITENTE pondrá en conocimiento de LA FIDUCIARIA, del SUPERVISOR, del FIDEICOMISARIO SENIOR y del FIDEICOMISARIO JUNIOR, las nuevas ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES o las nuevas ESPECIFICACIONES TÉCNICAS FINALES.

9.3. De la tasación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

- 9.3.1. *LA FIDUCIARIA, con el objeto de verificar la existencia y valor de tasación -o valuación- de los BIENES FIDEICOMETIDOS, queda facultada para contratar los servicios de tasadores, como a continuación se señala.*

De acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior, las PARTES dejan expresa constancia que se podrá realizar hasta una (1) tasación anual sobre el BIENES FIDEICOMETIDOS descritos anteriormente, en la oportunidad en que el FIDEICOMISARIO SENIOR lo solicite por escrito a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMITENTE. Sin embargo, cuando el FIDEICOMISARIO SENIOR solicite una segunda tasación por causas justificadas, previa coordinación con el FIDEICOMITENTE, esta podrá realizarse. Los costos de las tasaciones deberán ser asumidos por el FIDEICOMITENTE.

En tal sentido, para los efectos de la contratación de tasadores o valuadores, LA FIDUCIARIA propondrá al FIDEICOMITENTE, de la relación de tasadores contenida en el ANEXO 18, los nombres y presupuestos de hasta tres (3)

tasadores, debidamente inscritos en el Registro REPEV de la SBS, entre los que el FIDEICOMITENTE elegirá al que realizará la correspondiente tasación o valuación. En caso que ninguno de los tasadores que aparecen en el ANEXO 18 brinde o esté en la posibilidad de brindar los servicios requeridos, LA FIDUCIARIA proporcionará una nómina de tres (3) tasadores, debidamente inscritos en el Registro REPEV de la SBS, incluyendo sus cotizaciones a efectos de que el FIDEICOMITENTE designe a uno de ellos.

En caso que el FIDEICOMITENTE no comunique a LA FIDUCIARIA los tasadores o valuadores que ha elegido dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de proporcionados los nombres de los tasadores o valuadores por LA FIDUCIARIA, ésta podrá elegir al tasador de la relación propuesta al FIDEICOMITENTE. Una vez seleccionado el tasador o valuador por LA FIDUCIARIA, esta última comunicará de inmediato y por escrito al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO SENIOR dicha selección.

Queda claramente establecido que el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR se obligan a prestar todas las facilidades necesarias para la realización de las tasaciones a las que se refiere este numeral.

- 9.3.2. *Sin perjuicio de lo antes indicado, LA FIDUCIARIA podrá realizar sobre el TERRENO que conforma el PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, las inspecciones que considere necesarias o las que, a su solo criterio, le solicite el FIDEICOMISARIO SENIOR –ya sea directamente o a través de terceros- para verificar el estado del TERRENO, bastando para ello un aviso previo al FIDEICOMITENTE con una anticipación no menor de diez (10) DÍAS HÁBILES. Estas inspecciones deberán ser realizadas en el horario normal de trabajo del PROMOTOR, debiendo éste prestar las facilidades del caso.*

Los gastos y costos que demanden las tasaciones, valuaciones y/o las dos (2) primeras inspecciones realizadas dentro del plazo de un año calendario, de conformidad con este CONTRATO, serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta de este CONTRATO, siempre que se encuentren documentados y se ajusten a las cotizaciones previamente entregadas a LA FIDUCIARIA, para el caso de las tasaciones y/o valuaciones.

Los gastos y costos que demanden las inspecciones adicionales solicitadas por el FIDEICOMISARIO SENIOR serán pagadas por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo a la liquidación que para dicho efecto le remita LA FIDUCIARIA mediante documentación debidamente sustentada.

9.4. De la no realización de Juntas de Fideicomisarios:

Las PARTES acuerdan expresamente que no obstante la emisión de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, de acuerdo a lo previsto en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del CONTRATO, no se constituirá un sindicato de fideicomisarios ni se celebrarán juntas de fideicomisarios de acuerdo a lo permitido en el artículo 267° de la LEY DE BANCOS.

CAPÍTULO III
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO, DE LOS CRONOGRAMAS Y
PRESUPUESTOS DEL PROYECTO

DÉCIMA: ***LA APERTURA DE LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO Y DE LA CESIÓN DE DERECHOS***

10.1. *A fin de cumplir con el propósito del presente CONTRATO, LA FIDUCIARIA procederá de la siguiente manera con relación a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO:*

10.1.1. *Con relación a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA procederá a solicitar la apertura de la CUENTA ADMINISTRACIÓN y la CUENTA RECAUDADORA en el BANCO, por cada una de las correspondientes ETAPAS del PROYECTO, para tal efecto el FIDEICOMITENTE solicitará a LA FIDUCIARIA mediante comunicación escrita señalando la denominación que corresponda a cada una de ellas tomado en consideración la contenida en las definiciones correspondientes en la Cláusula Segunda, con copia a los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR, la apertura de la CUENTA ADMINISTRACIÓN y de la CUENTA RECAUDADORA que corresponda conforme al avance de las ETAPAS.*

