



NOTARIA BANDA CINUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES

ESCRITURA : 3013-2020

MINUTA : 2984

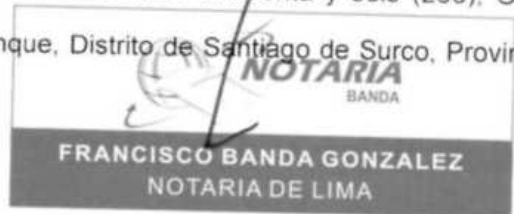
KARDEX : 156193

CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA QUE OTORGA VIVA GYM SOCIEDAD ANÓNIMA Y OTROS CON LA INTERVENCION DE BESCO SOCIEDAD ANONIMA CERRADA

CH *****

En la Ciudad de Lima, Capital de la República del Perú, a los Treinta y un (31) días del mes de Julio (07) del año Dos Mil Veinte (2020), el suscrito, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, extendiendo la presente Escritura Pública, para cuyo efecto comparecieron: = = = = = JAIME LUIS ROMAINVILLE ERNST, sufragante, quien manifiesta: ser de nacionalidad Peruana, se identificó con la presentación del Documento Nacional de Identidad número 10866399, ser Empresario, ser casado, con domicilio en Avenida Paseo de la República número cuatro mil seiscientos setenta y cinco (4675), Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, quien declara proceder en representación de VIVA GYM SOCIEDAD ANÓNIMA, con Registro Único de Contribuyente número 20493040643, según poder inscrito en la Partida Electrónica número 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Dejando constancia que, realizada la consulta en línea, se verifica que el contribuyente ha cumplido con presentar la declaración en la cual identifica a sus beneficiarios finales; por lo que, procedo a archivar la constancia impresa del sistema de la SUNAT. = = = = = ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA, sufragante, quien manifiesta: ser de nacionalidad Peruana, se identificó con la presentación del Documento Nacional de Identidad número 08187579, ser Empresario, ser casado, con el mismo domicilio que el precedente, quien declara proceder en representación de VIVA GYM SOCIEDAD ANÓNIMA, con Registro Único de Contribuyente número 20493040643, según poder inscrito en la Partida Electrónica número 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Dejando constancia que, realizada la consulta en línea, se verifica que el contribuyente ha cumplido con presentar la declaración en la cual identifica a sus beneficiarios finales; por lo que, procedo a archivar la constancia impresa del sistema de la SUNAT. = = = = = FERNANDO JESÚS VIVANCO LUYO, sufragante, quien manifiesta: ser de nacionalidad Peruana, se identificó con la presentación del Documento Nacional de Identidad número 41571939, ser Empresario, ser casado, con domicilio en Calle Monte Rosa número doscientos cincuenta y seis (256), Oficina quinientos uno (501), Urbanización Chacarilla del Estanque, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y

TESTIMONIO





NOTARIA

BANDA DIECIUNO MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES (VUELTA)

Departamento de Lima, quien declara proceder en representación de CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA SOCIEDAD ANÓNIMA, con Registro Único de Contribuyente número 20556216089, según poder inscrito en la Partida Electrónica número 13472782 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. =====

YESENIA VANESSA URIBE MUNIVE, sufragante, quien manifiesta: ser de nacionalidad Peruana, se identificó con la presentación del Documento Nacional de Identidad número 41290451, ser Empresario, casada, con el mismo domicilio que el precedente, quien declara proceder en representación de CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA SOCIEDAD ANÓNIMA, con Registro Único de Contribuyente número 20556216089, según poder inscrito en la Partida Electrónica número 13472782 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. =====

PEDRO FEDERICO DIEZ CANSECO BRICEÑO, sufragante, quien manifiesta: ser de nacionalidad Peruana, se identificó con la presentación del Documento Nacional de Identidad número 29218748, ser Funcionario Bancario, casado, con domicilio en Avenida República de Panamá número tres mil cincuenta y cinco (3055), Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, quien declara proceder en representación de BANCO BBVA PERÚ, con Registro Único de Contribuyentes número 20100130204, según facultades inscritas en la Partida Electrónica número 11014915 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Dejando constancia que, realizada la consulta en línea, se verifica que el contribuyente ha cumplido con presentar la declaración en la cual identifica a sus beneficiarios finales; por lo que, procedo a archivar la constancia impresa del sistema de la SUNAT. =====

FRANK ERICK BABARCZY RODRÍGUEZ, sufragante, quien manifiesta: ser de nacionalidad Peruana, se identificó con la presentación del Documento Nacional de Identidad número 09339170, ser Funcionario Bancario, casado, con el mismo domicilio que el precedente, quien declara proceder en representación de BANCO BBVA PERÚ, con Registro Único de Contribuyentes número 20100130204, según facultades inscritas en la Partida Electrónica número 11014915 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Dejando constancia que, realizada la consulta en línea, se verifica que el contribuyente ha cumplido con presentar la declaración en la cual identifica a sus beneficiarios finales; por lo que, procedo a archivar la constancia impresa del sistema de la SUNAT. =====

FERNANDO AUGUSTO LLOSA DE CARDENAS, sufragante, quien manifiesta: ser de nacionalidad Peruana, se identificó con la presentación del Documento Nacional de Identidad número 07813509, ser Empleado, ser casado, con domicilio en Avenida Paseo de la República número cuatro mil seiscientos

TESTIMONIO


NOTARIA
BANDA
FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA

setenta y cinco (4675), Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, quien declara proceder por derecho propio. =====

JOSE MANUEL ZAVALA PFLUCKER, sufragante, quien manifiesta: ser de nacionalidad peruana, se identificó con la presentación del Documento Nacional de Identidad número 07878203, ser Empresario, casado, con domicilio Avenida Comandante Espinar número doscientos tres (203), Piso cuatro (04), Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, quien declara proceder en representación de DEFINE SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA, con Registro Único de Contribuyentes número 20537002761, según facultades inscritas en la Partida Electrónica número 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. =====

JAVIER RAMÓN SALAZAR FLORES, sufragante, quien manifiesta: ser de nacionalidad Peruana, se identificó con la presentación del Documento Nacional de Identidad número 06450634, ser Empresario, casado, con domicilio en Avenida Paseo de la República número tres mil doscientos cuarenta y cinco (3245), Piso once (11), Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, quien declara proceder en representación de BESCO SOCIEDAD ANONIMA CERRADA, con Registro Único de Contribuyentes número 20416162299, según facultades inscritas en la Partida Electrónica número 11043830 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Dejando constancia que, realizada la consulta en línea, se verifica que el contribuyente ha cumplido con presentar la declaración en la cual identifica a sus beneficiarios finales; por lo que, procedo a archivar la constancia impresa del sistema de la SUNAT.

MAURICIO JOSE CABALLERO FARRO, sufragante, quien manifiesta: ser de nacionalidad Peruana, se identificó con la presentación del Documento Nacional de Identidad número 25831583, ser Empresario, casado, con el mismo domicilio que el precedente, quien declara proceder en representación de BESCO SOCIEDAD ANONIMA CERRADA, con Registro Único de Contribuyentes número 20416162299, según facultades inscritas en la Partida Electrónica número 11043830 del Registro de Personas Jurídicas de Lima. Dejando constancia que, realizada la consulta en línea, se verifica que el contribuyente ha cumplido con presentar la declaración en la cual identifica a sus beneficiarios finales; por lo que, procedo a archivar la constancia impresa del sistema de la SUNAT. = =

Los otorgantes poseen el idioma castellano, obran con capacidad, libertad, y conocimiento de sus derechos, lo que comprobé al examinarlos, de lo que Doy fe; y que no conociendo a los comparecientes he cumplido con identificarlos con los documentos por ellos presentados, con la información obrante en la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil y la comparación biométrica de

TESTIMONIO

las huellas dactilares, habiéndolos identificado de conformidad con lo establecido en el artículo 55, inciso a) del Decreto Legislativo 1049, modificada por el Decreto Legislativo N° 1232; y de que se me entregó una minuta debidamente suscrita, la que agrego a su correspondiente legajo, cuyo tenor literal es como sigue: =====

***** MINUTA *****

Señor Notario

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la cual conste el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (en adelante, el "CONTRATO") que celebran:

I.- En calidad de FIDEICOMITENTE:

- **VIVA GYM S.A.**, con Registro Único de Contribuyente N° 20493040643, con domicilio para estos efectos en Av. Paseo de la República N° 4675, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por Jaime Luis Romainville Ernst, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 10886399, y por Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08187579, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominará el "FIDEICOMITENTE".

II.- En calidad de FIDUCIARIO:

- **CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.**, con Registro Único de Contribuyente N° 20556218089, con domicilio en Calle Monte Rosa N° 256, Oficina 501, Urbanización Chacarilla del Estanque, distrito de Surco, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su gerente general, Sr. Fernando Jesús Vivanco Luyo, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 41571939, y por su apoderada, Sra. Yesenia Vanessa Uribe Munive, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 41290451, ambos con poderes inscritos en la partida electrónica N° 13472782 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quien en adelante se le denominará "CORFID".

III.- En calidad de FIDEICOMISARIO:

- **BANCO BBVA PERÚ**, con Registro Único de Contribuyente N° 20100130204, con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por Pedro Federico Díez-Canseco Briceño, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 29218748, y por Frank Erick Babarczy Rodríguez, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 09339170; ambos facultados al efecto según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11014915 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente "BBVA" o el "FIDEICOMISARIO".

IV.- En calidad de DEPOSITARIO:

- El señor **Fernando Llosa de Cardenas**, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 07813509, con domicilio para estos efectos en Av. Paseo de la República N° 4675, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará el "DEPOSITARIO".

V.- En calidad de CONSTRUCTOR:

- **VIVA GYM S.A.**, con Registro Único de Contribuyente N° 20493040643, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars N° 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por Jaime Luis Romainville Ernst, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 10886399, y por Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08187579, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominará el "CONSTRUCTOR".

VIII.- En calidad de SUPERVISOR:

- **DEFINE SERVICIOS S.A.**, con Registro Único de Contribuyente N° 20537002761, con domicilio en Av. Comandante Espinar N° 203, Piso 4, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por el señor José Manuel Zavala Pflucker, con Documento Nacional de Identidad N° 07878203, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, en adelante el "SUPERVISOR".

TESTIMONIO

**VI. En calidad de INTERVINIENTE:**

- **BESCO S.A.C.** con Registro Único de Contribuyente No 20416162299, con domicilio en Av. Paseo de la República N° 3245 Piso 11, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por Javier Ramón Salazar Flores, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 06450634, y por Mauricio José Caballero Farro, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 25831583, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica N° 11043830 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, en adelante el "INTERVINIENTE".

El presente CONTRATO se celebra en los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: NORMAS DE INTERPRETACIÓN

- 1.1 En el CONTRATO, a menos que se indique de otra manera, y sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones del Código Civil, deberán aplicarse las siguientes reglas de interpretación, sujetas al respectivo contexto donde se encuentren consideradas:
 - (a) Los términos en singular incluyen el plural y los términos en plural incluyen el singular, salvo para los casos en que se señalan definiciones específicas para el singular y el plural, que deberán ser interpretadas estrictamente con arreglo a dichas definiciones, según se detalla en la cláusula siguiente.
 - (b) Las palabras que se refieran al género masculino o femenino incluyen al género opuesto correspondiente.
 - (c) Las referencias a leyes o reglamentos deben ser comprendidas e interpretadas como comprensivas de todas las disposiciones legales o reglamentarias que modifiquen, consoliden, enmienden o reemplacen a las LEYES APLICABLES, la LEY DE BANCOS o al REGLAMENTO mencionado en el CONTRATO y que se definen en la siguiente cláusula.
 - (d) Cualquier referencia a un determinado acto, negocio o contrato, hace referencia a dicho acto, negocio o contrato como éste pudiera haber sido modificado, precisado o complementado de tiempo en tiempo.
 - (e) Las palabras "incluye" e "incluyendo" deben considerarse que se encuentran seguidas de las palabras "sin encontrarse limitado(a) a", salvo que se estipule la limitación.
 - (f) Las referencias a cláusulas, numerales, acápite, literales, adjuntos, anexos y a otros instrumentos contractuales distintos al CONTRATO deben considerarse que incluyen todas las modificaciones, extensiones o cambios de éstos.
 - (g) Cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción disyuntiva "o" o "u" comprende a algunos o a todos los elementos de tal enumeración o relación; y cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción copulativa "y" incluye a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración.
- 1.2 El presente CONTRATO se rige, de manera integrada, por las cláusulas contenidas en el mismo. En caso de cualquier contradicción o incongruencia entre lo establecido en el cuerpo de este CONTRATO y cualquiera de sus ANEXOS o entre este CONTRATO y cualquier otro DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO, primará lo establecido en el CONTRATO.
- 1.3 Todas las referencias en este CONTRATO a una cláusula, numeral o acápite, hacen referencia a la cláusula, numeral o acápite correspondiente del mismo. Las referencias en este CONTRATO a una cláusula incluyen todos los numerales y/o párrafos y/o acápites dentro de dicha cláusula y las referencias a un numeral incluyen todos los párrafos y/o literales dentro de éste.



- 1.4. Los títulos de cada cláusula, numeral, acápite y/o literal utilizados en el presente CONTRATO son únicamente referenciales y no definirán ni limitarán el contenido de los mismos.
- 1.5. Las PARTES dejan constancia que las cláusulas y secciones del CONTRATO son separables y que la invalidez, nulidad o anulabilidad de cualquier cláusula, sección o apartado del presente CONTRATO no afectará ni perjudicará la exigibilidad de las restantes cláusulas del presente CONTRATO. Asimismo, es la intención de las PARTES sustituir cualquier término, apartado o cláusula inválida, nula, o anulable por una cláusula o apartado válido y exigible en unos términos lo más similares posible a la cláusula o apartado inválido, nulo o anulable. Por ello, en el supuesto de que cualquier apartado o cláusula del presente CONTRATO fuera declarado nulo o no exigible por un tribunal, juez, autoridad o árbitro competente, las PARTES acordarán su sustitución por otra cláusula válida, pero con unos términos y efecto lo más equivalentes posibles a los del apartado o cláusula original.
- 1.6. Los términos en mayúsculas utilizados en este CONTRATO tendrán el significado que se les atribuye en su Cláusula Segunda. Asimismo, los términos que inicien en mayúsculas, que se encuentren en *itálicas* y entre comillas tendrán las definiciones que se le asignen en los otros DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO.
- 1.7. El sólo hecho que alguna de las PARTES no ejerza alguno de los derechos que le confiere el CONTRATO en ningún caso podrá considerarse como una renuncia a tal derecho o una modificación al CONTRATO y el derecho se mantendrá vigente. De la misma manera, cualquier renuncia de una o más PARTES a derechos conferidos por el CONTRATO o modificación o reforma de cualquier disposición contenida en el CONTRATO deberá ser expresa y por escrito y estar debidamente suscrita por la PARTE que renuncie a dicho derecho.

SEGUNDA: DEFINICIONES

Las definiciones acordadas por las PARTES para los términos definidos contenidos en esta cláusula corresponden al significado que las PARTES han asignado a dichos términos y dicho significado será el único aceptado para todos los efectos, a menos que las PARTES lo acuerden de otra forma por escrito:

ADQUIRENTES:	Son o serán las PERSONAS con las cuales el FIDEICOMITENTE ha suscrito o suscribirá CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.
ANEXOS:	Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1 al ANEXO 16 y que constituyen parte integrante del CONTRATO y que tendrán la misma validez y eficacia que lo establecido en el cuerpo de este, estipulándose asimismo que cualquier referencia al CONTRATO incluirá los ANEXOS, así como cualquier modificación que pudiera acordarse a los mismos.
APORTES:	Serán los aportes de dinero en efectivo y/o bienes inmuebles que el FIDEICOMITENTE deba realizar para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad y en las oportunidades establecidas en el CONTRATO DE LINEA DE CRÉDITO. Según lo dispuesto en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, los aportes provienen en un 50% del FIDEICOMITENTE y en un 50% del INTERVINIENTE.
BANCO RECOLECTOR:	Será la institución bancaria en la que CORFID solicitara la apertura de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, de



NOTARIA

BANDA

INUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS

	<p>acuerdo con lo establecido en este CONTRATO o aquella que la sustituya.</p> <p>A la fecha de suscripción del presente instrumento el BANCO RECOLECTOR es el BBVA</p>
BIENES FIDEICOMETIDOS:	<p>Son, en conjunto,</p> <ul style="list-style-type: none">(i) los FLUJOS POR SEGURO;(ii) el TERRENO;(iii) todo lo que de hecho y por derecho le corresponda al TERRENO;(iv) el INTANGIBLE;(v) las OBRAS DE EDIFICACIÓN;(vi) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA;(vii) las PÓLIZAS DE SEGURO;(viii) el PROYECTO;(ix) las UNIDADES INMOBILIARIAS;(x) los ESTACIONAMIENTOS;(xi) los APORTES;(xii) los DERECHOS DE COBRO;(xiii) los FLUJOS DINERARIOS;(xiv) los flujos dinerarios que se encuentren en cualquier momento acreditados en cualquiera de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO;(xv) Las indemnizaciones que pudieran corresponder al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO derivadas de la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Quinta.
BBVA:	<p>Es el BANCO BBVA PERÚ, empresa del sistema financiero regulada por su estatuto, por la LEY DE BANCOS y demás disposiciones legales que le resulten aplicables y con quien el FIDEICOMITENTE ha suscrito el CONTRATO DE LINEA DE CRÉDITO.</p> <p>La presente definición incluye cualquier otra institución del sistema financiero que en el futuro asuma su posición o lo sustituya en sus funciones.</p>
CARTAS FIANZA:	<p>Son conjuntamente, (i) las CARTAS FIANZA CONSTRUCTOR; y, (ii) CARTAS FIANZA PROVEEDORES.</p>
CARTAS CONSTRUCTOR:	<p>FIANZA</p> <p>Son las cartas fianza bancarias irrevocables, incondicionales, solidarias, de realización automática, sin beneficio de excusión que el CONSTRUCTOR solicitará que sean emitidas a favor de CORFID en ejercicio del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por una empresa bancaria de primer orden, por un monto equivalente, cuando menos, al 10% (diez por ciento) del valor total estimado de construcción de cada etapa del PROYECTO, con el objeto de garantizar el fiel cumplimiento y la buena calidad de ejecución de la obra correspondiente a dicha etapa del PROYECTO. Dicha carta fianza será emitida por períodos anuales y renovada con una anticipación no menor a los treinta (30) días anteriores a su vencimiento. No obstante, en ningún caso la referida fianza bancaria</p>

NOTARIA
BANDA

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA

TESTIMONIO



NOTARIA

DIECIBANDA MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS (VUELTA)