10.1.2. *Una vez abierta cualquiera de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA deberá comunicar por escrito al FIDEICOMITENTE, a los FIDEICOMISARIOS y al CONTROLADOR el número de las respectivas CUENTAS DEL FIDEICOMISO en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES.*

10.2. *LA FIDUCIARIA podrá contratar -para el mejor desempeño de sus funciones- los servicios bancarios brindados por el BANCO RECOLECTOR, que sean necesarios para la adecuada administración de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.*

10.3. *Los portes, tributos o comisiones que se generen por la operación y mantenimiento de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, así como por las transferencias de fondos que se efectúen hacia y desde las mismas -incluyendo transferencias interbancarias- y los servicios bancarios contratados de conformidad con lo dispuesto en el numeral anterior, serán atendidos por el FIDEICOMITENTE de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta de este CONTRATO. De no existir fondos disponibles en dichas cuentas, el FIDEICOMITENTE se hará cargo directamente de dichos costos, mediante el abono de los fondos necesarios en la cuenta que para este efecto señale LA FIDUCIARIA.*

Las remuneraciones de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO serán negociadas directamente por el FIDEICOMITENTE con el BANCO RECOLECTOR, no siendo LA FIDUCIARIA responsable por dichas negociaciones.

10.4. *Únicamente para efecto del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF) se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de todas las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.*

10.5. *Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1215° del Código Civil peruano, la cesión de los DERECHOS DE COBRO y los FLUJOS DINERARIOS se materializará de acuerdo a lo establecido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA o en la CLAUSULA ADICIONAL AL CONTRATO DE TRANSFERENCIA.*

Respecto de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS derivados del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y del CONTRATO DE PRÉSTAMO, el BANCO RECOLECTOR acepta la cesión de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y se compromete -mediante su intervención en el presente CONTRATO- a transferir los FLUJOS DESEMBOLSOS a la CUENTA ADMINISTRACIÓN.

- 10.6. Queda claramente establecido por las PARTES que la administración de los FLUJOS APORTES, los FLUJOS DESEMBOLSOS, los FLUJOS FIANZA y los FLUJOS SEGUROS se efectuará a partir del momento en que se canalicen los mismos a través de la CUENTA ADMINISTRACIÓN, según corresponda, no obstante ostentar LA FIDUCIARIA el dominio fiduciario sobre dichos bienes desde la fecha de suscripción del CONTRATO.

Mecanismo de Financiamiento de cuota inicial del CONTRATO DE TRANSFERENCIA:

- 10.7. Por medio del presente CONTRATO las PARTES declaran conocer que, el FIDEICOMITENTE ha implementado un mecanismo de venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS en base al Fraccionamiento de la Cuota Inicial (también llamado Financiamiento Cuota Inicial). En dicho sentido, mediante dicho mecanismo, el FIDEICOMITENTE conferirá un plazo para el pago de la cuota inicial que los ADQUIRENTES deben pagar de acuerdo a lo establecido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que figura en el ANEXO 5. Dicho financiamiento incluye la obligación de los ADQUIRENTES de canalizar a cuentas de libre disposición del FIDEICOMITENTE cada una de las cuotas correspondientes a la cuota inicial antes mencionada.

En tal sentido, por medio de la presente las PARTES acuerdan que los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL, se mantendrán en una cuenta del FIDEICOMITENTE. El FIDEICOMITENTE se obliga a transferir los FLUJOS DINERARIOS CUOTA INICIAL derivados de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA a la CUENTA RECAUDADORA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguiente de que el ADQUIRENTE termine de pagar la cuota inicial y le hayan aprobado a este último el CREDITO HIPOTECARIO.

- 10.8. En caso se resuelva un CONTRATO DE TRANSFERENCIA antes de que el ADQUIRENTE termine de pagar la cuota inicial y/o le hayan aprobado el CREDITO HIPOTECARIO, el FIDEICOMITENTE devolverá al ADQUIRENTE los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL que este le hubiera entregado, con cargo a los fondos existentes en las cuentas de su titularidad en donde tales flujos se hubieren depositados.
- 10.9. En tanto no se produzca cualquiera de los hechos mencionados en los numerales 10.7. y 10.8. precedentes, los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL se encontrarán en una cuenta del FIDEICOMITENTE y no formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

UNDÉCIMA:

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO

De la administración de la CUENTA ADMINISTRACIÓN y la CUENTA RECAUDADORA:



- 11.1. En la CUENTA ADMINISTRACIÓN, serán depositados los FLUJOS FIANZAS, los FLUJOS SEGUROS y los FLUJOS DESEMBOLSOS; así como los FLUJOS APORTES que realice el FIDEICOMITENTE.
- 11.2. En la CUENTA RECAUDADORA, los ADQUIRENTES deberán depositar los FLUJOS ADQUIRENTES provenientes de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, los mismos que serán transferidos por LA FIDUCIARIA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, conforme a lo establecido en los numerales siguientes.
- 11.3. En tal sentido, durante la vigencia del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE no podrá percibir directamente ninguno de los FLUJOS DINERARIOS, transferidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en virtud del presente CONTRATO.

No obstante lo antes indicado, en el caso en que el FIDEICOMITENTE recibiera excepcionalmente de manera directa algún pago considerado dentro de la definición de FLUJOS DINERARIOS, éste asume –y de manera solidaria con el DEPOSITARIO- la obligación de depositarlo en la CUENTA DEL FIDEICOMISO que corresponda, a más tardar dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha en que el FIDEICOMITENTE recibió dichos montos más los intereses legales correspondientes. Las PARTES declaran expresamente que LA FIDUCIARIA no será responsable de validar o confirmar el monto al que ascienden los intereses legales antes indicados. Siendo de entera responsabilidad del FIDEICOMITENTE cumplir con el pago de los mismos. El incumplimiento de esta obligación conllevará las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO les correspondan al FIDEICOMITENTE y al DEPOSITARIO, sin perjuicio del derecho de los FIDEICOMISARIOS según aplique de considerar este evento como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.

- 11.4. De la administración de la CUENTA RECAUDADORA y la CUENTA ADMINISTRACIÓN:

- 11.4.1. Los fondos acreditados en la CUENTA RECAUDADORA serán transferidos a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, en cada oportunidad en que el SUPERVISOR remita una INSTRUCCIÓN.

A efectos de verificar la correcta canalización de los FLUJOS ADQUIRENTES en la CUENTA RECAUDADORA, el SUPERVISOR remitirá semanalmente un archivo en formato Excel que detalle la relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, cuyos flujos dinerarios se encuentren en la CUENTA RECAUDADORA, detallando la siguiente información:

- Cuando aún no se haya desembolsado el CRÉDITO HIPOTECARIO, identificar el depósito de la cuota inicial del precio de venta en la CUENTA RECAUDADORA; o,
- Cuando el CRÉDITO HIPOTECARIO haya sido desembolsado, identificar el desembolso de la INSTITUCIÓN FINANCIERA en la CUENTA RECAUDADORA; o,
- Adicionalmente, deberá identificarse según corresponda el bono de buen pagador que sea desembolsado a favor del ADQUIRENTE en la CUENTA RECAUDADORA; o,
- En el caso de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA pagados al contado, es decir, sin financiamiento alguno de INSTITUCIONES FINANCIERAS, deberá identificar el depósito del íntegro del monto que corresponda respecto al

CONTRATO DE TRANSFERENCIA en la CUENTA RECAUDADORA.

Sin perjuicio del archivo referido anteriormente que sea remitido por el SUPERVISOR, el FIDEICOMITENTE debe haber remitido los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA conforme a lo señalado en el numeral 8.2.5. precedente.

En caso el SUPERVISOR determine alguna diferencia entre lo establecido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y los montos acreditados en la CUENTA RECAUDADORA, deberá enviar una comunicación en dicho sentido al FIDEICOMITENTE, con copia a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO SENIOR, a efectos que a más tardar dentro de los treinta (30) DÍAS HÁBILES siguientes de comunicada la diferencia referida anteriormente remita la información correspondiente al SUPERVISOR con copia a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO SENIOR a efectos de corregir las contingencias detectadas, de no remitirla LA FIDUCIARIA suspenderá las liberaciones de fondos que sean solicitadas con posterioridad por el SUPERVISOR respecto de los flujos que no han sido acreditados de acuerdo a la verificación realizada por el mismo.

11.4.2. Los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN se utilizarán para el desarrollo, construcción y ejecución del PROYECTO—en cualquiera de las etapas del PROYECTO y hasta su culminación—, de acuerdo a las INSTRUCCIONES que para tal efecto remitirá el SUPERVISOR, aprobadas previamente por el FIDEICOMISARIO SENIOR, a LA FIDUCIARIA, con estricta sujeción al PRESUPUESTO DE HABILITACIÓN URBANA y al PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN, respectivamente y según el procedimiento de requerimiento y aplicación mensual de los fondos de la CUENTA ADMINISTRACIÓN establecido en el numeral 11.7. siguiente de ésta Cláusula.