		<p>podrá tener una vigencia menor a un (1) año posterior a la entrega física de la obra correspondiente a la respectiva etapa del PROYECTO.</p> <p>Las CARTAS FIANZAS sólo serán requeridas, en caso el CONSTRUCTOR sea distinto a Viva GyM S.A. o a una empresa vinculada a Viva GyM S.A.</p>
CARTAS PROVEEDORES:	FIANZA	<p>Son las cartas fianza bancarias irrevocables, incondicionales, solidarias, de realización automática, sin beneficio de excusión emitidas a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, endosadas a CORFID, por adelantos a proveedores, equivalentes al ciento cinco por ciento (105%) del desembolso solicitado</p>
CERTIFICADO PARTICIPACIÓN:	DE	<p>Es el certificado de participación que representa derechos fiduciarios en la forma en la que el mismo lo establezca, de acuerdo a lo señalado en el artículo 7 del REGLAMENTO, y que será emitido -de acuerdo con lo establecido en el numeral 8.3. de la Cláusula Octava- por CORFID cuando sea informada por el FIDEICOMITENTE de la suscripción de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA financiado mediante un CRÉDITO HIPOTECARIO y el pago de la respectiva cuota inicial prevista en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA</p> <p>El CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorga a su titular inscrito en el Registro de Certificados de Participación de CORFID, el derecho a recibir (i) -en tanto se haya culminado la construcción, independizado y restituido al FIDEICOMITENTE- la propiedad de una determinada UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO individualizados y claramente diferenciados entre sí, según corresponda, (ii) -en tanto se haya transferido la propiedad de una UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO al ADQUIRENTE- la parte alícuota de las ÁREAS COMUNES que le corresponde, y, (iii) aquellos otros derechos señalados en el numeral 8.3.2. de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.</p> <p>Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán desmaterializados, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8.3.1. de la Cláusula Octava del CONTRATO, y, serán anotados en el Registro de Certificados de Participación administrado por CORFID, debiendo esta última emitir una constancia de emisión del correspondiente CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN a cada ADQUIRENTE.</p> <p>El modelo de texto de la constancia del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN se incluye como ANEXO 1 al presente CONTRATO</p>
CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA:		<p>Serán las cláusulas que se incorporarán a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, con el propósito de que se constituyan hipotecas sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS -de ser el caso- a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen financiado la adquisición de la respectiva</p>



NOTARIA
BANDA

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA

TESTIMONIO

	UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO
CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO:	<p>Será la cláusula adicional que se incorporará a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA una vez culminada la construcción e independización de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA y ESTACIONAMIENTO, en virtud de la cual CORFID restituirá al FIDEICOMITENTE el dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS –de ser el caso- de acuerdo a lo regulado en el numeral 8.6. de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.</p> <p>El modelo de CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO se encuentra descrito en el ANEXO 2 del presente CONTRATO.</p>
CONSTRUCTOR:	<p>Será una sociedad debidamente constituida de conformidad con la legislación peruana, dedicada a la actividad de construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios, quien interviene en el presente CONTRATO a efecto de conocer y aceptar los términos de su sustitución establecidos en la Cláusula Décima Tercera.</p> <p>Las PARTES dejan expresa constancia que, a la firma del presente CONTRATO el CONSTRUCTOR será Viva GyM S.A. Sin embargo, en caso opere la sustitución a la que hace referencia la Cláusula Décima Tercera, será considerado como CONSTRUCTOR, para todos los efectos, la empresa que sustituya a Viva GyM.</p> <p>En ese sentido, para los efectos del presente CONTRATO, se hará alusión al FIDEICOMITENTE y al CONSTRUCTOR como partes distintas.</p>
CONTRATO:	Es el presente Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía y sus ANEXOS, según fuere o fueren modificados o ampliados de tiempo en tiempo.
CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN:	<p>Es el Contrato de Asociación en Participación suscrito entre el INTERVINIENTE y el FIDEICOMITENTE con fecha 29 de octubre de 2010.</p> <p>La presente definición incluye cualquier adenda, ampliación y/o modificación suscrita al referido contrato, así como sus futuras adendas, modificaciones o ampliaciones.</p>
CONTRATO COMPRAVENTA:	<p>DE Es el Contrato de Compraventa suscrito entre el Consorcio DHMont & CG & M S.A.C. y Viva GyM S.A. en virtud del cual éste último adquiere la propiedad sobre un predio donde se compromete a realizar el 50% (cincuenta por ciento) del proyecto de vivienda denominado "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique".</p>
CONTRATO COMPRAVENTA ESTADO:	<p>DE Es el Contrato de Compraventa para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario con Compromiso de Inversión de fecha 11 de mayo de 2010 suscrito entre el Consorcio</p>

		DH Mont& CG & M S A C la Agencia de la Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO:		Es el Contrato para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario y la Construcción de un Nuevo Aeródromo de fecha 11 de mayo de 2010 suscrito entre el Consorcio DHMont& CG & M S A C., la Agencia de la Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN, el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y el Ministerio de Transportes y Comunicaciones. Para efectos del presente CONTRATO, tal definición será aplicable a Viva GyM S.A. únicamente respecto del proyecto inmobiliario, sin comprender cualquier otro compromiso, obligación o pacto relacionados con temas distintos al proyecto inmobiliario.
CONTRATO DE FIDEICOMISO PREDIO MATRIZ:		Es el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía suscrito el 24 de setiembre de 2010 por Viva GyM S.A. para el desarrollo del 50% (cincuenta por ciento) del proyecto de vivienda denominado "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique", el mismo que fue modificado totalmente mediante Modificación Integral de fecha 28 de octubre de 2015, incluyendo sus respectivas adendas.
CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO:		Son o serán los contratos mediante los cuales el BBVA otorgó al FIDEICOMITENTE líneas de crédito revolventes o no revolventes, directas e indirectas, así como, las demás facilidades crediticias otorgadas o que otorgará, con la finalidad de financiar el desarrollo de las distintas ETAPAS del PROYECTO. En esta definición se incluyen todas las posibles modificaciones, ampliaciones, adendas y en general cualquier otro instrumento vinculado al referido contrato.
CONTRATOS TRANSFERENCIA:	DE	Serán los contratos de compraventa, que ha suscrito o suscribirá el FIDEICOMITENTE con los ADQUIRENTES de acuerdo con lo establecido en el artículo 1410° del Código Civil, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS, según corresponda. Los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que sean celebrados desde la firma del presente Contrato deberán ser suscritos sustancialmente de acuerdo con los modelos establecidos en el ANEXO 3 del presente CONTRATO, según corresponda. La relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados a la fecha de suscripción del CONTRATO se encuentra detallada en el ANEXO 4
CONVENIO RETRIBUCIONES:	DE	Es el instrumento que recoge las comisiones que cobrará CORFID al FIDEICOMITENTE por las labores detalladas en el presente CONTRATO
CORFID:		Es CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A. quien declara ser una sociedad anónima constituida y en existencia de conformidad con la legislación de la



		República del Perú autorizada para operar como Empresa de Servicios Fiduciarios por la SBS, de conformidad con la Resolución SBS N° 243-2001, de fecha 30 marzo de 2001, encontrándose facultada para administrar patrimonios fideicometidos.
CRÉDITOS HIPOTECARIOS:		Son los contratos de créditos con garantía hipotecaria que las INSTITUCIONES FINANCIERAS pudiesen celebrar con los ADQUIRENTES, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en cada crédito hipotecario con el propósito de financiar total o parcialmente la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS.
CRONOGRAMA EDIFICACIÓN:	DE	<p>Es el documento en el cual se establecerán los plazos de avances de obra para la realización de las OBRAS DE EDIFICACIÓN por ETAPAS</p> <p>El CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN de la primera y segunda ETAPA del PROYECTO forma parte del CONTRATO como ANEXO 5 La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima Segunda del CONTRATO</p>
CRONOGRAMA HABILITACIÓN URBANA:	DE	<p>Es el documento en el cual se establecerán los plazos de avances de obra para la realización de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA por ETAPAS</p> <p>El CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA de la primera y segunda ETAPA del PROYECTO forma parte del CONTRATO como ANEXO 6 La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima Segunda del CONTRATO</p>
CRONOGRAMA PROYECTO:	DEL	<p>Es el documento en el cual se establecerán los plazos y avances de obra para el desarrollo integral de todas las ETAPAS del PROYECTO, incluyendo el saneamiento registral.</p> <p>El PROYECTO deberá ejecutarse de acuerdo con todas y cada una de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES. Lo anterior es sin perjuicio de lo señalado en el numeral 7.5.4 de la Cláusula Séptima.</p> <p>El CRONOGRAMA DEL PROYECTO forma parte integrante del presente CONTRATO como ANEXO 7 del mismo</p>
CRONOGRAMA LÍNEA:		Es el cronograma que contiene las CUOTAS LÍNEA El CRONOGRAMA LÍNEA será remitido por el BBVA a CORFID, dentro de los cinco (05) DÍAS HÁBILES de realizado cualquier desembolso dentro del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO

	BBVA se obliga a que las CUOTAS LINEAS generadas por cada desembolso del CONTRATO DE LINEA DE CRÉDITO coincidan en su fecha de vencimiento.
CRONOGRAMAS:	Es conjuntamente: (i) el CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN; (ii) el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA; y (iii) el CRONOGRAMA DEL PROYECTO.
CUENTA ADMINISTRACIÓN:	<p>Serán la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "Cuenta Adm. Viva GYM - Corfid" que CORFID solicitará abrir en DÓLARES y/o en SOLES en el BBVA por cada una de las ETAPAS del PROYECTO conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima con la finalidad de atender los requerimientos del FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR y/o SUPERVISOR, según sea el caso, para el desarrollo del PROYECTO. En la CUENTA ADMINISTRACIÓN se depositarán los (i) FLUJOS APORTES; (ii) FLUJOS DESEMBOLSOS; (iii) FLUJOS FIANZAS; y, (iv) FLUJOS SEGUROS.</p> <p>Para efectos del Impuesto a las Transacciones Financieras se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de la CUENTA ADMINISTRACIÓN.</p> <p>La administración de la CUENTA ADMINISTRACIÓN se efectuará de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Primera del CONTRATO.</p>
CUENTAS DEL FIDEICOMISO:	Serán de manera conjunta: (i) la CUENTA ADMINISTRACIÓN; y (ii) la CUENTA RECAUDADORA.
CUENTA DESTINO BESCO:	<p>Es la cuenta de libre disponibilidad de titularidad de BESCO S.A.C. en la cual se depositarán los fondos indicados en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.</p> <p>Dicha cuenta será informada por BESCO S.A.C a CORFID, con copia al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del presente CONTRATO.</p>
CUENTA DESTINO VIVA GYM:	Será(n) la(s) cuenta(s) corriente(s) de libre disponibilidad del FIDEICOMITENTE abierta(s) en el BBVA en DÓLARES y/o SOLES. El número de esta(s) cuenta(s) será comunicado mediante carta remitida por el FIDEICOMITENTE a CORFID dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del presente CONTRATO.
CUENTA RECAUDADORA:	<p>Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "Cuenta Rec. Viva GYM - Corfid" que CORFID solicitará abrir en el BBVA por cada una de las ETAPAS del PROYECTO conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima; en SOLES o DÓLARES, en donde se depositarán los FLUJOS ADQUIRENTES devueltos de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</p> <p>Para efectos del Impuesto a las Transacciones Financieras se considerará al FIDEICOMITENTE como</p>

de la Cuenta RECAUDADORA

La administración de la CUENTA RECAUDADORA se hará de conformidad con el procedimiento establecido en la Clausula Decima del CONTRATO

CUOTA LINEA: Se refiere a cada uno de los pagos periodicos de acuerdo al CRONOGRAMA LINEA de intereses y/o principal que debe efectuar el FIDEICOMITENTE a favor de BBVA en la forma y establecido en el CONTRATO DE LINEA DE CREDITO

DECLARATORIA DE INTERÉS: La Declaratoria de Interés de la Iniciativa Privada presentada por el Consorcio DHMort & CG & M S A C, publicada con fecha 14 y 15 de julio de 2007 en el diario oficial El Peruano, en el diario Expreso y en la pagina web de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada PROINVERSION

DEPOSITARIO: Será la persona natural con rango gerencial o director del FIDEICOMITENTE su facultado para suscribir los BIENES FIDEICOMITIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMITIDO o cualquier sustituta de conformidad con el procedimiento señalado en la Clausula Decima Septima del presente CONTRATO

DERECHOS DE COBRO: Son conjuntamente:
 i) DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES
 ii) DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS
 iii) DERECHOS DE COBRO CARTAS FIANZA y
 iv) DERECHOS DE COBRO PÓLIZAS DE SEGURO

DERECHOS DE COBRO CUOTA INICIAL: Serán la totalidad de los derechos de crédito presentes y futuros que otorguen legitimidad a su titular para exigir demandar y recibir el pago de la cuota inicial que los ADQUIRENTES deben pagar de acuerdo a lo establecido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA

DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES: Serán la totalidad de los derechos de crédito presentes y futuros que otorguen legitimidad a su titular para exigir demandar y recibir el pago de todos los importes mensuales de los ADQUIRENTES en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA en cuando de ser el caso a cuota inicial y el saldo de mes correspondiente, los importes de desembolsos que deban recaudar las INSTITUCIONES FINANCIERAS a los ADQUIRENTES conforme a lo establecido en los CRÉDITOS HIPOTECARIOS y que en virtud del presente CONTRATO son transferidos por el FIDEICOMITENTE al PATRIMONIO FIDEICOMITIDO

Se incluye dentro de esta definición los derechos a percibir los montos dinerarios recaudados como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales o cualquier otra acción necesaria o reclamo efectuado por el FIDEICOMITENTE conforme corresponda, contra los ADQUIRENTES por no cumplir con los compromisos contractuales en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA

	La presente definición no incluye los DERECHOS DE COBRO CUOTA INICIAL, los que serán canalizados directamente en cuentas de titularidad del FIDEICOMITENTE.
DERECHOS DE COBRO CARTAS FIANZA:	Serán la totalidad de los derechos de crédito presentes y futuros, generados en virtud de la ejecución de las CARTAS FIANZAS que serán otorgadas por el CONSTRUCTOR y/o los proveedores a favor de CORFID de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO.
DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSO:	Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros, que otorguen legitimidad al FIDEICOMITENTE para exigir, demandar y recibir todos los importes provenientes de los DESEMBOLSOS, y que en virtud del presente CONTRATO son transferidos por éste al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
DERECHOS DE COBRO PÓLIZAS DE SEGURO:	Serán la totalidad de los derechos de crédito presentes y futuros, generados en virtud de la ejecución de las PÓLIZAS DE SEGURO, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 9.1. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.
DESEMBOLSOS:	Serán todas las sumas de dinero proveniente del financiamiento que ha otorgado y que en futuro podría otorgar el FIDEICOMISARIO a favor del FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO. Tales desembolsos y los derechos sobre los mismos son transferidos por el FIDEICOMITENTE al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, por lo que desde ya instruye al FIDEICOMISARIO que todos los desembolsos provenientes del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, sean depositados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.
DÍA HÁBIL:	Es cualquier día, distinto de sábado, domingo o un feriado, en el cual los bancos comerciales estén autorizados u obligados a abrir sus oficinas en la ciudad de Lima y la provincia constitucional del Callao, de acuerdo a las LEYES APLICABLES.
DOCUMENTOS FINANCIAMIENTO: DEL	Son, en forma conjunta, los siguientes documentos: (i) el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO; y (ii) el presente CONTRATO. La presente definición incluye cualquier ampliación y/o modificación de los mencionados documentos, así como los demás documentos que las PARTES deban celebrar o suscribir para implementar y formalizar el financiamiento otorgado y garantizar su correcta ejecución.
DÓLARES o US\$ o S:	Es la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
ESTADO:	Es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

**NOTARIA**

BANDA DIECINUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES:	Son las especificaciones técnicas finales de (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; y (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; las mismas que son enviadas vía correo electrónico por el FIDEICOMITENTE a las PARTES a la suscripción del presente CONTRATO Cualquier modificación a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES propuesta por el FIDEICOMITENTE para cada una de las ETAPAS, deberá ser revisada y aprobada por el FIDEICOMISARIO, conforme al numeral 9.2 de la cláusula novena del presente CONTRATO
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES:	Son las especificaciones técnicas generales y preliminares de (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN, y (iii) el PROYECTO en general; las mismas que se encuentran descritas en el ANEXO 8 Cualquier modificación a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES, deberá ser revisada y aprobada de mutuo acuerdo por el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO.
ESTACIONAMIENTOS:	Serán aquellos bienes inmuebles asignados al parqueo de vehículos que forman parte del PROYECTO de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES Los ESTACIONAMIENTOS serán entregados y transferidos por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y siempre y cuando se cumplan con las LEYES APLICABLES.
ETAPAS:	Serán las etapas de desarrollo del PROYECTO definidas en el ANEXO 9 de este CONTRATO, las mismas que se encuentran especificadas en dicho ANEXO
EVENTOS INCUMPLIMIENTO: DE	Serán conjuntamente, (i) EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTES y (ii) EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE.
EVENTOS INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTES: DE	Serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento o una causal de cesión de posición contractual del CONTRATO DE TRANSFERENCIA en virtud del respectivo CRÉDITO HIPOTECARIO otorgados por las INSTITUCIONES FINANCIERAS, por parte de los ADQUIRENTES; y que, de producirse, facultarán a éstas a la ejecución de la garantía mobiliaria que el ADQUIRENTE hubiese constituido a favor de cada una de las INSTITUCIONES FINANCIERAS sobre los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, de acuerdo con lo establecido en el numeral 8.4 y la consiguiente cesión de posición contractual del respectivo ADQUIRENTE en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA. Asimismo, frente a un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE, el FIDEICOMITENTE tendrá la facultad

TESTIMONIO**NOTARIA**
BANDA**FRANCISCO BANDA GONZALEZ**
NOTARIA DE LIMA

	de resolver el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA .
EVENTOS INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE:	DE Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, por parte del FIDEICOMITENTE según sea el caso, de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS
EVENTO SUSTANCIALMENTE ADVERSO	Será un evento que pueda afectar adversamente y de manera sustancial la condición financiera y/o económica, costos, operaciones, negocios, propiedades o derechos del FIDEICOMITENTE respecto del PROYECTO o del PROYECTO mismo y que pueda afectar la capacidad de cumplimiento de las obligaciones del FIDEICOMITENTE respecto del PROYECTO y/o de cualquier otra obligación establecida en el presente CONTRATO , tales como: (i) la posibilidad comercial, técnica y/o económica del FIDEICOMITENTE de cumplir con cualquiera de sus obligaciones bajo este CONTRATO , según corresponda; (ii) la validez, viabilidad o ejecutabilidad de este CONTRATO o del PROYECTO o de los derechos o beneficios o remedios disponibles para cualquiera de las PARTES ; (iii) cualquier cambio de las LEYES APLICABLES producidas con posterioridad a la suscripción del presente CONTRATO , que afecte negativamente el desarrollo técnico, económico y/o comercial del PROYECTO , lo que incluye el cambio en la normatividad de los programas y/o productos promovidos por el Estado, (iv) la desaprobarción, anulación y/o cualquier acto que deje sin efecto el anteproyecto y/o cualquier título habilitante, permiso o licencia necesaria para el desarrollo del PROYECTO , por parte de la Municipalidad o entidad correspondiente y/o, (v) cambios en las condiciones políticas, financieras, crediticias o económicas del país que afecten o restrinjan el desarrollo de inversiones, el mercado inmobiliario, el otorgamiento de garantías o créditos hipotecarios y/o la demanda de productos inmobiliarios.
FIDEICOMISARIO:	Es el BBVA.
FIDEICOMITENTE:	Es Viva GyM S.A.
FLUJOS ADQUIRENTES:	<p>Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES, incluyendo los intereses que éstos generen y cualquier otra suma de dinero derivada de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</p> <p>La presente definición incluye los FLUJOS CUOTA INICIAL, una vez que se hayan cumplido con las condiciones estipuladas en el numeral 10.7 de la Cláusula Décima del presente CONTRATO, los mismos que serán transferidos por el PROMOTOR al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.</p> <p>Los FLUJOS ADQUIRENTES deberán ser acreditados en la CUENTA RECAUDADORA, salvo que estos hayan sido utilizados para el desarrollo del PROYECTO.</p>

TESTIMONIO



	conforme a lo regulado en los numerales 10.7 y 10.10 de la cláusula décima del presente CONTRATO.
FLUJOS APORTES:	<p>Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los APORTES que el FIDEICOMITENTE se ha obligado a destinar al PROYECTO en mérito a lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.</p> <p>Tales sumas de dinero deberán acreditarse en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.</p>
FLUJOS CUOTA INICIAL:	<p>Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los DERECHOS DE COBRO CUOTA INICIAL, incluyendo los intereses que éstos generen y cualquier otra suma de dinero derivada.</p> <p>Estos flujos serán depositados por el FIDEICOMITENTE en la CUENTA RECAUDADORA una vez que se haya cumplido con las condiciones estipuladas en el numeral 10.7 de la Cláusula Décima, salvo que estos hayan sido utilizados previamente por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, conforme a lo regulado en el numeral 10.7 y/o 10.10 de la cláusula décima del presente CONTRATO.</p>
FLUJOS DESEMBOLSOS:	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS, sin restricción ni limitación alguna, que deberán ser acreditados por el FIDEICOMISARIO en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.
FLUJOS FIANZA:	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de la ejecución de cualquiera de las CARTAS FIANZA, y que deberán acreditarse en la CUENTA DE ADMINISTRACIÓN, conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Primera.
FLUJOS SEGUROS:	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de la ejecución de cualquiera de las PÓLIZAS DE SEGUROS, y que deberán acreditarse en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, conforme a lo establecido en la Cláusula Novena.
FLUJOS DINERARIOS:	<p>Son conjuntamente:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) los FLUJOS ADQUIRENTES.(ii) los FLUJOS APORTES.(iii) los FLUJOS CUOTA INICIAL.(iv) los FLUJOS DESEMBOLSOS.(v) los FLUJOS FIANZAS, y.(vi) los FLUJOS SEGUROS.
INSTITUCIONES FINANCIERAS:	Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional (incluyendo al BBVA) que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS.
INTANGIBLE:	Es el activo que comprende el desarrollo conceptual del PROYECTO y los componentes del mismo, tales como el anteproyecto, los planos de ubicación, los planos de

	lotización, planos urbanos y demás licencias y aprobaciones necesarias para la habilitación urbana, los planos de arquitectura, planos de estructuras, planos sanitarios, planos eléctricos y planos de equipamiento, MEMORIA DESCRIPTIVA, licencias correspondientes, certificado de finalización de obra, declaratoria de fábrica, hasta la independización respectiva.
INTERVINIENTE:	Será BESCO, quien interviene en el CONTRATO con el propósito de participar como beneficiario subordinado con la finalidad de incluir el pago de las obligaciones a su favor emanadas del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN como OBLIGACIONES GARANTIZADAS.
INSTRUCCIÓN:	Es la comunicación remitida por escrito por el SUPERVISOR a CORFID, con copia al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.4.3, del CONTRATO. Las INSTRUCCIONES deberán ser remitidas mediante un archivo electrónico, el mismo que deberá contener de manera clara y específica todas y cada una de las operaciones que han sido aprobadas por el SUPERVISOR a efecto que CORFID las procese mediante el sistema informático que opera el BBVA siendo en este supuesto aplicables los límites de operaciones establecidas en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES. CORFID atenderá la INSTRUCCIÓN del SUPERVISOR siempre que la misma cuente con la previa aprobación del FIDEICOMISARIO de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral 11.7.2 de la Clausula Undécima del presente CONTRATO.
LEY DE BANCOS:	Es la Ley General del Sistema Financiero, del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones, Ley N° 26702, conforme haya sido o pueda ser modificada de tiempo en tiempo.
LEYES APLICABLES:	Son todas las normas con rango constitucional, legal, reglamentario y demás disposiciones de carácter vinculante promulgadas por los distintos poderes y autoridades de la República del Perú.
MEMORIA DESCRIPTIVA:	Es la memoria descriptiva del PROYECTO en la que se detallan las principales características y especificaciones técnicas del PROYECTO. La MEMORIA DESCRIPTIVA forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 10.
SOLES o S/:	Es la moneda de curso legal en la República del Perú.
OBLIGACIONES GARANTIZADAS:	Son conjuntamente, (i) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO y (ii) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BESCO.

TESTIMONIO



	Forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE en virtud al CONTRATO así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, tasación, defensa, ejecución y devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo: (i) la remuneración y comisiones de CORFID; (ii) los portes, comisiones o tributos que se puedan generar por el mantenimiento de las cuentas del fideicomiso, así como por las transferencias que se efectúen desde estas; (iii) los gastos notariales, registrales, de abogados, a terceros especializados, de publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme lo establecido en el artículo 245 de la LEY DE BANCOS y tasaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, judiciales, extrajudiciales y de arbitraje derivados del presente CONTRATO; (iv) los tributos que se adeuden con relación a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro; (v) la remuneración y comisiones del SUPERVISOR; y (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriormente señalados, los mismos que serán atendidos por el FIDEICOMITENTE.
OBLIGACIONES GARANTIZADAS BESCO:	Son las obligaciones del FIDEICOMITENTE a favor del INTERVINIENTE contenidas en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.
OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO:	Son todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al BBVA en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO. Así como las obligaciones de pago del principal e intereses compensatorios y, de ser el caso, moratorios derivados del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como todas las comisiones, honorarios de asesores, indemnizaciones, gastos de cobranza y/o de ejecución y cualquier otro costo, gasto o suma de dinero que se genere en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como los contratos complementarios, las respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones que en su oportunidad se acuerde a dichos documentos.
OBRAS DE EDIFICACIÓN:	Será la edificación que se levantará sobre el TERRENO de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, conforme con el CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN y que incluirá la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y las demás obras civiles que requiera cada ETAPA del PROYECTO. Las OBRAS DE EDIFICACIÓN formarán parte del PROYECTO y serán ejecutadas por ETAPAS.
OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA:	Serán todas y cada una de las obras de habilitación urbana internas a ser realizadas por el CONSTRUCTOR.

	<p>– por encargo del FIDEICOMITENTE - sobre el TERRENO, de acuerdo a los requisitos y condiciones establecidas en las LEYES APLICABLES y de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, dentro del plazo establecido en el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA y de acuerdo a los planos que forman parte del INTANGIBLE.</p> <p>Las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA formarán parte del PROYECTO y serán ejecutadas por ETAPAS.</p>
PARTES:	Son conjuntamente (i) el FIDEICOMITENTE, (ii) el FIDEICOMISARIO, (iii) CORFID; y (iv) el SUPERVISOR.
PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:	Es el Patrimonio Fideicometido denominado "Fideicomiso Viva Proyecto Jacarandá - BBVA", el mismo que se encuentra constituido por los BIENES FIDEICOMETIDOS y por todo lo que de hecho o de derecho corresponda a los mismos.
PERSONA:	Será aquella persona natural o jurídica, nacional o extranjera, asociación de hecho o de derecho, fideicomiso, entidad del gobierno o similar.
PODER:	<p>Será el poder irrevocable que los ADQUIRENTES otorgarán a favor de CORFID y del FIDEICOMITENTE, a efecto que éstos, indistintamente, puedan suscribir los documentos públicos o privados que sean necesarios y recabar la documentación que pueda ser requerida a efecto de regularizar, formalizar y/o inscribir en los Registros Públicos correspondientes, las transferencias de propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS, según corresponda, a favor de los ADQUIRENTES y de constituir e inscribir las hipotecas otorgadas mediante las CLAUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS, de ser el caso.</p> <p>El PODER estará contenido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</p>
PÓLIZA CAR:	Será la Póliza de Todo Riesgo Contratista (Construction All Risk - CAR), que -conforme lo dispuesto en el numeral 9.1.1. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO- el CONSTRUCTOR contratará con una compañía de seguros de primer nivel durante la de construcción de cada ETAPA del PROYECTO y mantendrá vigente respecto de las OBRAS DE EDIFICACIÓN hasta la culminación de las mismas de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 9.1.2 de la Cláusula Novena del CONTRATO. La Póliza CAR deberá incluir las coberturas usuales según las mejores prácticas de la industria a satisfacción del FIDEICOMISARIO.
PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL:	Será la Póliza de Seguro Global contra todo riesgo e incendio, que -conforme a lo dispuesto en el numeral 9.1.2. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO- el FIDEICOMITENTE, una vez concluidas las OBRAS DE EDIFICACIÓN, contratará por cada ETAPA de



		PROYECTO respecto de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS de dicha ETAPA hasta que se cumplan las condiciones y terminos señalados en numeral 9.1.2 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.
PÓLIZA RESPONSABILIDAD CIVIL:	DE	Será la Póliza de Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual – que conforme a lo dispuesto en el numeral 9.1, de la Cláusula Novena del presente CONTRATO- el FIDEICOMITENTE contratará a favor de CORFID durante la duración del presente CONTRATO.
PÓLIZAS DE SEGUROS:		Serán de manera conjunta: (i) la PÓLIZA CAR, (ii) las PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL, y, (iii) la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL.
PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN:		Será o serán los documentos en los cuales se establecerán los presupuestos proyectados para la ejecución de cada una de las ETAPAS del PROYECTO. El PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN de la primera y segunda ETAPA del PROYECTO forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 11. El PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN correspondiente a las siguientes ETAPAS y cualquier modificación al PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN deberá ser aprobado y comunicado de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Duodécima del CONTRATO.
PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN:		Es o serán los documentos en los cuales se establecerán el monto gastado en las obras de habilitación urbana exterior del PROYECTO a la suscripción del presente CONTRATO y los presupuestos proyectados para la ejecución de las OBRAS DE HABILITACION URBANA de cada ETAPA del PROYECTO. El PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN de la primera y segunda ETAPA del PROYECTO forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 12. El PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACION correspondientes a las siguientes ETAPAS y cualquier modificación al PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN deberá ser aprobada de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Duodécima del CONTRATO.
PRESUPUESTOS:		Son conjuntamente: (i) el PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN; y, (ii) el PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN.
PROCESO DE TITULACIÓN:		Es el proceso de titulación y saneamiento administrativo municipal y registral de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS, el mismo que culminará con la inscripción registral de la independización de todas y cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS en los Registros Públicos.
PROMOTOR:		Es el FIDEICOMITENTE una sociedad constituida y en existencia de conformidad con la legislación peruana

	que, de conformidad con su objeto social, se encuentra facultada para dedicarse a toda clase de actividades relacionadas con la industria inmobiliaria y, en general, al desarrollo, gerencia y administración de proyectos inmobiliarios
PROYECTO:	<p>Es el proyecto inmobiliario denominado "Conjunto Residencial Jacaranda" que se desarrollará por ETAPAS en el TERRENO y su desarrollo conceptual, cuyas principales características y especificaciones técnicas se detallan en la MEMORIA DESCRIPTIVA, o cualquiera de sus etapas y que incluye la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS.</p> <p>El PROYECTO está constituido por seis (06) edificios de ciento veinte (120) UNIDADES INMOBILIARIAS cada uno, dando un total de setecientos veinte (720). Del mismo modo, para efectos del presente CONTRATO, el PROYECTO incluye las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y las OBRAS DE EDIFICACIÓN, la obtención de las licencias correspondientes, la conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización e inscripción de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS.</p>
REGLAMENTO:	Es el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciaros, aprobado mediante Resolución SBS N° 1010-99, así como las normas que lo modifiquen en el futuro.
SBS:	Es la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones, o la entidad que la reemplace en sus funciones.
SUPERVISOR:	Será la empresa designada de conformidad con la Segunda Cláusula Adicional, que realizará las funciones que se indican en el presente CONTRATO. El SUPERVISOR sólo podrá ser sustituido por decisión del FIDEICOMISARIO.
TERRENO:	<p>Es el inmueble ubicado en el Sub Lote N° 1-1, Fundo Chacra Cerro, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 13958788 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, sobre la cual se desarrollará el PROYECTO. El propietario de dicho TERRENO es el FIDEICOMITENTE.</p> <p>El TERRENO tiene el carácter de urbano, puesto que cuenta con la recepción de obras de habilitación de urbana por parte de la Municipalidad Distrital de Comas.</p>
UNIDADES INMOBILIARIAS:	<p>Serán las unidades de vivienda o departamentos, que se independicen en cada una de las ETAPAS del PROYECTO. Dichas unidades serán transferidas por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</p> <p>Asimismo, la presente definición incluye a aquellas áreas o edificaciones del PROYECTO, que serán destinados</p>

para usos y servicios comunes, de conformidad con las LEYES APLICABLES.

TERCERA:

ANTECEDENTES

- 3.1 El FIDEICOMITENTE es una empresa dedicada a la gestión, promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- 3.2 De acuerdo al CONTRATO DE COMPRAVENTA, VIVA GYM S.A. se comprometió a desarrollar y concluir el desarrollo del 50% (cincuenta por ciento) del proyecto de vivienda denominado "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique"--según los términos de la DECLARATORIA DE INTERÉS y el CONTRATO DE COMPRAVENTA ESTADO. En virtud de dichos documentos y dentro del marco del CONTRATO DE FIDEICOMISO PREDIO MATRIZ, VIVA GYM S.A. independizó y restituyó a su favor el TERRENO dado que este último formaba parte del "sector libre" (definido así en el CONTRATO DE FIDEICOMISO PREDIO MATRIZ).
- Dado que en el CONTRATO DE FIDEICOMISO PREDIO MATRIZ se contempla la posibilidad que Viva GyM S.A. puede construir unidades inmobiliarias obligatorias en el "sector libre", conforme a los contratos mencionados en el párrafo anterior, Viva GyM S.A. realizará las gestiones para que parte de las UNIDADES INMOBILIARIAS que va a construir en el TERRENO sean consideradas y contabilizadas para acreditar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en los precitados contratos.
- 3.3 Posteriormente, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO suscribieron el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, en virtud del cual el FIDEICOMISARIO otorgó un financiamiento para el desarrollo del PROYECTO.
- 3.4 En atención a lo señalado en los numerales precedentes, a efectos de garantizar el cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las PARTES han acordado suscribir el presente CONTRATO.

CUARTA:

OBJETO DEL CONTRATO

- 4.1. El objeto del presente CONTRATO es la constitución de un fideicomiso con retorno, con carácter irrevocable con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del PROYECTO, en virtud del cual el FIDEICOMITENTE de conformidad con lo previsto en los artículos 241° y 274° de la LEY DE BANCOS, transfiere en dominio fiduciario a favor de CORFID conforme a lo establecido en el presente CONTRATO, los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda a los mismos.
- 4.2. La finalidad del presente CONTRATO es, (i) la administración de los BIENES FIDEICOMETIDOS; (ii) que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO sirva de garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; (iii) servir como medio de pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, según corresponda conforme con los procedimientos establecidos en este CONTRATO; (iv) administrar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a efecto que el FIDEICOMITENTE ejecute, desarrolle y concluya el PROYECTO, se restituya la propiedad a favor del FIDEICOMITENTE, y éste transfiera la propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS debidamente culminadas a favor de cada uno de los ADQUIRENTES, y se inscriban a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS las garantías hipotecarias que correspondan a los CRÉDITOS HIPOTECARIOS concedidos, de ser el caso.

Para tal efecto, CORFID administrará los BIENES FIDEICOMETIDOS transferidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO según lo estipulado en el presente CONTRATO y de acuerdo con las instrucciones que para tal efecto reciba del FIDEICOMISARIO o del SUPERVISOR o del FIDEICOMITENTE, según lo señalado en el presente CONTRATO.

- 4.3. Finalmente, también es finalidad del presente CONTRATO que, en caso el FIDEICOMITENTE no cumpla cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, CORFID, a solicitud del FIDEICOMISARIO, según corresponda, ante la ocurrencia de cualquier hecho que califique como uno de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO, proceda de conformidad con lo establecido en Cláusula Décima Tercera del presente CONTRATO.

QUINTA: DE LAS DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE

El FIDEICOMITENTE declara y garantiza a CORFID y al FIDEICOMISARIO que

- 5.1. Es una sociedad anónima debidamente constituida e inscrita y válidamente existente según las LEYES APLICABLES; y que sus representantes cuentan con todos los poderes y autorizaciones requeridas para conducir sus negocios, poseer sus propiedades, así como suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.
- 5.2. De forma previa al CONTRATO, ha adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrarlo y constituir válidamente el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme con los términos y condiciones de este CONTRATO, las LEYES APLICABLES y el REGLAMENTO
- 5.3. Conoce los alcances y régimen legal vigente del presente CONTRATO, regulado en los artículos 241 y siguientes de la LEY DE BANCOS.
- 5.4. Es el legítimo titular de los BIENES FIDEICOMETIDOS, y posee libre y plena facultad de disposición sobre los mismos de acuerdo a lo establecido en los términos y condiciones del presente CONTRATO, y, éstos no se encuentran, según corresponda, libres de cargas y gravámenes, salvo por el contrato de hipoteca suscrito el 29 de mayo de 2020 a favor del FIDEICOMISARIO, ingresado a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos bajo el Título N° 00804814

Asimismo, el FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de suscripción del CONTRATO, el TERRENO no cuenta con posesiones informales ni ocupantes precarios que imposibiliten o perturben la posesión del FIDEICOMITENTE sobre el TERRENO y el desarrollo del PROYECTO, situación que se mantendrá durante la vigencia del mismo.

- 5.5. La celebración del presente CONTRATO, así como el cumplimiento de las obligaciones que éste le impone se encuentran dentro de sus facultades estatutarias y no infringen: (i) su estatuto social, (ii) ninguna LEY APLICABLE; (iii) ningún derecho de tercero; (iv) ninguna orden o sentencia de cualquier tribunal –judicial o arbitral- u otra dependencia judicial o administrativa que le sea aplicable, o (v) ningún contrato, hipoteca, garantía mobiliaria, instrumento u otro compromiso legalmente obligatorio que le resulta aplicable.
- 5.6. El presente fideicomiso no requiere para su validez y eficacia, de la intervención, aceptación ni convalidación de PERSONA o entidad alguna de persona o entidad alguna adicional a los suscriptores del presente CONTRATO, para los efectos de perfeccionar, en su oportunidad, la transferencia en dominio fiduciario de los BIENES FIDEICOMETIDOS que se incorporarán al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 5.7. No tiene pendiente ningún litigio o controversia judicial, arbitral o procedimiento administrativo que pudiera: (i) impedir la transferencia en fideicomiso de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor de CORFID, (ii) afectar o limitar su capacidad para desarrollar y concluir el PROYECTO y cumplir con las obligaciones derivadas de este CONTRATO, o (iii) afectar la legalidad, validez, eficacia o ejecutabilidad del presente CONTRATO, con excepción del proceso judicial de nulidad de acto jurídico iniciado por Aero Club del Perú.
- 5.8. Conoce que, como consecuencia de la transferencia fiduciaria producida en virtud de la suscripción del presente CONTRATO, se encontrará imposibilitado de constituir con posterioridad a ella, garantías y afectar o disponer en modo alguno de los BIENES

FIDEICOMETIDOS transferidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Está exceptuada de esta restricción la celebración de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a que se refiere este CONTRATO.