11.4.3. El FIDEICOMITENTE coordinará con el SUPERVISOR a fin de que éste último remita a LA FIDUCIARIA, una INSTRUCCIÓN mediante la cual solicite —con cargo a la CUENTA ADMINISTRACIÓN— la realización de cualquiera de las siguientes operaciones:

- i. Transferencia de fondos a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE,
- ii. Transferencia de fondos a cuentas de terceros, o,
- iii. Emisión de cheques de gerencia a favor de terceros; siguiendo el procedimiento establecido en los numerales 11.7.1 a 11.7.6 siguientes.
- iv. Pago de los tributos establecidos por las LEYES APLICABLES que graven los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la constitución, ejecución o terminación del presente fideicomiso, existentes o por crearse en el futuro,
- v. Pago de las CUOTAS BANCO o amortizaciones del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y del CONTRATO DE PRÉSTAMO conforme a los CRONOGRAMAS BBVA,
- vi. Emisión de los cheques de gerencia a favor de los proveedores de los servicios cuyas detracciones correspondan a las operaciones mencionadas en los numeral (ii) y (iii) —debidamente individualizadas— y el FIDEICOMITENTE pague las detracciones, en caso las instrucciones no detallan las detracciones las demás PARTES —sin asumir responsabilidad alguna— considerarán que el FIDEICOMITENTE ya ha realizado el pago de las mismas o se ha coordinado para que el proveedor las realice.

Adicionalmente, la INSTRUCCIÓN correspondiente deberá considerar el importe a ser transferido por LA FIDUCIARIA desde la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN.

- 11.5. Las PARTES dejan expresa constancia que será el FIDEICOMITENTE quien verifique los CRONOGRAMAS BBVA, a fin de solicitar mediante la instrucción a la que se hace referencia en el numeral precedente el pago de las correspondientes CUOTAS BANCO, no siendo responsabilidad de LA FIDUCIARIA la verificación y el pago de las mismas.
- 11.6. En caso la CUENTA ADMINISTRACIÓN no cuente con fondos suficientes para atender la INSTRUCCIÓN del SUPERVISOR, remitida a requerimiento del FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA deberá transferir desde la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN el monto correspondiente para cubrir el monto de dicha INSTRUCCIÓN; siempre y cuando se haya cumplido con el procedimiento establecido en el numeral 11.4.1 precedente.

Del requerimiento y aplicación de los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO:

- 11.7. Para el desarrollo del PROYECTO, los recursos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN serán aplicados de acuerdo al siguiente procedimiento:

11.7.1. De la elaboración del informe mensual del SUPERVISOR:

El FIDEICOMITENTE deberá entregar al SUPERVISOR el quinceavo (15°) DÍA HÁBIL o en la fecha de cada mes que lo requiera el SUPERVISOR con la debida anticipación, la información necesaria requerida por este a efecto que proceda a elaborar:

- (i) un informe donde se compare el avance de obra proyectado versus el avance de obra real, teniendo en consideración lo establecidos en los CRONOGRAMAS, según corresponda, e indicando si existen retrasos, así como, de ser el caso, explicando la razón de tales retrasos;
- (ii) un informe en donde se compare el presupuesto proyectado versus el presupuesto real, tomando en consideración lo establecido en los PRESUPUESTOS e indicando si existen desviaciones en cada uno de los PRESUPUESTOS, el porcentaje de tales desviaciones y la razón de las mismas;
- (iii) un informe del avance en ventas indicando qué UNIDADES INMOBILIARIAS han sido materia de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, su correspondiente modalidad de pago y el monto de la contraprestación pagada o por pagar; o,
- (iv) cualquier otro informe o información requerida por el FIDEICOMISARIO SENIOR que tenga por objeto acreditar el cumplimiento de los CRONOGRAMAS, los PRESUPUESTOS o el adecuado uso de los fondos previamente desembolsados o cualquier otro aspecto directamente relacionado al cumplimiento del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y del CONTRATO DE PRÉSTAMO.

El informe mensual preparado por el SUPERVISOR servirá de base para que el FIDEICOMITENTE pueda solicitar los requerimientos de fondos necesarios para

el desarrollo del PROYECTO, conforme lo establecido en el numeral siguiente y deberá ser enviado al FIDEICOMITENTE, con copia a LA FIDUCIARIA, en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida por el SUPERVISOR la información del FIDEICOMITENTE y del CONSTRUCTOR a la que se refiere el párrafo anterior.

- 11.7.2. Del requerimiento de fondos: Durante el plazo de ejecución del PROYECTO y con un máximo de cinco (5) veces por cada mes calendario, el FIDEICOMITENTE podrá enviar al SUPERVISOR un requerimiento de fondos, en dicho requerimiento el FIDEICOMITENTE deberá indicar el importe que deberá ser transferido desde la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN. Para tales efectos, una vez recibido por parte del SUPERVISOR el requerimiento de fondos del FIDEICOMITENTE, este procederá a revisar el informe mensual inmediatamente anterior con la finalidad de determinar si la solicitud de fondos se encuentra conforme con lo establecido en dicho informe.

La INSTRUCCIÓN remitida por el SUPERVISOR, deberá indicar el importe que será transferido directamente por LA FIDUCIARIA desde la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN.