- 5.9. No mantiene obligaciones tributarias, formales o sustanciales, materiales, vinculadas a los BIENES FIDEICOMETIDOS frente a las autoridades competentes, sean éstas adscritas al gobierno central, regional o local, referidas a cualquiera de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 5.10. Que las personas designadas en la Cláusula Vigésima Tercera del presente CONTRATO como personas de contacto están autorizadas para realizar todos los actos necesarios para la administración del presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 5.11. El FIDEICOMIENTE declara que la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO cumple con todos los requisitos solicitados por el artículo 16° del REGLAMENTO.

CORFID declara y garantiza frente al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO que

- 5.12. Cuenta con amplia experiencia reconocida en el mercado fiduciario tanto en la estructuración como en la administración de fideicomisos inmobiliarios, que le permite asumir el dominio fiduciario y administrar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en los términos establecidos en el presente CONTRATO.

Las PARTES acuerdan expresamente que también podrá constituir un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE la falsedad o inexactitud de cualquiera de las declaraciones y garantías realizadas por este último en la presente Cláusula.

SEXTA: DE LA TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO

- 6.1. A la firma del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE transfiere irrevocablemente a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por CORFID, según corresponda, el dominio fiduciario sobre (i) el INTANGIBLE, (ii) el TERRENO y todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, (iii) los APORTES, (iv) los DERECHOS DE COBRO y (v) los FLUJOS DINERARIOS.

As mismo, en virtud del presente CONTRATO el FIDEICOMITENTE transfiere a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por CORFID irrevocablemente y sujeto a que existan, el dominio fiduciario sobre: (i) los FLUJOS POR SEGURO; (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (iii) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; (iv) las PÓLIZAS DE SEGURO; (v) el PROYECTO y (vi) las UNIDADES INMOBILIARIAS, (vii) los ESTACIONAMIENTOS; (viii) los APORTES; (ix) las indemnizaciones que pudieran corresponder al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, derivadas de la defensa del mismo; y (x) en general, todos los demás bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Queda establecido, que los bienes y derechos a que se refiere el presente párrafo se incorporarán al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO automáticamente y sin que se requiera de formalidad adicional alguna, una vez que cada uno de dichos bienes existan.

En tal sentido, el cien por ciento (100%) de los BIENES FIDEICOMETIDOS, que conforman en virtud de esta transferencia fiduciaria el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, estará destinado a garantizar el desarrollo total del PROYECTO y el íntegro de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS en las condiciones y para los fines que se estipulan en el presente CONTRATO.

- 6.2. Queda precisado que la presente transferencia en dominio fiduciario que sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS realiza el FIDEICOMITENTE a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por CORFID, incluye todo aquello que de hecho o por derecho corresponda a los BIENES FIDEICOMETIDOS por lo que desde la fecha de suscripción de este CONTRATO, CORFID tendrá la calidad de titular del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con pleno derecho de

administración, uso, disposición y reivindicación, dentro de los alcances y límites señalados en el presente CONTRATO, la LEY DE BANCOS y el REGLAMENTO

- 6.3. De conformidad con el artículo 246° de la LEY DE BANCOS y el numeral 1 del artículo 902 del Código Civil peruano, queda expresamente establecido que la tradición de los BIENES FIDEICOMETIDOS -que tengan la calidad de bienes muebles- para la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se perfecciona con la suscripción del CONTRATO, siendo prueba suficiente de ello, la firma de las PARTES en el presente CONTRATO.

De igual manera, con respecto a la transferencia de las PÓLIZAS DE SEGURO, las mismas se perfeccionarán con el endoso respectivo o su incorporación como asegurado adicional, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.1 de la Cláusula Novena, el FIDEICOMITENTE debe realizar a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por CORFID.

- 6.4. CORFID manifiesta su aceptación en asumir la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO del que será titular, el dominio fiduciario y ejercitar todos los actos necesarios respecto del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, para cumplir la finalidad del presente fideicomiso de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO.
- 6.5. El FIDEICOMITENTE deberá lograr la inscripción de la transferencia en dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS (así como de cualquier modificación contractual) ante el Registro Mobiliario de Contratos y/o el Registro de Propiedad Inmueble, de ser el caso, en un plazo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES desde la fecha de suscripción del CONTRATO, el mismo que podrá ser prorrogado por el mismo plazo, en caso se presente alguna observación a la inscripción. Para ello, CORFID supervisará y colaborará, por cuenta y costo del FIDEICOMITENTE, en el proceso de las inscripciones antes indicadas.
- 6.6. Por medio del CONTRATO, las PARTES autorizan al CONSTRUCTOR para que ejecute las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, y/o INDEPENDIZACIÓN, y/o las OBRAS DE EDIFICACIÓN y/o, en general, el PROYECTO sobre el TERRENO, manteniendo el CONSTRUCTOR la posesión inmediata sobre el TERRENO, salvo en caso se produzca alguno de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO, supuesto en el cual se procederá de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décima Tercera del presente CONTRATO. De la misma manera, y en tanto el presente CONTRATO se mantenga vigente, CORFID autoriza al FIDEICOMITENTE -y éste se obliga frente a las PARTES- a realizar todos y cada uno de los actos que sean necesarios con la finalidad de gestionar la obtención de la Conformidad de Obra del PROYECTO y la Independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS, ya sea que éstas sean realizadas directamente por el CONSTRUCTOR o por un tercero, -de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.2-, la Declaratoria de Fábrica, y los demás actos administrativos que sean necesarios ante Municipalidad Distrital de Comas, los Registros Públicos y demás entidades administrativas competentes que resulten necesarios o convenientes para la ejecución del PROYECTO.
- 6.7. La transferencia fiduciaria de los DERECHOS DE COBRO y los FLUJOS DINERARIOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se produce en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el CONTRATO DE COMPRAVENTA y el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.
- En consecuencia, los DERECHOS DE COBRO y los FLUJOS DINERARIOS que integren el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no sufren alteraciones, modificaciones ni transformaciones, recibidos por el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por CORFID en las mismas condiciones pactadas por el FIDEICOMITENTE.
- 6.8. Las PARTES declaran de manera expresa que CORFID, el SUPERVISOR y el FIDEICOMISARIO no han asumido ni asumirán directa ni indirectamente ninguna obligación o responsabilidad de cargo del FIDEICOMITENTE vinculada con la ejecución

TESTIMONIO

de las OBRAS DE HABILITACION URBANA o las OBRAS DE EDIFICACION o, en general, con la ejecución del PROYECTO.

Consecuentemente, CORFID, el SUPERVISOR y el FIDEICOMISARIO no asumen ningún tipo de responsabilidad referida a la ejecución y culminación de las OBRAS DE HABILITACION URBANA o las OBRAS DE EDIFICACION 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 CORFID, 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, CORFID permitirá al FIDEICOMITENTE, al SUPERVISOR y al FIDEICOMISARIO -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 CORFID que los FLUJOS DINERARIOS sean debidamente canalizados en su integridad a través de la CUENTA ADMINISTRACION 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 Clausula Vigésimo Tercera de este CONTRATO, el poder ejercer la representación y defensa del PATRIMONIO FIDEICOMITIDO a efectos de que, entre otros, los ADQUIRENTES y/o el FIDEICOMISARIO 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 HABILITACION URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACION; (ii) la conformidad de las OBRAS DE EDIFICACION; (iii) la obtención de todas las licencias correspondientes; (iv) la inscripción de la declaratoria de fábrica de las OBRAS DE EDIFICACION; (v) el PROCESO DE TITULACION de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS, y, (vi) 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 acuerdo a los plazos establecidos en el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA. En tal sentido, el CONSTRUCTOR –en representación del FIDEICOMITENTE y/o de CORFID- 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. En caso así lo requiera la autoridad competente, el CONSTRUCTOR podrá solicitar a CORFID la suscripción de los documentos públicos y/o privados que resulten necesarios para obtener los permisos o licencias solicitados.

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, no siendo CORFID, ni el FIDEICOMISARIO 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. En el supuesto que Viva GyM S.A. sea sustituido como CONSTRUCTOR, conforme el numeral 13.2 de la cláusula décimo tercera del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE no será responsable de lo señalado en el presente párrafo.

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.

7.3. 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 y a CORFID, 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. En el supuesto que el FIDEICOMITENTE haya sido sustituido de su cargo de Constructor conforme al numeral 13.2, el FIDEICOMITENTE no asumirá responsabilidad frente a las PARTES por las demoras en la conclusión de las OBRAS DE EDIFICACIÓN que pudiera incurrir el nuevo Constructor, así como tampoco será responsable por el incumplimiento de sus obligaciones causadas por el nuevo constructor o de algún tercero que este último se valga para ejecutar.

- 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 CORFID y al FIDEICOMISARIO 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 CORFID, al SUPERVISOR y al FIDEICOMISARIO. En el supuesto que el FIDEICOMITENTE haya sido sustituido de su cargo de Constructor conforme al numeral 13.2, el FIDEICOMITENTE y el nuevo Constructor no serán responsables solidarios entre sí, asumiendo cada una de ellas las obligaciones y responsabilidades propias de su rol en el presente CONTRATO.
- 7.3.4. El CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE, en su condición de poseedor inmediato del TERRENO y responsable del gerenciamiento, desarrollo y

ejecución del PROYECTO, respectivamente, eximen de total responsabilidad a CORFID y al FIDEICOMISARIO, 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 CORFID, ni del FIDEICOMISARIO, 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 Vigésimo Sexta, quedando, de esta manera, CORFID y el FIDEICOMISARIO 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, CORFID podrá en cualquier momento -de manera directa o a solicitud del FIDEICOMISARIO-, realizar inspecciones o la revisión de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, las cuales podrán ser realizadas por personal de CORFID o por el SUPERVISOR. Los costos que se generen deberán ser atendidos conforme lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Sexta del CONTRATO. En tal sentido, tanto el FIDEICOMITENTE, como, de ser el caso, el CONSTRUCTOR, deberán permitir el ingreso de CORFID 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, CORFID 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 al FIDEICOMISARIO y a CORFID cuando ocurra cada una de ellas. El plazo

TESTIMONIO



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 TITULACION de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS correspondientes a cada ETAPA, el PROMOTOR deberá comunicar dicha inscripción a CORFID y al FIDEICOMISARIO, en un plazo de quince (15) DIAS 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 CORFID.
- 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 CORFID 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 recaer 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 CORFID 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, a solicitud del FIDEICOMITENTE, prórroga que deberá estar debidamente justificada y validada por el SUPERVISOR y no podrá ser negada injustificadamente por el FIDEICOMISARIO. 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 Distrital 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, con copia a CORFID indicando las razones o justificaciones de su aprobación, a los cinco (5) DÍAS HÁBILES de efectuada la misma.

OCTAVA: DEL PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS Y LOS ESTACIONAMIENTOS

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 utilicen los modelos establecidos en el ANEXO 3, según corresponda, y se cumpla con: (i) suscribir el PODER, (ii) suscribir la CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA -de ser el caso, y, (iii) que CORFID 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 4, el FIDEICOMITENTE se ha encargado que en cada uno se suscriban adendas y/o cláusulas adicionales donde se han previsto la conformidad de los ADQUIRENTES a la suscripción del presente CONTRATO y el PODER.

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 CORFID

8.2.2 Para aquellos casos en los que la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS se realicen mediante el otorgamiento de CRÉDITOS HIPOTECARIOS a favor de los ADQUIRENTES, los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA deberán contener una CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA, 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 mediante el cual éstos otorgan a favor de CORFID 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 en todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y también en la CLÁUSULA ADICIONAL AL CONTRATO DE TRANSFERENCIA, pudiendo ser ejercido indistintamente por CORFID o el FIDEICOMITENTE.

8.2.4. Las PARTES dejan expresa constancia que el FIDEICOMITENTE deberá remitir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA bajo la modalidad 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 DE HIPOTECA, 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 CORFID, de manera mensual un ejemplar de todas y cada una de las minutas de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA. Esta obligación de envío mensual de documentos incluye las adendas y/o cláusulas adicionales señaladas en el segundo párrafo del numeral 8.2.1 de la presente cláusula.

8.2.6. Asimismo, de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a CORFID, 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 y las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA suscritos, indicando la notaría respectiva a cargo de la protocolización de dichos documentos y el estatus de los mismos.

En caso sea necesario, CORFID 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 CORFID, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de solicitada.

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

- 8.2.7. En todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, 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 el PODER deberá incluir una cláusula mediante la cual cada ADQUIRENTE otorgue autorización para que CORFID y/o el FIDEICOMITENTE, actuando en representación de los ADQUIRENTES, suscriban contratos con el FIDEICOMITENTE y con ellas mismas, actuando CORFID 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. CORFID 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 FIDEICOMISARIO comunique a CORFID

- (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, salvo lo estipulado en el numeral 10.7 y 10.10 de la cláusula décima del presente CONTRATO.
- (iv) Que los ADQUIRENTES de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS que serán materia de restitución de dominio hayan firmado la minuta y escritura pública de los CONTRATOS de TRANSFERENCIA correspondientes.

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 o (iii) hasta que el FIDEICOMISARIO autorice su restitución a favor del FIDEICOMITENTE.

8.3. De los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

- 8.3.1. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán emitidos por CORFID 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 desmaternalizados, 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, 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 CORFID 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 Décima Tercera. Asimismo, se deja constancia que el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN no garantiza que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o CORFID 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 CORFID la verificación de la suscripción de la garantía mobiliaria.

Sin perjuicio de su inscripción en el registro de certificados de participación que mantiene CORFID, 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 seaemplazada 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.

CORFID, 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 CORFID, 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 CORFID 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, CORFID 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, CORFID 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, CORFID remitirá al FIDEICOMISARIO, 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 CORFID 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, el FIDEICOMISARIO autoriza e instruye a CORFID a emitir los respectivos CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, los mismos que deberán ser emitidos por CORFID al siguiente DÍA HÁBIL de cumplidas las siguientes condiciones concurrentes: (i) CORFID 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 CORFID 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, CORFID 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 CORFID la misma se considerará válidamente constituida y oponible a las PARTES y al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y CORFID unilateralmente o a solicitud de la INSTITUCIÓN FINANCIERA procederá a emitir la constancia de anotación del respectivo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN 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 CORFID, respecto de los adjudicatarios o compradores de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, la información y documentación requerida por CORFID 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, CORFID 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, CORFID 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 CORFID 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, CORFID 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 CORFID 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 (i) un documento electrónico en formato Excel en el que conste el nombre de cada uno de los ADQUIRENTES, el número de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS adquiridos por cada ADQUIRENTE y el respectivo número de Partida Registral de cada una de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS; y, (ii) la anotación de inscripción de la independización -emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)- correspondiente a las mencionadas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS. El FIDEICOMISARIO -dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber recibido los referidos documentos- instruirán a CORFID -con copia al FIDEICOMITENTE- mediante comunicación remitida por carta notarial - 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 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, CORFID 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, el FIDEICOMITENTE deberá remitirle una carta al FIDEICOMISARIO 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 al SUPERVISOR y a CORFID, este último será 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 CORFID un juego original de los mismos. En tales casos, CORFID 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 CORFID no emitirá un nuevo CERTIFICADO DE PARTICIPACION 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 ADQUIRENTE, 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 CORFID considere como resuelto el referido contrato el FIDEICOMITENTE deberá remitir a CORFID los siguientes documentos: (i) 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 (ii) 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 o la constancia notarial de su entrega al domicilio del ADQUIRENTE. Una vez recibidos por CORFID dichos documentos, CORFID 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.

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.

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 CORFID, con copia al FIDEICOMISARIO, un documento que evidencie que se han incorporado a CORFID 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, que para efectos de la contratación de las pólizas se entenderán por concluidas cuando el SUPERVISOR verifique la conclusión de las referidas OBRAS DE EDIFICACION de la ETAPA en curso, el FIDEICOMITENTE deberá contratar y endosar a favor de CORFID, a satisfacción del FIDEICOMISARIO, 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 a través de las INSTITUCIONES FINANCIERAS, 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 deberá 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 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 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 o del SUPERVISOR.

- 9.14 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 CORFID 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 CORFID 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 CORFID y al FIDEICOMISARIO. Las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE deberá causar que el CONSTRUCTOR entregue –y éste se obliga a hacer entregar- a CORFID 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 PÓLIZA CAR, (ii) solicitará el endoso de dicha PÓLIZA CAR a favor de CORFID, en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y (iii) entregará la PÓLIZA CAR y su respectivo ENDOSO a CORFID.

De la misma manera, el FIDEICOMITENTE estará obligado a solicitar y tramitar ante la empresa aseguradora que corresponda, y a obtener, la designación de CORFID –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 co aseguramiento en la PÓLIZA 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 CORFID 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 PÓLIZA CAR y de las PÓLIZAS DE SEGURO GLOBAL, directamente a CORFID con copia al FIDEICOMISARIO.

Queda expresamente establecido que CORFID podrá contratar, con cargo al mismo procedimiento establecido en la Clausula Vigésima Sexta, PÓLIZAS DE SEGURO en caso no se cuente con las mismas durante la vigencia del CONTRATO o cualquier modificación al mismo.

En caso la empresa aseguradora informe a CORFID que cualquier PÓLIZA DE SEGUROS va a ser cancelada o resuelta, CORFID comunicará este hecho al FIDEICOMISARIO, con copia al FIDEICOMITENTE a efecto que éste instruya a CORFID 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 CORFID la renovación de las coberturas y el endoso correspondiente a favor de CORFID, 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 CORFID la contratación o renovación de la PÓLIZAS DE SEGURO, o el endoso de ésta a favor de CORFID, o no cumpla con el pago de las primas correspondientes, de conformidad con lo señalado en el párrafo anterior, CORFID procederá a comunicar dicho evento al FIDEICOMISARIO, 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 podrá repetir contra el FIDEICOMITENTE por los montos pagados según lo previamente establecido. Sin perjuicio de las autorizaciones del FIDEICOMISARIO antes mencionadas, CORFID 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 CORFID ni el FIDEICOMISARIO en ningún caso, asumen responsabilidad por la vigencia y contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO. Sin perjuicio de ello, el FIDEICOMISARIO podrá considerar esto como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE, siempre y cuando se deba a causa imputable a este último, y solicitar a CORFID que proceda con el procedimiento contemplado en 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 de este al SUPERVISOR -con copia al FIDEICOMISARIO y a CORFID-. CORFID instruirá a la empresa emisora de la PÓLIZA DE SEGURO, el número de la CUENTA ADMINISTRACIÓN -con copia al SUPERVISOR, al FIDEICOMITENTE, y al FIDEICOMISARIO-, 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 CORFID para la continuación del PROYECTO.
- 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., el FIDEICOMITENTE, CORFID y el FIDEICOMISARIO no asumen ni asumirán ningún tipo de responsabilidad frente a los ADQUIRENTES ni frente a cualquier tercero en caso las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS no hubiesen sido debidamente asegurados.

9.2. De la modificación de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES y/o ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES:

- 9.2.1. 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 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, 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 deberá pronunciarse a favor en contra o emitir las observaciones que considere 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, 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 impliquen un cambio en las licencias de construcción o permisos para las OBRAS DE EDIFICACIÓN. En caso el FIDEICOMISARIO no se pronuncie en los plazos antes establecidos, se entenderá que la solicitud del FIDEICOMITENTE ha sido aprobada.

9.2.2 En caso el FIDEICOMISARIO 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. 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 para que se establezca de manera conjunta un nuevo plazo para la subsanación y/o respuesta de las observaciones efectuadas por el FIDEICOMISARIO. Remitidas las nuevas ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, el FIDEICOMISARIO tendrá diez (10) DÍAS HÁBILES para aprobar o desaprobar las mismas. Vencidos dichos plazos sin que el FIDEICOMISARIO 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 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 solo podrá realizar observaciones sobre las subsanaciones del FIDEICOMITENTE.

En caso de aprobarse las modificaciones antes mencionadas, el FIDEICOMITENTE pondrá en conocimiento de CORFID, del SUPERVISOR y del FIDEICOMISARIO, las nuevas ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES o las nuevas ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES.

9.3 De la tasación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

9.3.1 CORFID con el objeto de verificar la existencia y valor de tasación -o valoración- 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 lo solicite por escrito a CORFID con copia al FIDEICOMITENTE. Sin embargo, cuando el FIDEICOMISARIO 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, el FIDEICOMITENTE elegirá uno de la relación de tasadores contenida en el ANEXO 13, debidamente inscritos en el Registro REPEV de la SBS. En caso de que ninguno de los tasadores que aparecen en el ANEXO 13 brinde o esté en la posibilidad de brindar los servicios requeridos, CORFID 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 de que el FIDEICOMITENTE no comunique a CORFID el tasador o valuador que ha elegido dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber sido solicitada por el FIDEICOMISARIO, CORFID podrá elegir al tasador de la relación contenida en el ANEXO 13. Una vez seleccionado el tasador o valuador por CORFID, esta última comunicará de inmediato y por escrito al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO 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, CORFID 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 –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 CORFID, para el caso de las tasaciones y/o valuaciones.

Los gastos y costos que demanden las inspecciones adicionales solicitadas por el FIDEICOMISARIO serán pagadas por el FIDEICOMITENTE de acuerdo a la liquidación que para dicho efecto le remita CORFID 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, CORFID procederá de la siguiente manera con relación a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO:
- 10.1.1. Con relación a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, CORFID 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 CORFID 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 al FIDEICOMISARIO 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, CORFID deberá comunicar por escrito al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO y al SUPERVISOR el número de las respectivas CUENTAS DEL FIDEICOMISO en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES
- 10.2. CORFID 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 CORFID.
- Las remuneraciones de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO serán negociadas directamente por el FIDEICOMITENTE con el BANCO RECOLECTOR, no siendo CORFID 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, el BANCO RECOLECTOR acepta la cesión de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMITIDO 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 CORFID el dominio fiduciario sobre dichos bienes desde la fecha de suscripción del CONTRATO.
- De los FLUJOS CUOTA INICIAL:
- 10.7. Por medio del presente CONTRATO las PARTES declaran conocer que, el FIDEICOMITENTE ha implementado diversos mecanismos de venta de las UNIDADES



NOTARIA

DIECIBANDA MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO (VUELTA)

INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS en base al pago fraccionado del precio de venta o de la cuota inicial del precio de venta de los referidos inmuebles, en algunos casos para que las entidades financieras califiquen positivamente a los ADQUIRENTES, otros para completar la cuota inicial de operaciones que cuentan con una precalificación positiva de una institución financiera y otros para separar inmuebles que desean adquirir mediante cuotas fraccionadas del íntegro del precio de venta

En tal sentido, por medio de la presente las PARTES acuerdan que los FLUJOS CUOTA INICIAL se mantendrán en una cuenta del FIDEICOMITENTE abierta en el BBVA hasta que: (i) la cuota inicial haya sido cancelada en su totalidad, en el caso de los contados, o (ii) la cuota inicial haya sido cancelada en su totalidad y el contrato de crédito hipotecario entre el ADQUIRENTE y la INSTITUCIÓN FINANCIERA correspondiente haya sido suscrito, en el caso que sea una compraventa financiada. El FIDEICOMITENTE se obliga a transferir los FLUJOS CUOTA INICIAL a la CUENTA RECAUDADORA correspondiente dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguiente de que haya ocurrido lo señalado en los incisos (i) o (ii) del presente párrafo, según corresponda.

La presente obligación de transferir los FLUJOS CUOTA INICIAL a la CUENTA RECAUDADORA no será exigible en el caso que el informe del SUPERVISOR acredite que los FLUJOS CUOTA INICIAL fueron utilizados previamente para cancelar algunas de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS en virtud del presente CONTRATO dichos flujos se entenderán por depositados y cancelados para efectos del presente CONTRATO y los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a los que correspondan.

- 10.8. En caso se resuelva un CONTRATO DE TRANSFERENCIA por causa no imputables al ADQUIRENTE, antes de que ocurra uno de los supuestos señalados en los literales (i) o (ii) del numeral anterior, el FIDEICOMITENTE devolverá al ADQUIRENTE los FLUJOS 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 el numeral 10.7. precedente, los FLUJOS CUOTA INICIAL se encontrarán en una cuenta del FIDEICOMITENTE y no formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

De los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA suscritos de manera previa a la firma del CONTRATO

- 10.10. El FIDEICOMITENTE declara que para la ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y OBRAS DE EDIFICACIÓN existentes sobre el TERRENO a la fecha de suscripción del presente CONTRATO, ha requerido realizar APORTES y se han utilizado los flujos correspondientes a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados hasta la fecha de suscripción del CONTRATO, detallados en el ANEXO 4. En virtud de ello, El FIDEICOMITENTE informará cual ha sido el monto aplicado de dichos flujos en la ejecución de las referidas obras, hecho que será verificado por el SUPERVISOR mediante un Informe

De existir montos remanentes de dichos flujos que no fueron utilizados en las obras señaladas anteriormente, el FIDEICOMITENTE canalizará los referidos montos a la CUENTA RECAUDADORA en un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de comunicada la apertura de la CUENTA RECAUDADORA.

Las PARTES precisan que, respecto a los montos utilizados en las obras señaladas en este numeral, el FIDEICOMITENTE no tendrá la obligación de acreditar su canalización a través de la CUENTA RECAUDADORA y se entenderán por cancelados y depositados para efectos del presente CONTRATO y los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a los que correspondan

UNDÉCIMA:

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO



NOTARIA
BANDA

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA

TESTIMONIO

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, serán depositados los FLUJOS ADQUIRENTES provenientes de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, los mismos que serán transferidos por CORFID a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, conforme a lo establecido en los numerales siguientes, salvo por los flujos que se reflejen en los informes del SUPERVISOR conforme a lo señalado en los numerales 10.7 y 10.10 de la cláusula décima del presente CONTRATO.
- 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, salvo por los FLUJOS CUOTA INICIAL.

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 CORFID 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 del FIDEICOMISARIO 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 mensualmente 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 CORFID y al FIDEICOMISARIO, a efectos que aquel remita, dentro de los noventa (90) DÍAS HÁBILES siguientes, la información correspondiente al SUPERVISOR con copia a CORFID y al FIDEICOMISARIO a efectos de corregir las contingencias detectadas, de no remitirla, CORFID no considerará los montos observados y procederá con transferir el resto de las liberaciones de fondos que sean solicitadas.

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, a CORFID, 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 esta Cláusula.

11.4.3. El FIDEICOMITENTE coordinará con el SUPERVISOR a fin de que este último remita a CORFID, 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 VIVA GYM,
- ii. Transferencia de fondos a la CUENTA DESTINO BESCO,
- iii. Transferencia de fondos a cuentas de terceros, o,
- iv. Emisión de cheques de gerencia a favor de terceros, siguiendo el procedimiento establecido en los numerales 11.7.1 a 11.7.6 siguientes
- v. Pago de los tributos establecidos por las LEYES APLICABLES que gravan 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,
- vi. Pago de las CUOTAS LINEA o amortizaciones del CONTRATO DE LINEA DE CRÉDITO conforme al CRONOGRAMA LINEA,
- vii. Emisión de los cheques de gerencia a favor de los proveedores de los servicios cuyas detracciones correspondan a las operaciones mencionadas en los numerales (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 CORFID desde la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN.

11.5. Las PARTES dejan expresa constancia que será el FIDEICOMITENTE quien verifique el CRONOGRAMA LINEA, a fin de solicitar mediante la instrucción a la que se hace referencia en el numeral precedente el pago de las correspondientes CUOTAS LINEA, no siendo responsabilidad de CORFID 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, CORFID 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 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 CREDITO.

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 CORFID, 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 CORFID 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 CORFID -con copia al FIDEICOMISARIO 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, podrá instruir a CORFID 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 CORFID -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.

CORFID deberá cumplir la INSTRUCCIÓN, sin perjuicio de lo establecido en los informes que remita el SUPERVISOR, salvo en el caso que CORFID hubiese recibido del FIDEICOMISARIO 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 CORFID -con copia al FIDEICOMISARIO 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, CORFID no será responsable por ningún retraso.

El FIDEICOMISARIO podrá objetar los pagos requeridos por el SUPERVISOR mediante la INSTRUCCIÓN, para lo cual deberán comunicar a CORFID -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 CORFID hubiese recibido una objeción por parte del FIDEICOMISARIO, CORFID 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 objetase la INSTRUCCIÓN, el SUPERVISOR podrá modificar la misma o fundamentar adecuadamente ésta, debiendo hacer llegar a CORFID, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO las nuevas INSTRUCCIONES, activándose nuevamente el plazo establecido en el párrafo anterior. En caso, el SUPERVISOR no cumpla con subsanar las observaciones u objeciones, CORFID queda liberada de efectuar las respectivas transferencias de fondos, salvo que reciba del FIDEICOMISARIO una instrucción en sentido contrario.

- 11.7.4. CORFID 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, CORFID 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.

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.

11.7.6 Ni CORFID, ni el SUPERVISOR, ni el FIDEICOMISARIO 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 CORFID, el FIDEICOMISARIO 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 CORFID, del SUPERVISOR o del FIDEICOMISARIO.

11.7.7 El FIDEICOMITENTE podrá solicitar la liberación de fondos a su favor y a favor del INTERVINIENTE, de acuerdo con las liquidaciones provisionales que el FIDEICOMITENTE presente al FIDEICOMISARIO. 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 EDIFICACIÓN y OBRAS DE HABILITACIÓN 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, generada en virtud del CONTRATO DE LINEA DE CRÉDITO de la ETAPA que corresponda. Para dicho efecto, el FIDEICOMITENTE deberá remitir una comunicación al FIDEICOMISARIO a efecto que este preste por escrito su conformidad.

El FIDEICOMISARIO deberá remitir una comunicación a CORFID mediante la cual da su aprobación, dentro de los tres (03) DÍAS HÁBILES de recibida la



solicitud del FIDEICOMITENTE. CORFID deberá proceder con su pago dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la precitada aprobación del FIDEICOMISARIO. Los flujos liberados serán transferidos por CORFID a favor del FIDEICOMITENTE y del INTERVINIENTE, de ser el caso, en las cuentas que para tal efecto aquel le comunique a CORFID.

- 11.8. Una vez concluido el presente fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décimo Sexta del CONTRATO, CORFID -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 CORFID y todos los montos que se le pudiesen estar adeudando a CORFID como consecuencia del presente fideicomiso.
- 11.8.3. En tercer orden, para amortizar o cancelar al FIDEICOMISARIO, de acuerdo a la liquidación que éste le proporcione a CORFID, el monto al que ascienden las deudas derivadas del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, 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 CORFID directamente a favor del FIDEICOMITENTE y del INTERVINIENTE en partes iguales, es decir, el 50% del importe remanente será depositado en la CUENTA DESTINO VIVA GYM y el otro 50% será depositado en la CUENTA DESTINO BESCO, en concordancia con lo dispuesto en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

De la administración de los FLUJOS FIANZAS

- 11.9. En el caso en que CORFID recibiera una instrucción de parte del FIDEICOMISARIO solicitándole la ejecución de una o más de las CARTAS FIANZA CONSTRUCTOR, los flujos derivados de dicha ejecución deberán ser depositados por CORFID en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.
- 11.10. Una vez acreditados dichos FLUJOS FIANZAS en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, CORFID informará de tal hecho al FIDEICOMITENTE, al SUPERVISOR y al FIDEICOMISARIO.

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 con el procedimiento establecido en el numeral 8.7 del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE instruirá a CORFID a que proceda a devolver los flujos que le corresponde al respectivo ADQUIRENTE por la resolución del correspondiente CONTRATO DE TRANSFERENCIA. CORFID procederá a transferir los FLUJOS DINERARIOS solicitados a la CUENTA DESTINO VIVA GYM.
- 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 CORFID 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 CORFID, 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, CORFID, a instrucción del FIDEICOMISARIO, 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 CORFID, con copia al FIDEICOMISARIO, el informe de auditoría, y se determine la necesidad de la realización de una auditoría conforme a lo dispuesto en el numeral precedente, CORFID deberá requerir al FIDEICOMISARIO la designación de una de las empresas auditoras señaladas en el ANEXO 14. El FIDEICOMISARIO contará con un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES a efecto de comunicar a CORFID el nombre de la empresa auditora a ser contratada. En caso contrario, CORFID procederá a designar a la empresa auditora que considere conveniente, dentro de las indicadas en el ANEXO 14.
- 11.15. En caso las empresas auditoras consignadas en el ANEXO 14 no estén prestando servicios de auditoría o no aceptaran el encargo que se les formule, CORFID 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, CORFID designará, de la relación propuesta, a una de las empresas auditoras a quien se le encargará la realización de las auditorías. En ningún caso CORFID 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 CORFID, al FIDEICOMISARIO, al FIDEICOMITENTE y al SUPERVISOR.
- 11.17. Todos los gastos y costos que genere la realización de las auditorías serán asumidos por el FIDEICOMITENTE, 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, CORFID no requiere de poder especial para la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Consecuentemente, CORFID 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 CORFID 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 CORFID, quien cobrará la Comisión por Transferencias Adicionales establecidas en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES de CORFID.
- 11.21 El FIDEICOMITENTE podrá, previa conformidad del FIDEICOMISARIO, solicitar a CORFID 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 CORFID asuma ningún tipo de responsabilidad por la negociación, realización, ganancia o pérdida de capital de dichas inversiones.

El FIDEICOMITENTE podrá solicitar a CORFID 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, CORFID cobrará la comisión que se indica en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES de CORFID.

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. El SUPERVISOR deberá evaluar los nuevos CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS a fin de emitir su conformidad y remitir al FIDEICOMISARIO, con copia a CORFID, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber recibido los mismos.

Queda claramente establecido que los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS no podrán ser modificados sin el previo consentimiento por escrito del FIDEICOMISARIO. El FIDEICOMITENTE podrá proponer al FIDEICOMISARIO—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 el FIDEICOMISARIO. 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 el FIDEICOMISARIO.

- 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 deberá enviar una comunicación escrita al SUPERVISOR aprobando u observando los nuevos PRESUPUESTOS o CRONOGRAMAS. Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMISARIO haya 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.

En caso el FIDEICOMISARIO observase –bajo criterios de razonabilidad debidamente sustentados– los nuevos CRONOGRAMAS o PRESUPUESTOS, de acuerdo a lo establecido en el párrafo inmediato anterior, el SUPERVISOR y el FIDEICOMITENTE tendrán un plazo de siete (7) DÍAS HÁBILES para subsanar las observaciones formuladas; 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 que realizó la observación para que se establezca de manera conjunta un nuevo plazo para la subsanación y/o respuesta de las observaciones efectuadas por dicho fideicomisario. Remitidos los nuevos CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS subsanando las observaciones formuladas por el FIDEICOMISARIO, éste tendrá el mismo plazo indicado en el párrafo anterior para aprobar o desaprobar los mismos. Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMISARIO haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad positiva, respecto a la aprobación de los CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS, según corresponda, previamente remitidos por el SUPERVISOR.

Las PARTES dejan expresa constancia de que, respecto a los CRONOGRAMAS o PRESUPUESTOS reformulados en virtud a una observación previamente efectuada, el FIDEICOMISARIO solo podrá pronunciarse sobre aquellos supuestos que hayan sido materia de una observación previa, salvo que en las subsanaciones se haya afectado algún aspecto distinto a los observado previamente, sin perjuicio de su obligación de sustentar los motivos que los llevaron a denegar (tácita o expresamente) la solicitud de modificación de los CRONOGRAMAS.

Asimismo, las PARTES acuerdan que los CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS de cada una de las ETAPAS, solo podrán ser observados y subsanados en dos (2) oportunidades, respectivamente. En consecuencia, en el eventual escenario que el FIDEICOMISARIO, el PROMOTOR y el SUPERVISOR no lleguen a un acuerdo con respecto a la aprobación de los CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS, CORFID tomará como válidos y vigentes los últimos CRONOGRAMAS aprobados por el FIDEICOMISARIO.

Los CRONOGRAMAS y los PRESUPUESTOS definitivos de cada ETAPA, serán remitidos por el SUPERVISOR a CORFID y al FIDEICOMISARIO, quienes los asumirán como válidos y vigentes hasta la culminación del PROYECTO, salvo que se apruebe una modificación a los mismos siguiendo el procedimiento antes señalado.

- 12.3 Tanto los CRONOGRAMAS como los PRESUPUESTOS deberán estar acompañados por un certificado firmado por el FIDEICOMITENTE: (i) declarando que los CRONOGRAMAS y los PRESUPUESTOS han sido preparados de buena fe y sobre la base de presupuestos razonables, (ii) suministrando con un grado de detalle razonable





toda la información necesaria para calcular las proyecciones para cada uno de los rubros del PROYECTO; y (iii) señalando con un grado de detalle razonable cualquier desviación material producida o proyectada con respecto a los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS iniciales, explicando las razones de tales desviaciones y su impacto en el desarrollo del PROYECTO

- 12.4. Los PRESUPUESTOS y los CRONOGRAMAS deberán contener, para cada mes calendario durante la vigencia del PROYECTO. (i) una proyección de los costos de construcción mensuales; (ii) una descripción de la fuente de financiamiento con la que se espera cubrir tales costos de construcción mensuales; y, (iii) el avance proyectado de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN.
- 12.5. El FIDEICOMISARIO se encuentra en la obligación de sustentar sus observaciones respecto de los PRESUPUESTOS y los CRONOGRAMAS iniciales o de cualquier ETAPA del PROYECTO, por lo que cualquier decisión rechazando una solicitud de aprobación deberá estar razonablemente justificada.
- 12.6. LAS PARTES precisan que, sin perjuicio de lo señalado en la presente cláusula, los CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS adjuntos como anexos al presente CONTRATO serán modificados y actualizados por el FIDEICOMITENTE, toda vez que se tiene que realizar ajustes a los mismos como consecuencia de la emergencia sanitaria a nivel nacional declarada por el Gobierno Peruano mediante Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, sus normas modificatorias, complementarias y/o sustitutorias, y las nuevas medidas de reactivación del sector vivienda y construcción, producidas por el brote de la enfermedad denominada COVID-19. En virtud de lo anterior, estas modificaciones no podrán ser observados por ninguna de las PARTES.