Para efectos de las transferencias entre las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y el pago de los costos del PROYECTO, el SUPERVISOR remitirá una INSTRUCCIÓN a LA FIDUCIARIA –con copia al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMITENTE– adjuntando los informes a los que se refiere el párrafo anterior, en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida por el SUPERVISOR la información del FIDEICOMITENTE y del CONSTRUCTOR a la que se refiere el numeral anterior.

Eventualmente el SUPERVISOR, previa aprobación del FIDEICOMISARIO SENIOR, podrá instruir a LA FIDUCIARIA para que: (i) a pedido del FIDEICOMITENTE, transfiera ciertos montos de la CUENTA ADMINISTRACIÓN a otra cuenta bancaria que éste le indique –dicha cuenta deberá ser previamente coordinada por el SUPERVISOR y el FIDEICOMITENTE; o, (ii) emita cheques de gerencia –no negociables– a nombre de terceros, dicha emisión deberá ser previamente coordinada por el SUPERVISOR con el FIDEICOMITENTE y serán entregados directamente al FIDEICOMITENTE quien los recogerá en alguna de las oficinas del BANCO RECOLECTOR, a su elección.

Asimismo, a efecto de atender las solicitudes, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA –debidamente visado y aprobado por el SUPERVISOR– un archivo electrónico en el sistema que opere el BANCO RECOLECTOR, que contenga los pagos a ser realizados.

LA FIDUCIARIA deberá cumplir la INSTRUCCIÓN, sin perjuicio de lo establecido en los informes que remita el SUPERVISOR, salvo en el caso que LA FIDUCIARIA hubiese recibido del FIDEICOMISARIO SENIOR según sea aplicable, una notificación por la cual le informe acerca de la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en la Cláusula Décima Tercera.

- 11.7.3. Las INSTRUCCIONES deberán ser remitidas a LA FIDUCIARIA -con copia al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMITENTE- antes de las dieciséis horas (16:00) del DÍA HÁBIL correspondiente a efecto que se solicite realizar la transferencia dentro del plazo indicado en el numeral 11.7.4. En el supuesto que el SUPERVISOR no cumpliera con dicho plazo, LA FIDUCIARIA no será responsable por ningún retraso.

El FIDEICOMISARIO SENIOR podrá objetar los pagos requeridos por el SUPERVISOR mediante la INSTRUCCIÓN, para lo cual deberán comunicar a LA FIDUCIARIA -con copia al SUPERVISOR, al FIDEICOMITENTE, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguiente de haber sido notificados con la respectiva INSTRUCCIÓN y hasta las dieciocho horas (18:00) de dicho quinto (5°) DÍA HÁBIL, la objeción a la mencionada transferencia de fondos. Vencido dicho plazo sin que LA FIDUCIARIA hubiese recibido una objeción por parte del FIDEICOMISARIO SENIOR, LA FIDUCIARIA ejecutará la respectiva INSTRUCCIÓN sin responsabilidad alguna por ello. En tal sentido, cualquier objeción a la INSTRUCCIÓN remitida fuera del plazo antes señalado se tendrá por no enviada.

En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR objetase la INSTRUCCIÓN, el SUPERVISOR podrá modificar la misma o fundamentar adecuadamente ésta, debiendo hacer llegar a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO SENIOR las nuevas INSTRUCCIONES, activándose nuevamente el plazo establecido en el párrafo anterior. En caso, el SUPERVISOR no cumpla con subsanar las observaciones u objeciones, LA FIDUCIARIA queda liberada de efectuar las respectivas transferencias de fondos, salvo que reciba del FIDEICOMISARIO SENIOR una instrucción en sentido contrario.

- 11.7.4. LA FIDUCIARIA efectuará las transferencias o pagos contenidos en las INSTRUCCIONES que no hayan sido materia de objeción a más tardar dentro del segundo (2°) DÍA HÁBIL siguiente al plazo de objeción a que se refiere el segundo párrafo del numeral 11.7.3 anterior, y siempre que los fondos acreditados en las respectivas CUENTAS DEL FIDEICOMISO se encuentren disponibles y sean suficientes para cubrir el requerimiento.

Las PARTES dejan expresa constancia que, en caso, los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN no fuesen suficientes para cubrir la INSTRUCCIÓN remitida por el SUPERVISOR, LA FIDUCIARIA deberá: (i) transferir el íntegro de los fondos acreditados en la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN (siempre y cuando se haya llevado a cabo el procedimiento del numeral 11.4.1 del presente CONTRATO); (ii) efectuar los pagos a que se refiera la INSTRUCCIÓN con cargo a la CUENTA ADMINISTRACIÓN y hasta donde alcancen, priorizando los pagos según lo establecido en la INSTRUCCIÓN; y, (iii) comunicar tal hecho al FIDEICOMITENTE, al SUPERVISOR y al FIDEICOMISARIO SENIOR.

Recibida la comunicación a que se refiere el acápite (iii) de este numeral 11.7.4, el FIDEICOMITENTE se encontrará obligado a completar los montos faltantes para cubrir el requerimiento del SUPERVISOR dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes, con fondos propios.



El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE de la obligación señalada en el párrafo anterior constituirá un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.

11.7.5 *Queda claramente establecido entre las PARTES, que los costos de gerenciamiento, costos de ventas y gastos generales de obra a favor del FIDEICOMITENTE no deberán exceder las sumas establecidas en los PRESUPUESTOS para cada uno de los meses de ejecución del PROYECTO. En caso los mencionados costos excedan cualquiera de los PRESUPUESTOS, dicho exceso no podrá ser mayor al diez por ciento (10%) de lo presupuestado, y será asumido íntegramente por el FIDEICOMITENTE. En cualquier caso, se deja expresa constancia que cualquier cambio en los PRESUPUESTOS, deberá ser aprobado previamente por el FIDEICOMISARIO SENIOR.*

11.7.6. *Ni LA FIDUCIARIA, ni el SUPERVISOR, ni el FIDEICOMISARIO SENIOR serán responsables de que los montos depositados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO sean suficientes para atender las transferencias solicitadas por el SUPERVISOR en virtud de las INSTRUCCIONES remitidas.*

El FIDEICOMITENTE exime de total responsabilidad a LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO SENIOR y al SUPERVISOR del pago de todas las obligaciones derivadas de sueldos, salarios, beneficios, aportes y contribuciones a la seguridad, o cualquier otra carga y/o tributo de índole laboral o previsional que se genere con motivo de la ejecución del PROYECTO, declarando expresamente que dichos montos no serán de cargo de LA FIDUCIARIA, del SUPERVISOR o del FIDEICOMISARIO SENIOR.

11.7.7. *El FIDEICOMITENTE podrá solicitar la liberación de fondos a su favor, de acuerdo con las liquidaciones provisionales que el FIDEICOMITENTE presente al FIDEICOMISARIO SENIOR. Dichas liquidaciones provisionales deberán contemplar que las CUENTAS DEL FIDEICOMISO que correspondan a una determinada ETAPA, cuenten como mínimo, con (i) el fondo de garantía, señalado en el CONTRATO DE LINEA DE CRÉDITO; (ii) un monto mayor o igual al saldo de gastos para la ejecución de las OBRAS DE EDIFICACION y OBRAS DE HABILITACION URBANA de la ETAPA correspondiente, según el informe del SUPERVISOR; y (iii) con los montos necesarios para cancelar el íntegro de la deuda a favor del FIDEICOMISARIO SENIOR, generada en virtud del CONTRATO DE LINEA DE CREDITO de la ETAPA que corresponda. Para dicho efecto, el FIDEICOMITENTE deberá remitir una comunicación al FIDEICOMISARIO SENIOR a efecto que este preste por escrito su conformidad.*

El FIDEICOMISARIO SENIOR deberá remitir una comunicación a LA FIDUCIARIA mediante la cual da su aprobación, dentro de los tres (03) DÍAS HÁBILES de recibida la solicitud del FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA deberá proceder con su pago dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la precitada aprobación del FIDEICOMISARIO SENIOR. Los flujos liberados serán transferidos por LA FIDUCIARIA a favor del FIDEICOMITENTE en las cuentas que para tal efecto este le comunique a LA FIDUCIARIA.



11.8. *Una vez concluido el presente fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décimo Sexta del CONTRATO, LA FIDUCIARIA –previo a la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO- deberá transferir los saldos remanentes de la CUENTA RECAUDADORA y de la CUENTA ADMINISTRACIÓN, de la siguiente forma:*

11.8.1. *En primer orden, para cubrir los tributos, derechos, vigencias y tasas que se pudiesen estar adeudando con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS.*

11.8.2. *En segundo orden, para cubrir los demás gastos de administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo la retribución de LA FIDUCIARIA y todos los montos que se le pudiesen estar adeudando a LA FIDUCIARIA como consecuencia del presente fideicomiso.*

11.8.3. *En tercer orden, para amortizar o cancelar al FIDEICOMISARIO SENIOR, de acuerdo a la liquidación que éste le proporcione a LA FIDUCIARIA, el monto al que ascienden las deudas derivadas del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y del CONTRATO DE PRÉSTAMO, incluyendo el capital, intereses compensatorios y/o moratorios, penalidades, comisiones, impuestos, gastos -incluyendo los que se deriven del presente fideicomiso, y demás servicios a que hubiera lugar, de ser el caso.*

11.8.4. *En cuarto orden, y luego de atender los pagos a que se refieren los numerales precedentes, el importe remanente será transferido por LA FIDUCIARIA directamente a favor del FIDEICOMITENTE en la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE.*

De la administración de los FLUJOS FIANZAS:

11.9. *En el caso en que LA FIDUCIARIA recibiera una instrucción de parte del FIDEICOMISARIO SENIOR solicitándole la ejecución de una o más de las CARTAS FIANZA CONSTRUCTOR, los flujos derivados de dicha ejecución deberán ser depositados por LA FIDUCIARIA en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.*