CAPÍTULO IV EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

DÉCIMA TERCERA: PROCEDIMIENTO EN CASO SE VERIFIQUE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE

- 13.1. Ocurrido cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMITENTE tendrá, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, el plazo respectivo para subsanar dicho incumplimiento, de ser aplicables

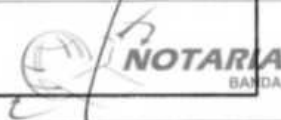
Una vez vencidos los plazos establecidos en el párrafo anterior para la subsanación del respectivo EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO que tome conocimiento del EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE y resulte afectado por el mismo, podrá dirigir una carta por conducto notarial a CORFID – con copia a las demás PARTES– comunicándole de la ocurrencia del incumplimiento e instruyendo se proceda a sustituir al CONSTRUCTOR; y, en caso ello resulte imposible, se proceda a ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

En caso CORFID reciba la carta notarial con la instrucción antes indicada, esta procederá conforme al numeral 13.2 y siguientes de la presente cláusula

- 13.2. De la designación del nuevo CONSTRUCTOR:

- 13.2.1 Una vez comunicado a CORFID la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE por parte del FIDEICOMISARIO, conforme a lo señalado en el numeral 13.1. precedente, estará facultada a sustituir al CONSTRUCTOR, en su calidad de tal, y, designar a una nueva empresa en su reemplazo. Será de cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE cualquier gasto o costo que genere la remoción del CONSTRUCTOR y el nombramiento del nuevo CONSTRUCTOR.

Lo dispuesto en el párrafo precedente resultará también de aplicación en el caso que el FIDEICOMITENTE ejerza la función de CONSTRUCTOR e incumplimiento



las obligaciones asumidas por la construcción de la obra correspondiente al PROYECTO

- 13.2.2. Queda claramente establecido por las PARTES que a efecto que se nombre un nuevo CONSTRUCTOR, el FIDEICOMISARIO deberá designar al nuevo constructor en un plazo máximo de noventa (90) DÍAS HÁBILES de remitida la comunicación notarial declarando la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE, a la que se refiere el numeral 13.1 anterior.

En caso transcurra el plazo de noventa (90) DÍAS HÁBILES antes indicado sin que se designe al nuevo CONSTRUCTOR o, habiéndose designado uno, éste no estuviese en disposición de asumir el encargo, el FIDEICOMISARIO podrá instruir a CORFID a contratar un nuevo CONSTRUCTOR

Una vez que el FIDEICOMISARIO designe al nuevo CONSTRUCTOR en el plazo antes indicado, y la persona designada como tal, estuviese en disposición de asumir los servicios requeridos, el FIDEICOMISARIO deberá negociar directamente con dicha persona los términos y condiciones del contrato de obra a ser suscrito. El FIDEICOMISARIO, la persona designada como nuevo constructor y CORFID, suscribirán el contrato de obra respectivo.

- 13.2.3. La condición del CONSTRUCTOR removido cesará automáticamente y de pleno derecho, una vez que el nuevo CONSTRUCTOR asuma sus funciones. Sin perjuicio de ello, el FIDEICOMITENTE se obliga a seguir facturando todas y cada una de las ventas que se realicen en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, según sea el caso, de acuerdo a las LEYES APLICABLES.

En tal sentido, el FIDEICOMITENTE mantendrá la condición de PROMOTOR del PROYECTO mientras el nuevo CONSTRUCTOR culmine las OBRAS DE EDIFICACIÓN que se encuentren pendientes hasta la finalización del PROYECTO, debiendo el FIDEICOMITENTE seguir cumpliendo estrictamente sus obligaciones como tal, realizando todos los actos, gestiones y mejores esfuerzos para lograr la venta total de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS.

CORFID queda facultada para exigir al FIDEICOMITENTE o, de ser el caso, al CONSTRUCTOR removido la inmediata entrega de la posesión de todos y cada uno de los bienes que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al nuevo CONSTRUCTOR a fin de que éste inicie las obras convenidas, mediante el envío de una comunicación al FIDEICOMITENTE y al CONSTRUCTOR removido en la cual se señale la designación del nuevo CONSTRUCTOR. En ese sentido, se entenderá desde la fecha de recepción de la carta, que el nuevo CONSTRUCTOR mantendrá la posesión inmediata del TERRENO

Sin perjuicio de ello, en caso el FIDEICOMITENTE o el CONSTRUCTOR removido se negaran a entregar los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO luego de recibida la mencionada comunicación, se considerará una violación del deber de devolución del DEPOSITARIO, que conllevará las responsabilidades civiles y penales derivadas de dicha condición.

Para tal efecto, se entiende que el nuevo CONSTRUCTOR asume sus funciones desde el momento de la celebración del correspondiente contrato de obra por medio del cual se obligue a concluir las OBRAS DE EDIFICACIÓN.

El FIDEICOMITENTE se compromete y se obliga desde ya, de manera solidaria con el CONSTRUCTOR, bajo responsabilidad, a efectuar inmediatamente la entrega de la posesión del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en la forma antes indicada, de ser requerido por CORFID. En caso de negativa, CORFID podrá recurrir a la autoridad pertinente para requerir la posesión de todos y cada uno

de los bienes que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a favor del nuevo CONSTRUCTOR.

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, CORFID podrá iniciar las acciones civiles o penales pertinentes a efecto de: (i) recuperar totalmente los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y (ii) establecer las responsabilidades civiles o penales del FIDEICOMITENTE, del DEPOSITARIO, del CONSTRUCTOR y de sus representantes legales por el incumplimiento de las obligaciones asumidas. En este caso se seleccionará el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales a que hubiere lugar, conforme al procedimiento establecido en la Cláusula Vigésima Quinta del presente CONTRATO.

13.2.4. Queda claramente establecido por las PARTES que, el nuevo CONSTRUCTOR deberá conocer y obligarse a cumplir todos los términos del CONTRATO Asimismo, deberá respetar los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que se hayan suscrito, así como los derechos, cargas o gravámenes constituidos a favor de terceros sobre los bienes materia de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

13.2.5. Las funciones y obligaciones del nuevo CONSTRUCTOR concluirán cuando se haya cumplido íntegramente con: (i) las OBRAS DE EDIFICACIÓN y las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; y (ii) la inscripción de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS. No obstante lo antes mencionado, una vez nombrado el nuevo CONSTRUCTOR, el FIDEICOMITENTE mantendrá la obligación de suscribir las respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, para el caso de los ADQUIRENTES que hubiesen suscrito CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

13.2.6. Las PARTES establecen que todo aspecto vinculado a la retribución del nuevo CONSTRUCTOR, la garantía por el fiel cumplimiento y calidad de la construcción y el desempeño de sus funciones será negociada directamente entre el FIDEICOMISARIO y el nuevo CONSTRUCTOR, cuyos honorarios, gastos generales y cualquier otro costo monetario será considerado como un costo del PROYECTO.

CORFID no asume ni asumirá ninguna responsabilidad en los casos en que no se cuente con fondos para la cancelación total o parcial de los honorarios del nuevo CONSTRUCTOR, ni por la decisión del FIDEICOMISARIO de ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en el presente capítulo.

13.2.7. Queda claramente establecido por las PARTES que, durante el periodo que transcurra entre la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE y el momento en el cual el nuevo CONSTRUCTOR asuma sus funciones –de ser éste designado– CORFID podrá tomar la posesión de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En este sentido el FIDEICOMITENTE –y solidariamente con este el DEPOSITARIO– se obligan a no perturbar la posesión de CORFID respecto de dichos bienes por parte de terceros.

CORFID podrá contratar a terceros a efecto que estos se encarguen de custodiar los BIENES FIDEICOMETIDOS que –de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior– se encuentren en posesión inmediata de CORFID.

13.3. Del procedimiento de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS

13.3.1. En caso la sustitución del CONSTRUCTOR resulte imposible, y el FIDEICOMISARIO opte por la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, por el mérito de la recepción

de la carta notarial remitida de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.1., CORFID procederá con la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS -lo que incluye el remanente de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS no vendidos en la fecha de ejecución- sin requerir autorización ni formalidad previa de ningún tipo, ni admitir oposición alguna de parte del FIDEICOMITENTE, del DEPOSITARIO, del CONSTRUCTOR o de cualquier tercero, las que se considerarán como no presentadas.

Por el mérito de la recepción de la carta notarial a que se refiere el párrafo anterior, CORFID procederá con la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, conforme la instrucción remitida por el FIDEICOMISARIO, sin requerir autorización ni formalidad previa de ningún tipo, ni admitir oposición alguna de parte del FIDEICOMITENTE, del DEPOSITARIO, del CONSTRUCTOR o de cualquier tercero, las que se considerarán como no presentadas. Asimismo, procederá a canalizar todos los flujos de la CUENTA RECAUDADORA y de la CUENTA ADMINISTRACIÓN a la CUENTA DESTINO VIVA GYM y/o a la CUENTA DESTINO BESCO mientras se encuentre vigente el presente CONTRATO, de acuerdo con instrucciones que reciba del FIDEICOMISARIO.

Sin perjuicio de lo antes indicado, el FIDEICOMITENTE podrá solicitar al FIDEICOMISARIO que le instruya a CORFID, la conclusión o suspensión del proceso de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, en cualquier momento antes de que se produzca la transferencia o venta de los mismos -de ser ello posible-, en los siguientes casos:

- (i) En el caso que el FIDEICOMITENTE haya pagado a CORFID o al FIDEICOMISARIO y a plena satisfacción de éstos: (i) el íntegro del monto correspondiente a las OBLIGACIONES GARANTIZADAS pendientes de pago a favor del FIDEICOMISARIO, liquidada hasta la fecha en que el PROMOTOR solicitase la conclusión del proceso de ejecución, incluyendo las penalidades e intereses a que hubiere lugar, (ii) el íntegro de los gastos pendientes de pago por parte del FIDEICOMITENTE a favor de CORFID o al FIDEICOMISARIO; y, (iii) el íntegro de cualquier retribución que el FIDEICOMITENTE le estuviere adeudando a CORFID según el CONVENIO DE RETRIBUCIONES.

En este supuesto, y en tanto el pago efectuado se encuentre a satisfacción del FIDEICOMISARIO, este instruirá a CORFID la conclusión del proceso de ejecución.

En caso el incumplimiento incurrido por el FIDEICOMITENTE o el CONSTRUCTOR no se encuentre vinculado con las obligaciones de pago, adicionalmente el FIDEICOMITENTE o el CONSTRUCTOR deberán subsanar dicho incumplimiento a satisfacción del FIDEICOMISARIO.

- (ii) En el caso en que el FIDEICOMISARIO solicite a CORFID la suspensión temporal del proceso de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, podrá hacerlo sin necesidad de expresión de causa y por el tiempo que estime necesario, pudiendo renovar el plazo de la suspensión las veces que estime conveniente y además decidir la reanudación de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme al procedimiento descrito más adelante.

13.3.2 Para el eventual caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, las PARTES acuerdan que CORFID queda facultada para exigir al FIDEICOMITENTE, al DEPOSITARIO al CONSTRUCTOR o a quien(es) se encuentre(n) en su posesión, la entrega inmediata de los BIENES FIDEICOMETIDOS que sean materia de ejecución. Dicha entrega deberá verificarse dentro de un plazo no mayor a los quince (15) días calendario siguientes a la recepción de la comunicación correspondiente. La citada comunicación será cursada vía notarial por CORFID al FIDEICOMITENTE o a quien(es) se encuentre(n) en posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS, con copia al FIDEICOMISARIO - El mencionado plazo podrá prorrogarse, a solicitud del FIDEICOMITENTE, previa aceptación del FIDEICOMISARIO.

En caso de negativa del FIDEICOMITENTE, el DEPOSITARIO, el CONSTRUCTOR o de quien(es) se encuentre(n) en posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS respecto de la entrega inmediata de los mismos, CORFID podrá recurrir a la autoridad competente para recuperar la posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS, sin perjuicio de iniciar las acciones civiles o penales que resulten procedentes para dicho fin. De aplicarse ello, el FIDEICOMISARIO indicará oportunamente a CORFID el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales a que hubiere lugar. Dicho estudio de abogados deberá ser uno de los señalados en el ANEXO 15. En caso el FIDEICOMISARIO no lo designe, CORFID elegirá un estudio del ANEXO 15.

Todos los gastos en que se incurran en los procesos judiciales a que se refiere este numeral serán asumidos directamente por el FIDEICOMITENTE. En caso los recursos necesarios para pagar los gastos en cuestión no sean entregados a CORFID conforme lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta del CONTRATO, éstos podrán ser asumidos por el FIDEICOMISARIO, quien los cobrará con cargo a los fondos obtenidos producto de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, dejando expedito el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE, en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.

Sin perjuicio de lo indicado en los párrafos precedentes, se deja expresamente establecido que la entrega de la posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS por parte del FIDEICOMITENTE o de quien(es) se encuentre(n) en posesión de éstos en ningún caso podrá considerarse como una condición previa o necesaria para la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS. No obstante lo antes mencionado, y en tanto los BIENES FIDEICOMETIDOS se encuentren en posesión del FIDEICOMITENTE o de un tercero, el FIDEICOMISARIO que remitió la comunicación mencionada en el numeral 13.1 anterior deberá brindar a CORFID su conformidad con relación al inicio del proceso de ejecución descrito en la presente cláusula.

- 13.3.3. Para la fijación del precio de transferencia, CORFID tomará el valor de realización automática de los BIENES FIDEICOMETIDOS materia de ejecución, previsto en el último informe de tasación que CORFID tenga en su poder, siempre dicho informe tenga una antigüedad menor a un (1) año (se considerará como valor de realización automática el menor de los valores de venta inmediata que establezca el perito en su informe).

CORFID contratará al perito que el FIDEICOMISARIO le indique (i) en la comunicación notarial a que se refiere el segundo párrafo del numeral 13.1 anterior, en caso la misma hubiese sido remitida por el FIDEICOMISARIO, o (ii) dentro de los cinco (5) DIAS HÁBILES siguientes de haber tomado conocimiento del envío de dicha comunicación notarial por parte del FIDEICOMISARIO. En el caso que el FIDEICOMISARIO no cumpla con designar al perito dentro de cualquiera de los plazos u oportunidades señaladas en los numerales (i) o (ii) anteriores, según corresponda, el FIDEICOMISARIO tendrá derecho a designar al respectivo perito, lo cual deberá ser informado a CORFID -con copia al FIDEICOMISARIO - para su respectiva contratación.

En cualquiera de los casos antes señalados, las PARTES acuerdan que el perito designado deberá ser uno de los consignados en el ANEXO 13, acordando desde ya que dicho experto deberá estar inscrito en el registro de la SBS, quien valorizará cada uno de los bienes que integran los BIENES FIDEICOMETIDOS, estableciendo en su valor de tasación el valor de realización automática de dichos bienes. Los honorarios del perito, así como cualquier otro gasto serán pagados directamente por el PROMOTOR. En caso los recursos necesarios para pagar al perito no sean entregados a CORFID conforme lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta de este CONTRATO, éstos deberán ser asumidos por el FIDEICOMISARIO, quien los cobrará con cargo a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, dejando expedito el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.

- 13.3.4. Para ejecutar los BIENES FIDEICOMETIDOS, CORFID procederá de la siguiente manera:

TESTIMONIO



(i) Una vez determinado el valor de realización automática de los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme al numeral anterior, CORFID, procederá a su transferencia directa al adjudicatario, de acuerdo a lo que, según las recomendaciones del tasador y a su leal saber y entender, sea lo más conveniente para lograr un adecuado precio de transferencia de acuerdo a las condiciones del mercado en dicho momento, sin que ello importe responsabilidad para CORFID. Sin embargo, las PARTES declaran conocer y aceptar que el FIDEICOMISARIO podrá, con la debida sustentación, sugerir a CORFID la forma en que se transferirán los BIENES FIDEICOMETIDOS, pudiendo materializarse dicha transferencia via compra-venta a favor de terceros interesados, via dación en pago a favor del FIDEICOMISARIO o cualquier tipo de transferencia, a título oneroso, permitida por la legislación vigente, pero será CORFID, de acuerdo a su leal saber y entender, quien determinará si actúa conforme a la sugerencia del FIDEICOMISARIO o no. Esto sólo se podrá realizar en el caso en que la propuesta del FIDEICOMISARIO de que se trata iguale cuando menos el valor de tasación de los BIENES FIDEICOMETIDOS.

(ii) Para efectos de la transferencia directa de los BIENES FIDEICOMETIDOS que sean materia de ejecución por parte de CORFID, ésta procederá a ofrecer en venta los BIENES FIDEICOMETIDOS tomando como precio base para la venta el valor de realización automática estimado en el informe de tasación que se hubiere realizado a los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme a lo previsto en el numeral 13.3.3. precedente. Para tal fin, CORFID convocará a los posibles postores a través de tres (3) publicaciones efectuadas en distintos diarios o revistas de suficiente difusión en la plaza, sin que la forma de venta o transferencia que realice o elija, pueda ser objetada o asumir CORFID responsabilidad alguna por ello, salvo en casos de dolo o culpa inexcusable, estableciéndose desde ya que ni el FIDEICOMITENTE, ni sus accionistas, ni empresas vinculadas al FIDEICOMITENTE, conforme a los conceptos aplicables a empresas vinculadas establecidos en la Resolución SBS N° 445-2000, en la Resolución CONASEV N° 90-2005-EF/94 10 y sus eventuales futuras modificaciones, podrán participar directa o indirectamente como postores o posibles compradores en ninguna oferta pública de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS que sean materia de ejecución.

(iii) Transcurridos diez (10) DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha de realización de la primera oferta pública sin que se presenten postores, se convocará a una segunda oferta pública con los mismos requisitos establecidos para la primera convocatoria, reduciéndose el precio base para esta segunda oferta pública en un quince por ciento (15%) del precio que sirvió como base para la primera oferta pública.

Si en la segunda oferta pública tampoco se presentaran postores en el plazo de diez (10) DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha de realización de la segunda oferta pública, se convocará a una tercera oferta pública con los mismos requisitos que las dos convocatorias anteriores, reduciéndose el precio base para esta tercera oferta pública en un quince por ciento (15%) del precio base que sirvió para la segunda oferta pública.

(iv) Si en la tercera oferta pública no se presentaran postores dentro del plazo de diez (10) DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha de realización de la tercera oferta pública, se convocará nuevamente siguiendo los mismos requisitos que las convocatorias anteriores y las veces que sean necesarias a una nueva oferta pública, deduciéndose en cada oportunidad, un quince por ciento (15%) de la cantidad que sirvió de base para la oferta pública inmediata anterior.