11.10. *Una vez acreditados dichos FLUJOS FIANZAS en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, LA FIDUCIARIA informará de tal hecho al FIDEICOMITENTE, al SUPERVISOR y al FIDEICOMISARIO SENIOR.*

De la devolución de los FLUJOS ADQUIRENTES en caso de resolución de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA:

11.11. *Una vez resuelto un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral 8.7 del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE, contando con la autorización previa del FIDEICOMISARIO SENIOR, deberá instruir a LA FIDUCIARIA a que proceda a devolver los flujos que le corresponde al respectivo ADQUIRENTE por la resolución del correspondiente CONTRATO DE TRANSFERENCIA. LA*



FIDUCIARIA procederá a transferir los FLUJOS DINERARIOS solicitados a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE.

- 11.12. *Una vez transferidos dichos FLUJOS DINERARIOS, el FIDEICOMITENTE será el encargado de devolver los montos al respectivo ADQUIRENTE, previa compensación de las deudas que este último adeude al FIDEICOMITENTE conforme al CONTRATO DE TRANSFERENCIA, quien simultáneamente a la recepción de dichos montos deberá suscribir todos los documentos que formalicen la resolución de su respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.*

De las auditorías:

- 11.13. *El FIDEICOMITENTE-de conformidad con lo dispuesto en el artículo 226° de la Ley General de Sociedades- deberá incluir en el respectivo informe anual que este emita, un pronunciamiento respecto de: (i) la correcta canalización de la totalidad de los FLUJOS DINERARIOS a través de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, según corresponda; y, (ii) el cumplimiento correcto y oportuno de las obligaciones contenidas en el presente CONTRATO. El FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA dicho informe de auditoría, dentro de los noventa (90) días calendario de culminado el año calendario.*

No obstante lo antes señalado, y en el supuesto eventual que: (i) el FIDEICOMITENTE no cumpliera con remitir a LA FIDUCIARIA, el informe al que hace referencia el párrafo anterior; o ii) dicho informe no contemplara el pronunciamiento del auditor externo respecto de la correcta canalización de los FLUJOS DINERARIOS a través de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO; LA FIDUCIARIA, a instrucción del FIDEICOMISARIO SENIOR, podrá solicitar la realización de auditorías, conforme a lo establecido en los numerales siguientes.

- 11.14. *Adicionalmente, en el supuesto que el PROMOTOR no cumpliera con remitir a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO SENIOR, el informe de auditoría, y se determine la necesidad de la realización de una auditoría conforme a lo dispuesto en el numeral precedente, LA FIDUCIARIA deberá requerir al FIDEICOMISARIO SENIOR la designación de una de las empresas auditoras señaladas en el ANEXO 19. El FIDEICOMISARIO SENIOR contará con un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES a efecto de comunicar a LA FIDUCIARIA el nombre de la empresa auditora a ser contratada. En caso contrario, LA FIDUCIARIA procederá a designar a la empresa auditora que considere conveniente, dentro de las indicadas en el ANEXO 19.*
- 11.15. *En caso las empresas auditoras consignadas en el ANEXO 19 no estén prestando servicios de auditoría o no aceptaran el encargo que se les formule, LA FIDUCIARIA propondrá al FIDEICOMITENTE al menos dos (2) empresas auditoras de primer nivel quien deberá elegir a la empresa a ser contratada conforme el procedimiento y plazo establecido en el párrafo inmediato anterior. En caso el FIDEICOMITENTE no designara a la empresa auditora en los plazos antes indicados, LA FIDUCIARIA designará, de la relación propuesta, a una de las empresas auditoras a quien se le encargará la realización de las auditorías. En ningún caso LA FIDUCIARIA asumirá responsabilidad por la designación ni por el resultado del trabajo realizado por las empresas auditoras.*
- 11.16. *Los informes que emitan los auditores serán remitidos a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO SENIOR, al FIDEICOMITENTE y al SUPERVISOR.*

- 11.17. Todos los gastos y costos que genere la realización de las auditorias serán asumidos por el FIDECOMITENTE, con cargo a los fondos acreditados en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta del CONTRATO.