13.3.5. Las PARTES convienen que desde la segunda oferta pública en que se haya verificado la inexistencia de postores, el FIDEICOMISARIO podrá solicitar por escrito a CORFID la adjudicación de los BIENES FIDEICOMETIDOS siguiendo el siguiente procedimiento:

- (i) El FIDEICOMISARIO podrá -dentro de los sesenta (60) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha en que se haya verificado la inexistencia de postores mencionada en el párrafo anterior- solicitar por escrito a CORFID que se le adjudiquen en pago los BIENES FIDEICOMETIDOS cuya ejecución haya sido solicitada. Queda claramente establecido que la adjudicación a favor del FIDEICOMISARIO se realizará por el precio base total que sirvió para la última oferta pública declarada desierta. Si el FIDEICOMISARIO solicita la adjudicación a su favor de los BIENES FIDEICOMETIDOS deberá entregar a CORFID el íntegro del precio pactado según la última valorización, el mismo que deberá aplicarse de conformidad con lo señalado en el numeral 13.4. de la Cláusula Décimo Tercera. En tal sentido, no cabe compensación entre el monto que deba pagar el FIDEICOMISARIO de que se trate y las OBLIGACIONES GARANTIZADAS que se le adeuden.
- (ii) Para los efectos de la disposición de los BIENES FIDEICOMETIDOS por parte de CORFID a favor de quien resulte adjudicatario o adquirente de los mismos, ésta en su calidad de administradora de los bienes y derechos que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, se encontrará obligada y plenamente facultada para suscribir los documentos públicos y privados que sean necesarios para la transferencia de propiedad que ello supone, así como realizar cualquier acto que sea necesario para tal fin, sin reserva, ni limitación alguna. De conformidad con lo establecido en el artículo 252° de la LEY DE BANCOS, CORFID no requiere poder especial para efectuar tales transferencias.

Queda claramente establecido que el FIDEICOMITENTE se encuentra obligado a entregar a CORFID todos los documentos de orden tributario, administrativo, municipal y demás que sean necesarios y pertinentes respecto a los BIENES FIDEICOMETIDOS, en caso los mismos sean transferidos por CORFID, conforme lo establecido en la presente cláusula.

13.4. De la aplicación de los recursos provenientes de la ejecución:

En el eventual caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme lo establecido en el numeral 13.3. y siguientes de la cláusula anterior, los fondos obtenidos de la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS que sean materia de ejecución, así como aquellos depositados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, serán destinados por CORFID, de acuerdo a la siguiente relación:

- 13.4.1. En primer orden, para cubrir los tributos, derechos, vigencias y tasas que se pudiesen estar adeudando con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS.
- 13.4.2. En segundo tercer orden, para cubrir los gastos de administración y custodia de los bienes y derechos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y todos los gastos en los que incurra CORFID referidos a la administración o al proceso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 13.4.3. En tercer orden, para cubrir la retribución que se pudiese estar adeudando a CORFID conforme a lo previsto en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES, y en general, para cubrir cualquier monto que se le pudiese estar adeudando como consecuencia del presente fideicomiso.
- 13.4.4. En cuarto orden, para amortizar o cancelar todos los gastos y costos devengados y no pagados derivados del PROYECTO que sean necesarios para culminar con la construcción de la etapa del PROYECTO que se venía desarrollando, de acuerdo a la liquidación que el SUPERVISOR proporcione a CORFID.
- 13.4.5. En quinto orden, para pagar, amortizar o cancelar al FIDEICOMISARIO, de acuerdo a la liquidación que éste le proporcione a CORFID, notificado un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE, el monto al que ascienden las deudas derivadas del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, incluyendo el capital, intereses compensatorios o moratorios, penalidades, comisiones, impuestos, gastos -incluyendo



los legales y los que se deriven del presente fideicomiso-, y demás servicios a que hubiera lugar, y.

- 13.4.6 En sexto orden, para amortizar y/o cancelar a los titulares de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN el derecho a una alícuota del producto de la ejecución o de los bienes aún existentes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, teniendo el titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, derecho a recibir como monto máximo el monto señalado en el propio CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. Este monto será igual al importe de la contraprestación estipulada en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.
- 13.4.7 De existir un remanente, luego de atender todos los pagos a que se refieren los numerales precedentes, el importe remanente será transferido por CORFID directamente a favor del INTERVINIENTE y el FIDEICOMITENTE en partes iguales, es decir, el 50% del remanente será depositado en la CUENTA DESTINO BESCO y el otro 50% será depositado en la CUENTA DESTINO VIVA GYM, en concordancia con lo dispuesto en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

CAPÍTULO V
OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y CORFID

DÉCIMA CUARTA: **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y DEL CONSTRUCTOR**

Por el presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE se obliga

- 14.1 Transferir irrevocablemente a favor de CORFID el dominio fiduciario sobre todos los bienes y derechos –de su titularidad– que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Obligándose a suscribir todos los documentos públicos o privados necesarios para efectuar dicha transferencia.
- 14.2 Cumplir con todas y cada una de las obligaciones que hubiese asumido en virtud de los DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO.
- 14.3 Asumir los gastos, costos y mantenimiento de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Clausula Vigésima Sexta del CONTRATO.
- 14.4 Pagar puntualmente la retribución de CORFID, conforme con lo establecido en la Clausula Décima Octava.
- 14.5 Remitir los documentos contables que sean solicitados por CORFID.
- 14.6 Cumplir con las demás obligaciones derivadas de la celebración del presente CONTRATO.
- 14.7 Suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a partir de la firma del presente CONTRATO, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en la Clausula Octava del CONTRATO y en los modelos establecidos en el ANEXO 3, así como todos los documentos públicos y privados derivados de los mismos. Asimismo, se obliga a suscribir todos los documentos que sean necesarios a efectos de realizar y culminar con la INDEPENDIZACIÓN, OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS, y todo aquello que implique la culminación del PROYECTO.
- 14.8 Todas las demás obligaciones que le correspondan asumir en calidad de FIDEICOMITENTE del presente CONTRATO serán asumidas por EL PROMOTOR.
- 14.9 Asumir el pago de todos los tributos, cumpliendo con todas las obligaciones sustanciales y formales referidas a los tributos, que pudieran gravar el presente CONTRATO o se

TESTIMONIO

generen bajo este CONTRATO, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Octava del CONTRATO

- 14.10 Asumir frente a CORFID, el FIDEICOMISARIO, los ADQUIRENTES y cualquier tercero la responsabilidad de ejecutar el PROYECTO, de acuerdo a lo dispuesto en el presente CONTRATO.
- 14.11 Dar inmediato aviso a CORFID de cualquier hecho o circunstancia que afecte de cualquier manera el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos o los del FIDEICOMISARIO.
- 14.12 Contratar, renovar, pagar las PÓLIZAS DE SEGURO que le correspondan de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Novena del presente CONTRATO.
- 14.13 Presentar mensualmente a CORFID los asientos contables correspondientes a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Asimismo, el PROMOTOR deberá remitir a CORFID de manera mensual dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes la información contable referida a los bienes y derechos que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO actualizada al mes inmediato anterior.
- 14.14 Remitir mensualmente a CORFID los comprobantes de pago de los tributos que -de ser el caso- puedan afectar al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, debida y oportunamente cancelados.
- 14.15 Concluir con el PROCESO DE TITULACIÓN, inscribiendo en los Registros Públicos: (i) la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS; (ii) la declaratoria de fábrica de las UNIDADES INMOBILIARIAS; (iii) el Reglamento Interno de las UNIDADES INMOBILIARIAS; y (iv) cualquier otro documento que sea necesario para culminar con el PROCESO DE TITULACIÓN, incluso en cualquiera de los escenarios de ejecución contemplados en el Capítulo IV del presente CONTRATO.
- 14.16 El PROMOTOR se obliga frente al FIDEICOMISARIO a no entregar la posesión de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA y el ESTACIONAMIENTO -de ser el caso- al ADQUIRENTE mientras no se haya culminado la edificación de la ETAPA donde se encuentra dicha UNIDAD INMOBILIARIA.
- 14.17 El PROMOTOR y/o CONSTRUCTOR, conforme corresponda, no entregará las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTO en caso los ADQUIRENTES no hayan cumplido con las obligaciones derivadas del CRÉDITO HIPOTECARIO. Del mismo modo, el incumplimiento de pago de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS constituirá causal de resolución automática de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.
- 14.18 En caso los flujos disponibles contenidos en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, en virtud del presente CONTRATO, así como de las contenidas en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, no permitan la conclusión de la etapa correspondiente del PROYECTO, siempre que se hubiera desembolsado el íntegro de la línea de crédito de la etapa, el PROMOTOR se obliga a cubrir los costos que sean necesarios a efectos de proceder con el desarrollo del PROYECTO. Si el PROMOTOR no cumpliera con realizar directamente los desembolsos necesarios para la conclusión de la ejecución del PROYECTO, de acuerdo al requerimiento del FIDEICOMISARIO, éste procederá con la suspensión de las líneas de crédito que le haya otorgado al PROMOTOR para las siguientes etapas.
- 14.21 Transferir, a los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de recibidos -de ser el caso-, los FLUJOS DINERARIOS, que perciba directamente a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, según corresponda, salvo por lo dispuesto en los numerales 10.7 y 10.10 de la cláusula décima del presente CONTRATO.
- 14.22 Cumplir las demás obligaciones establecidas para su calidad de FIDEICOMITENTE o



PROMOTOR en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, en el REGLAMENTO, así como cualquier otra norma que en el futuro pudiera promulgarse que resulte aplicable.

De la misma manera, el CONSTRUCTOR se obliga a lo siguiente:

- 14.23. Desarrollar las OBRAS DE EDIFICACIÓN, las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y el PROYECTO de acuerdo a lo establecido en el respectivo contrato de obra y la Cláusula Séptima del CONTRATO, respetando los CRONOGRAMAS aprobados.

En el caso que el PROMOTOR ejerza la función de CONSTRUCTOR, desarrollará las OBRAS DE EDIFICACIÓN y el PROYECTO de acuerdo a lo establecido en los CRONOGRAMAS aprobados, y asumiendo las obligaciones previstas en este CONTRATO.

- 14.24. Entregar al PROMOTOR la declaratoria de fábrica de las UNIDADES INMOBILIARIAS; y cualquier otro documento que sea necesario para culminar con el PROCESO DE TITULACIÓN.
- 14.25. Poner a disposición de quien indique el FIDEICOMISARIO o CORFID, los BIENES FIDEICOMETIDOS en caso se haya designado a un nuevo CONSTRUCTOR.
- 14.26. Cumplir las demás obligaciones establecidas en el presente CONTRATO.

DÉCIMA QUINTA: OBLIGACIONES DE CORFID

En virtud del presente instrumento, CORFID se obliga a lo siguiente:

- 15.1. Recibir del FIDEICOMITENTE, en fideicomiso, los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y administrarlos de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO.
- 15.2. Solicitar cuando corresponda la apertura de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, y realizar las comunicaciones correspondientes al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO.
- 15.3. Actuar de conformidad con lo indicado en el presente CONTRATO y con las instrucciones que le impartan el FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISARIO, según sea el caso, de acuerdo a lo señalado en el presente CONTRATO, manteniéndolos permanentemente informados sobre el desarrollo de sus actividades y de los gastos incurridos en el cumplimiento de sus obligaciones.
- 15.4. Dar inmediato aviso al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE de cualquier hecho o circunstancia de la que tuviere conocimiento o que le hubiere sido comunicada por escrito y por conducto notarial por el FIDEICOMITENTE, que afecte o amenace de cualquier manera los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos.
- 15.5. Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO sean transferidos a su favor en su condición de fiduciario, incluyendo las gestiones necesarias a efectos de inscribir el presente fideicomiso en la Central de Riesgos de la SBS y en los Registros Públicos.
- 15.6. Realizar, en forma directa o a través de terceros, las inspecciones y verificaciones que considere convenientes y en cualquier oportunidad, con el objeto de verificar la existencia, estado y valor de los bienes, derechos y pasivos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 15.7. En caso de verificarse la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, y a solicitud del FIDEICOMISARIO, ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.





- 15.8. Asumir la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con el objeto de cautelear éste y cualquiera de los derechos inherentes al mismo conforme lo establecido en el presente CONTRATO.
- 15.9. Mantener una clara separación entre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y su propio patrimonio u otros patrimonios autónomos que administre, siendo extensiva esta obligación a los demás bienes que en el futuro fueran incorporados al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 15.10. Llevar el inventario y una contabilidad separada por el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en libros debidamente legalizados, sin perjuicio de las cuentas y registros que correspondan en sus propios libros, los mismos que deberán mantenerse conciliados con dicha contabilidad, cumpliendo las obligaciones contables y tributarias, conforme a la legislación de la materia, con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 15.11. Preparar los estados financieros y balances del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en forma semestral, así como el informe o memoria anual, poniéndolo a disposición del FIDEICOMISARIO, el FIDEICOMITENTE y de la SBS. Conforme lo señalado en el artículo 10 del REGLAMENTO, las PARTES acuerdan que CORFID presentará la información financiera señalada en el presente numeral dentro de los primeros noventa (90) días calendario de cada año.
- 15.12. Guardar reserva sobre los actos y documentos relacionados con el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con los mismos alcances del secreto bancario.
- 15.13. Disponer los bienes integrantes del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en forma directa de acuerdo a lo prescrito en el presente CONTRATO o, de ser el caso y siempre que CORFID de acuerdo a su leal saber y entender considere que es lo más adecuado, en la forma sugerida por el FIDEICOMISARIO.
- 15.14. Presentar al FIDEICOMITENTE la relación de los gastos que haya realizado en cumplimiento de las funciones que asume según el CONTRATO; así como, rendirle cuentas una vez que haya realizado dichos gastos, acompañando la documentación sustentatoria, devolviendo en su caso las sumas adelantadas por el FIDEICOMITENTE que no hubieran sido utilizadas, sin que sobre dichos montos sean exigibles intereses de ninguna especie. Esta información deberá ser puesta en conocimiento del FIDEICOMISARIO.
- 15.15. Rendir cuentas ante el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y la SBS al término del fideicomiso. Para el caso de la memoria y los estados financieros del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme lo señalado en el artículo 10 del REGLAMENTO, las PARTES acuerdan que CORFID tendrá un plazo de noventa (90) días calendario contados desde la culminación del fideicomiso para presentar los mismos.
- 15.16. Restituir al FIDEICOMITENTE, a la culminación del fideicomiso, los bienes que se mantengan en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, conforme a lo establecido en el numeral 16.5 de la Cláusula Décima Sexta del CONTRATO.
- 15.17. Publicar en el diario El Peruano la transferencia de los bienes y/o derechos que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, por cada oportunidad en que se realicen transferencias, conforme se dispone en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS.
- 15.18. Cumplir las obligaciones contenidas en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, su REGLAMENTO.

CAPÍTULO VI
DISPOSICIONES FINALES

DÉCIMA SEXTA: PLAZO DEL FIDEICOMISO Y LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

- 16.1. El presente CONTRATO culminará cuando se verifiquen los siguientes eventos.





- (i) que el CONSTRUCTOR concluya íntegramente con el PROYECTO o la etapa de este que el FIDEICOMITENTE hubiera establecido, a satisfacción del FIDEICOMISARIO;
 - (ii) que la independización de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS del PROYECTO se encuentren debidamente inscritas. Asimismo, que se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS en las partidas registrales que correspondan a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen otorgado dichos créditos. El FIDEICOMITENTE deberá remitir la anotación de inscripción de las referidas garantías hipotecarias a CORFID, con copia al SUPERVISOR.
 - (iii) se hayan atendido todas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; y
 - (iv) el FIDEICOMISARIO envíe una comunicación escrita a CORFID, en el sentido de dar por concluido el fideicomiso al haberse verificado las condiciones indicadas en los literales precedentes, en un plazo máximo de treinta (30) DÍAS HÁBILES contados desde la recepción de la comunicación del SUPERVISOR, informando que se han verificado las condiciones descritas en el presente numeral que ponen fin al CONTRATO.
- 16.2 Recibida la comunicación a que se refiere el numeral 16.1. anterior, CORFID procederá a liquidar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO según lo instruido, siendo aplicable, en lo que corresponda, lo dispuesto en el numeral 11.8, de la Cláusula Décima Primera de este CONTRATO.
- 16.3 El presente CONTRATO también se dará por concluido en caso se ejecute el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.3, de la Cláusula Décima Tercera del presente CONTRATO y no existan BIENES FIDEICOMETIDOS.
- 16.4 En ningún caso el plazo total del presente CONTRATO podrá superar el plazo máximo previsto por la LEY DE BANCOS.
- 16.5 Una vez concluido el presente CONTRATO por cualquiera de las razones previstas en la presente Cláusula, CORFID procederá, cuando así corresponda, a restituir los BIENES FIDEICOMETIDOS, todos o el remanente según sea el caso, que se encuentren en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a favor del FIDEICOMITENTE. A tal efecto, CORFID se obliga a suscribir todos los documentos –públicos o privados- que sean necesarios para formalizar dicha restitución.

DÉCIMA SÉPTIMA:**DEL DEPOSITARIO**

- 17.1 El DEPOSITARIO será solidariamente responsable con el FIDEICOMITENTE por la conservación, custodia y mantenimiento de los materiales que sean necesarios para la ejecución del PROYECTO, así como por cada una de las obligaciones a su cargo de acuerdo con lo establecido en el presente CONTRATO.
- 17.2 Asimismo, en el eventual caso que el FIDEICOMITENTE reciba directamente o indirectamente los FLUJOS DINERARIOS, se encontrará obligado a depositar los mismos en la CUENTA DEL FIDEICOMISO que corresponde conforme con lo dispuesto en este CONTRATO, a más tardar dentro de los cuatro (4) DÍAS HÁBILES siguientes de haberlos recibido más los intereses legales que pudieran corresponder. Las PARTES declaran expresamente que CORFID no será responsable de validar o confirmar el monto al que ascienden los intereses legales antes indicados. Siendo de entera responsabilidad del DEPOSITARIO cumplir con el pago de los mismos. A tal efecto, interviene en el presente CONTRATO el DEPOSITARIO quien asume, a título gratuito, las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO le corresponden. El DEPOSITARIO se mantendrá durante la

vigencia del CONTRATO

- 17.3. El DEPOSITARIO será responsable del depósito de los FLUJOS DINERARIOS que por cualquier motivo sean recaudados extraordinariamente por el FIDEICOMITENTE en la CUENTA DEL FIDEICOMISO correspondiente, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguiente de haberlos recibido, de acuerdo a lo establecido en este CONTRATO.
- 17.4. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE, con la previa aprobación del FIDEICOMISARIO, podrá sustituir al DEPOSITARIO siempre que (i) el nuevo depositario desempeñe para el FIDEICOMITENTE, las funciones y responsabilidades que correspondían al DEPOSITARIO que sustituirá, y, (ii) cumpla el nuevo depositario con suscribir los documentos que razonablemente pudieran ser requeridos por CORFID a los efectos de asumir el cargo de DEPOSITARIO de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, cuya custodia le corresponde.

Para tal efecto, el FIDEICOMITENTE deberá cursar una comunicación a las PARTES indicando el nombre de la persona propuesta como DEPOSITARIO sustituto, luego de lo cual el nuevo DEPOSITARIO cumplirá con suscribir una declaración jurada y los demás documentos que sean necesarios, a requerimiento del FIDEICOMISARIO y/o CORFID, a efectos de dejar constancia de la recepción como nuevo DEPOSITARIO de los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO cuya custodia le corresponde.