Disposiciones aplicables a la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:

- 11.18. De conformidad con lo establecido en el artículo 252° de la LEY DE BANCOS, LA FIDUCIARIA no requiere de poder especial para la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Consecuentemente, LA FIDUCIARIA se encuentra plenamente facultada para operar las CUENTAS DEL FIDEICOMISO pudiendo disponer de los fondos acreditados en las mismas a través de transferencias bancarias o interbancarias o a través de la solicitud de cheques de gerencia con cargo a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, sin más limitaciones que las que pudieran estar establecidas en el presente CONTRATO.
- 11.19. Las transferencias entre cuentas bancarias de distintas instituciones financieras serán realizadas mediante el Banco Central de Reserva. El costo generado por dichas transferencias será atendido con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 11.20. El SUPERVISOR tendrá derecho a solicitar a LA FIDUCIARIA los requerimientos o transferencias mensuales establecidas en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES, siendo que en caso sea necesario realizar transferencias o requerimientos adicionales a los antes mencionados, estos serán atendidos por LA FIDUCIARIA; quien cobrará la Comisión por Transferencias Adicionales establecidas en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES de LA FIDUCIARIA.
- 11.21. El FIDEICOMITENTE podrá, previa conformidad del FIDEICOMISARIO SENIOR, solicitar a LA FIDUCIARIA que invierta los FLUJOS DINERARIOS acreditados en la CUENTA RECAUDADORA en depósitos a plazo emitidos por el BANCO RECOLECTOR u "Overnight", en ambos casos según los términos y condiciones que negociará el FIDEICOMITENTE directamente con el FIDEICOMISARIO, sin que LA FIDUCIARIA asuma ningún tipo de responsabilidad por la negociación, realización, ganancia o pérdida de capital de dichas inversiones.

El FIDEICOMITENTE podrá solicitar a LA FIDUCIARIA la realización de las inversiones descritas en el párrafo anterior y la redención o rescate de las mismas. Por cada inversión o redención que se solicite, LA FIDUCIARIA cobrará la comisión que se indica en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES de LA FIDUCIARIA.

DÉCIMA SEGUNDA: DE LOS PRESUPUESTOS Y CRONOGRAMAS

- 12.1. El FIDEICOMITENTE deberá remitir al SUPERVISOR: (i) los CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS actualizados para las ETAPAS del PROYECTO, conforme estas vayan a ser iniciadas; y, (ii) cualquier modificación a los CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS del PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO. El SUPERVISOR deberá evaluar los nuevos CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS a fin de emitir su conformidad y remitir al FIDEICOMISARIO SENIOR, con copia a LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber recibido los mismos, tratándose de los CRONOGRAMAS también deberá ser comunicado el FIDEICOMISARIO JUNIOR.

Queda claramente establecido que los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS no podrán ser modificados sin el previo consentimiento por escrito del FIDEICOMISARIO SENIOR, y, tratándose de los CRONOGRAMAS se requerirá adicionalmente de la aprobación del FIDEICOMISARIO JUNIOR. El FIDEICOMITENTE podrá proponer al FIDEICOMISARIO SENIOR –con la previa aprobación del SUPERVISOR- en cualquier momento, una revisión de los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS, según sea el caso, a fin de reflejar cambios significativos resultantes de eventos posteriores a su aprobación y no considerados en los mismos, así como para reflejar cambios propuestos en la MEMORIA DESCRIPTIVA o en el cronograma de avance de las obras.

Se deja constancia que las solicitudes de modificación de los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS, presentadas por el FIDEICOMITENTE debidamente justificadas, no podrán ser negadas injustificadamente por los FIDEICOMISARIOS, según corresponda. Para efectos de las solicitudes de modificación de los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS, se entiende como razones justificadas, aquellas puedan originarse a manera taxativa: (i) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR de las empresas de servicios en la entrega de la factibilidad de servicios, (ii) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la instalación de empalmes y suministros de servicios públicos, (iii) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la aprobación de anteproyectos, recepciones o conformidades de habilitaciones urbanas o construcciones, entrega de las licencias de obra, y demás permisos, licencias o autorizaciones, por parte de la Municipalidad Distrital de Comas o cualquier otra autoridad competente, (iv) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la inscripción de la respectiva independización y/o declaratoria de fábrica de las edificaciones y UNIDADES INMOBILIARIAS por parte de la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS, (v) las huelgas del Sector Construcción Civil no imputables al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR, (vi) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la inscripción de los títulos de propiedad por parte de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, (vii) la demora generada por la ocurrencia de un evento de caso fortuito o fuerza mayor, y, (viii) la ocurrencia de cualquier EVENTO SUSTANCIALMENTE ADVERSO conforme se define en el CONTRATO. En el supuesto que el FIDEICOMITENTE solicite la modificación de los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS, por una razón no contemplada en los literales (i) al (viii) del presente párrafo, dicha solicitud deberá ser aprobada por mutuo acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS.

- 12.2. *Dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES de haber recibido de parte del SUPERVISOR los CRONOGRAMAS o PRESUPUESTOS para las siguientes ETAPAS del PROYECTO o la propuesta de modificación de los CRONOGRAMAS o PRESUPUESTOS; el FIDEICOMISARIO SENIOR, y de ser el caso, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, deberá(n) enviar una comunicación escrita al SUPERVISOR aprobando u observando los nuevos PRESUPUESTOS o CRONOGRAMAS. Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR, y de corresponder, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, haya(n) comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad positiva, respecto a la aprobación de los nuevos CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS, respectivamente, previamente remitidos por el SUPERVISOR.*