- 17.5. Se deja expresa constancia que en caso la persona propuesta como DEPOSITARIO sustituto no cumpla con las condiciones establecidas en los puntos (i) y (ii) del párrafo inmediato anterior, dicha propuesta podrá ser objetada por CORFID o el FIDEICOMISARIO dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES contados a partir de notificada la comunicación del FIDEICOMITENTE que incluya la propuesta de la persona designada como DEPOSITARIO sustituto. La objeción del FIDEICOMISARIO a la propuesta mencionada deberá encontrarse debidamente fundamentada y ser comunicada mediante carta dirigida al FIDEICOMITENTE, con copia a CORFID. Una vez vencido el referido plazo y en tanto no se hubiere remitido la referida objeción, dicho nombramiento se entenderá aprobado por las PARTES.

DÉCIMA OCTAVA: DE LA RETRIBUCIÓN DE CORFID

- 18.1. CORFID, por la labor que se le encomienda, cobrará las comisiones acordadas con el FIDEICOMITENTE en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES, el mismo que ha sido suscrito por las PARTES en la fecha del presente CONTRATO.

Para el pago de las comisiones de CORFID, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO autorizan a CORFID a cargar el monto de las comisiones establecido en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES con los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, en caso dichas cuentas no contaran con fondos suficientes para atender las comisiones mencionadas, CORFID podrá solicitar al FIDEICOMISARIO, el cargo por los montos de dichas comisiones en cualquier cuenta que mantuviera abierta el FIDEICOMITENTE dicho banco, bastando para ello que CORFID le remita copia del comprobante de pago entregado al FIDEICOMITENTE, autorizando el FIDEICOMITENTE desde ya -de manera irrevocable- al FIDEICOMISARIO a aceptar los cargos así presentados, pudiendo inclusive sobregirar las cuentas respectivas.

- 18.2. Las antes indicadas comisiones no incluyen el Impuesto General a las Ventas ni los demás tributos de ley que pudieran gravarlas, siendo de cargo del PROMOTOR el pago de dichos tributos.

DÉCIMA NOVENA: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

- 19.1. Las PARTES reconocen, acuerdan y declaran que las funciones de CORFID que le corresponden de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO no son discrecionales, y se sujetan a lo establecido en el CONTRATO. Asimismo, las PARTES

TESTIMONIO



declaran que las obligaciones que CORFID asume en virtud de lo dispuesto por el CONTRATO son de medios y no de resultados y que, en tal sentido, serán prestadas por CORFID observando las cláusulas del mismo y las instrucciones escritas que, para tal efecto, le notifique el FIDEICOMISARIO y/o el FIDEICOMITENTE, de ser el caso, según lo previsto en el CONTRATO. En tal sentido, la responsabilidad de CORFID derivada del CONTRATO se limita a la inobservancia, por culpa grave o dolo, de las referidas disposiciones e instrucciones, todo ello de acuerdo con el artículo 259° de la LEY DE BANCOS. Por lo tanto, CORFID está libre de cualquier responsabilidad por daños y perjuicios respecto del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO, sus representantes y/o terceros, sus cesionarios o sucesores, en tanto cumpla con la diligencia debida, lo contemplado en el CONTRATO y las instrucciones escritas que le sean enviadas según lo previsto en el CONTRATO.

- 19.2. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral precedente, las PARTES acuerdan de manera expresa que el FIDEICOMITENTE se compromete y obliga de manera expresa e incondicional a indemnizar a CORFID y al FIDEICOMISARIO y a cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores, por todos y cada uno de los daños y perjuicios, incluyendo el lucro cesante que resulte razonable, que CORFID y el FIDEICOMISARIO pudieran sufrir como consecuencia directa o indirecta de los actos o instrucciones del FIDEICOMITENTE, no obstante haberse desempeñado conforme lo dispuesto en el presente CONTRATO y siempre que no medie dolo o culpa grave de CORFID y del FIDEICOMISARIO en relación a la celebración, suscripción y ejecución del CONTRATO, incluyendo pero sin limitarse a los casos en que CORFID y el FIDEICOMISARIO, ya sea durante la vigencia del CONTRATO o con posterioridad a la vigencia del mismo, hasta por un plazo máximo de diez (10) años contados desde la fecha de terminación del CONTRATO en caso de responsabilidad civil contractual y hasta por un plazo máximo de dos (02) años contados desde la terminación del CONTRATO en caso de responsabilidad extracontractual, fueran objeto de demandas, denuncias, acciones legales, medidas cautelares dentro o fuera del proceso o reclamos, interpuestos por cualquier causa que no le sean imputables y ante cualquier fuero judicial, arbitral o administrativo, por parte de terceros, quienes quiera que fueran éstos, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE, a asumir y pagar todas las costas, costos y honorarios de abogados que sean razonables, de los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, así como a asumir y pagar todas y cada una de las sumas de dinero que CORFID o el FIDEICOMISARIO estuvieran obligados a pagar en cumplimiento de resoluciones, sentencias o mandatos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, sin reserva ni limitación alguna, excluidas aquellas que sean producto de culpa grave o dolo de CORFID o del FIDEICOMISARIO, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a pagar a CORFID y el FIDEICOMISARIO, las sumas de dinero que éstos le requieran por escrito por los conceptos antes mencionados, excluidos aquellos conceptos producto de culpa grave o dolo de CORFID o del FIDEICOMISARIO, debiendo para tal efecto acompañar copia de las resoluciones, sentencias, laudos arbitrales y comprobantes de pago que sostengan su reclamo, debiendo el FIDEICOMITENTE efectuar el íntegro del pago dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de ser requerido a ello por CORFID o el FIDEICOMISARIO.
- 19.3. En relación con los gastos correspondientes a la asesoría legal externa, las PARTES acuerdan que CORFID y el FIDEICOMISARIO contratarán cada uno a sus propios asesores legales externos. En caso funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores de CORFID o del FIDEICOMISARIO estén involucrados en un mismo procedimiento o proceso ya sea administrativo, judicial o arbitral, todos estarán representados por un solo estudio de abogados o asesor legal externo, a menos que haya conflicto de intereses entre ellos; en cuyo caso, cada una de las partes involucradas en conflicto podrá tener un asesor legal externo diferente.

VIGÉSIMA:

RENUNCIA DE CORFID

- 20.1 CORFID podrá renunciar al ejercicio de su cargo por causas debidamente sustentadas dando aviso previo de cuarenta y cinco (45) días calendario y por escrito al



FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO y a la SBS. Para los efectos del presente CONTRATO, el plazo a que se refiere el artículo 269° segundo párrafo de la LEY DE BANCOS se comenzará a computar desde que la aceptación de la renuncia por parte de la SBS haya sido puesta en conocimiento de CORFID, del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO. Ante la renuncia de CORFID, será de aplicación lo dispuesto a continuación:

- 20.1.1. El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO deberán nombrar a un fiduciario sucesor dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, dicho nombramiento se entenderá producido una vez informado a CORFID.
- 20.1.2. El fiduciario sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito, la aceptación implicará la suscripción en un mismo acto del Contrato de Transferencia del Fideicomiso así como la entrega de los documentos que acreditan los derechos sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con la correspondiente acta notarial de recepción. La aceptación deberá efectuarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario posteriores al nombramiento del fiduciario sucesor. Una vez aceptado dicho nombramiento, el fiduciario sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones de CORFID.
- 20.1.3. CORFID se obliga a otorgar todos los documentos, ya sean públicos o privados, y a efectuar todas las acciones correspondientes para transferir todos sus derechos y facultades, así como los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al fiduciario sucesor. Todos los gastos razonablemente incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE, sin que sea relevante determinar, para este efecto, la parte o las partes que hayan causado el asunto en mérito al cual CORFID formuló su renuncia.
- 20.1.4. CORFID deberá presentar al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO y a la SBS por escrito, una rendición de cuentas precisa y documentada de su gestión.
- 20.2. CORFID quedará liberada de cualquier otro deber y obligación como fiduciario en virtud del presente CONTRATO, una vez que entregue al fiduciario sucesor el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, lo cual deberá constar en acta, de acuerdo a lo establecido en el numeral 20.1.3. del CONTRATO, o en caso no se logre nombrar al fiduciario sucesor dentro del plazo señalado en el numeral 20.1.1. anterior.

De conformidad a lo establecido en el artículo 269° de la LEY DE BANCOS, la renuncia de CORFID operará si en el término de seis (6) meses no se encuentra otra empresa que asuma el cargo de fiduciario.

- 20.3. El FIDEICOMISARIO podrá solicitar a CORFID, dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, la constitución de garantía mobiliaria a su favor, en respaldo de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS sobre los bienes y derechos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, la misma que será levantada por el FIDEICOMISARIO, una vez suscrito el Contrato de Transferencia de Fideicomiso. En tal sentido, CORFID queda obligada a suscribir todos los documentos necesarios, ya sea públicos o privados, para formalizar las garantías antes descritas.
- 20.4. Queda expresamente establecido que en caso se precise el cómputo del plazo a que hace referencia el artículo 269°, segundo párrafo de la LEY DE BANCOS será de aplicación el procedimiento establecido en el dispositivo sobre la materia, manteniéndose vigente el procedimiento antes previsto en lo que no se le opusiere.

VIGÉSIMA PRIMERA:

REMOCIÓN DE CORFID





El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO, podrán, de común acuerdo, reemplazar a CORFID dando a esta un aviso previo de noventa (90) días calendario. En tal caso, serán de aplicación las condiciones establecidas en la cláusula anterior, según corresponda. CORFID cooperará y brindará todo el apoyo razonable para asegurar una transición sin mayor inconveniente al fiduciario sucesor.

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE.

VIGÉSIMA SEGUNDA: DEL FACTOR FIDUCIARIO

- 22.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 9° del REGLAMENTO, CORFID designará –dentro de los quince (15) días calendario de la fecha de suscripción del presente CONTRATO– al Factor Fiduciario del presente fideicomiso, informando de esto por escrito, a las otras PARTES.
- 22.2. La designación del Factor Fiduciario será puesta en conocimiento por CORFID a la SBS dentro de los quince (15) días calendario posteriores a la fecha de efectuada la designación. La SBS podrá remover al Factor Fiduciario mediante resolución decididamente fundamentada.
- 22.3. En caso de sustitución o remoción del Factor Fiduciario, CORFID deberá nombrar al Factor Fiduciario sustituto, de lo cual informará inmediatamente por escrito a las demás PARTES, siendo de aplicación lo dispuesto en el numeral 22.2. precedente. En este caso no será necesaria la modificación de este CONTRATO.

VIGÉSIMA TERCERA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación y/o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en numeral 23.3., de acuerdo al procedimiento siguiente:

- 23.1. Mediante cartas, simples o notariales, presentadas en el domicilio señalado por las PARTES en la introducción del presente CONTRATO. Las cartas se reputarán cursadas con los cargos de recepción de las mismas, los que deberán tener sello de recepción con la fecha, nombre y firma.
- 23.2. Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son:
- FIDEICOMITENTE : Rolando Martín José Ponce Vergara (Gerente General), Rafael Miranda Vargas-Fano (Gerente de Operaciones), Tania Inés Lopez-Guerra Rivero (Gerente Legal), Jaime Luis Romainville Ernst (Gerente de Administración y Finanzas)
 - CORFID : Fernando Vivanco Luyo (Gerente General) y/o Yesenia Unibe Munive (Gerente Legal),
 - FIDEICOMISARIO : Manuel Piñan, Alonso Palacios, Karol Cabrera, José Carlos Velasquez
 - DEPOSITARIO : Fernando Lloa de Cardenas
 - SUPERVISOR : José Manuel Zavala Pflucker, Luz Delfina Mayhues Elguera
 - INTERVINIENTE : Javier Ramón Salazar Flores y Enrique Javier Barragán Bravo
- 23.3. Mediante correos electrónicos dirigidos desde y a las siguientes direcciones:
- FIDEICOMITENTE : rponce@gym.com.pe, rmiranda@gym.com.pe, tlopezguerra@gym.com.pe, jaime.romainville@gym.com.pe



- CORFID : fvivanco@corfid.com.pe, yuribe@corfid.com.pe.
- FIDEICOMISARIO : mpinan@bbva.com, apalacios@bbva.com, kcabrera@bbva.com, jcvelasquez@bbva.com
- DEPOSITARIO : filosa@gym.com.pe
- SUPERVISOR : jzavala@define.com.pe, lmayhua@define.com.pe
- INTERVINIENTE : jsalazar@besco.com.pe, jbarragan@besco.com.pe

Los correos electrónicos se reputarán entregados a las partes mediante el reporte de confirmación de entrega.

23.4. Mediante los siguientes números telefónicos:

- FIDEICOMITENTE : 206-7206
- CORFID : 611-8000
- FIDEICOMISARIO : 209 0000
- DEPOSITARIO : 206-7206
- SUPERVISOR : 627-3737
- INTERVINIENTE : 615-6200

Cualquier modificación de los domicilios, facsímiles, y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones, deberá ser puesta en conocimiento de las contrapartes mediante carta, conforme al modelo que figura como ANEXO 15 del CONTRATO, siendo los nuevos datos aplicables únicamente a las comunicaciones que se efectúen con posterioridad a la fecha de recepción de las referidas cartas. En todos los casos, los nuevos domicilios deberán ser siempre dentro de la ciudad de Lima.

VIGÉSIMA CUARTA: DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Las PARTES se reservan el derecho de modificar, de común acuerdo, los términos del CONTRATO en el momento en que lo estimen conveniente. Las modificaciones introducidas entrarán en vigencia a partir de la suscripción del contrato que para el efecto suscriban, o en la fecha que las PARTES acuerden. Cualquier modificación al CONTRATO deberá hacerse necesariamente por Escritura Pública, salvo por las modificaciones de: (i) facsímil, correo electrónico y/o de las personas autorizadas para efectuar comunicaciones, que se efectuarán de conformidad con el procedimiento descrito en la cláusula inmediata anterior, y (ii) los ANEXOS del presente CONTRATO, que se podrán efectuar mediante cartas dirigidas a CORFID con la conformidad del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO.

Cualquier modificación que afecte los derechos del FIDEICOMISARIO, salvo por lo expresamente previsto en el CONTRATO, solo podrá efectuarse con la conformidad e intervención del FIDEICOMISARIO.

VIGÉSIMA QUINTA: DE LA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

En caso fuera necesario o resultara conveniente realizar algún acto o intervenir en cualquier acción, excepción o medida cautelar, sea de carácter judicial o extrajudicial, con el objeto de cautelar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como cualesquiera de los derechos inherentes al mismo, CORFID informará por escrito de este hecho al FIDEICOMISARIO -con copia al FIDEICOMITENTE, a fin de que el FIDEICOMISARIO indique a CORFID el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales y/o extrajudiciales a que hubiere lugar, en un plazo no mayor a un (01) DÍA HÁBIL desde que CORFID se lo requiera. Dicho estudio de abogados deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 15; caso contrario, CORFID designará a uno de los estudios de abogados que aparecen dentro de la relación consignada en el ANEXO 15 a quien le encargará los procesos judiciales y/o extrajudiciales a que hubiere lugar.

En caso los estudios de abogados que aparecen en la relación del ANEXO 15 hayan dejado de prestar servicios o no estuvieran en disposición de brindar sus servicios, CORFID elegirá al





estudio de abogados que considere conveniente CORFID informará por escrito sobre la designación y el encargo al FIDEICOMISARIO, con copia al FIDEICOMITENTE. CORFID no tendrá responsabilidad por la elección del estudio de abogados, ni por los resultados obtenidos por éste. Sin perjuicio de ello, queda establecido que CORFID deberá siempre liderar la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, debido a que tiene dicha obligación legal, por lo que cualquier delegación de la misma no podrá limitar su responsabilidad.

Si con motivo de la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO resultara necesario conciliar o transigir respecto de bienes o derechos que afecten el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, CORFID deberá comunicarlo por escrito al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE, en tanto no exista un conflicto de intereses del FIDEICOMISARIO o del FIDEICOMITENTE, caso en el cual no se requerirá del consentimiento previo de dicha PARTE.

Cualquier indemnización que se perciba como producto de la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO constituirá parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

Los gastos en que se incurra en la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO serán asumidos por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta de este CONTRATO.

VIGÉSIMA SEXTA:

GASTOS Y COSTOS

26.1 Todos los gastos razonables y debidamente documentados establecidos en el presente CONTRATO, así como los tributos (con excepción del Impuesto a la Renta propio de CORFID), gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, defensa y devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo pero sin limitarse a: (i) la remuneración y comisiones de CORFID, (ii) los gastos incluyendo los notariales, registrales de abogados, de publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme con lo establecido en el artículo 245 de la LEY DE BANCOS, judiciales y extrajudiciales y cualquier otro gasto derivado de la constitución, administración, defensa, ejecución y devolución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, (iii) los tributos que se adeuden con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS, existentes o por crearse en el futuro, así como los tributos que pudieran afectar la presente transferencia en dominio fiduciario (iv) la contraprestación y pagos al CONSTRUCTOR; (v) todas las sumas, costos, gastos y tributos que se deriven del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y/o de atender cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, y (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriores, de ser aplicables, serán de cargo del FIDEICOMITENTE con cargo a los FLUJOS DINERARIOS acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

Asimismo, en caso los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO fueran insuficientes, CORFID se encuentra autorizada a cobrar dichos montos adeudados directamente al FIDEICOMITENTE.

26.2 En caso el FIDEICOMITENTE no ponga a disposición de CORFID los montos necesarios para atender los gastos antes indicados, o no los atienda en forma directa, el FIDEICOMISARIO podrá asumirlos directamente, debiendo el FIDEICOMITENTE reembolsar los mismos en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES de haberse los requerido.

CORFID notificará al FIDEICOMISARIO de cualquier incumplimiento a la obligación de reembolso por parte del FIDEICOMITENTE. El incumplimiento de esta obligación de reembolso por parte del FIDEICOMITENTE podrá ser considerado por el FIDEICOMISARIO como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE.

26.3 Sin perjuicio de lo anterior, queda claramente establecido por las PARTES que en caso el FIDEICOMITENTE no cumpliera con efectuar el reembolso dentro del plazo establecido en el numeral 26.2 anterior, para evitar la ocurrencia de daños a los



intereses del FIDEICOMISARIO, este podrá reembolsar a CORFID, todas las cantidades que no hubieren sido entregadas oportunamente por el FIDEICOMITENTE.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE

En todo lo no previsto en este documento, el presente CONTRATO se regirá por las LEYES APLICABLES y, en particular, por lo dispuesto en la LEY DE BANCOS, el REGLAMENTO o las normas que las pudiesen sustituir o modificar en el futuro.

VIGÉSIMA OCTAVA: ARBITRAJE

Las PARTES acuerdan expresamente que cualquier duda, diferendo, desavenencia, litigio o controversia que pudiera surgir entre ellas como consecuencia de la interpretación o ejecución del CONTRATO, incluidas las relacionadas con su nulidad, invalidez e ineficacia serán resueltas mediante arbitraje de derecho, el cual se sujetará a las siguientes reglas:

28.1 El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral compuesto de tres (3) miembros que necesariamente deberán ser abogados.

28.2 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo al Reglamento de Arbitraje Nacional del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú (en adelante el "Centro") a cuyas normas y autoridad administrativa se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

28.3 El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente forma:

28.3.1. Si las partes en conflicto fueran dos (2), cada una de ellas designará un árbitro y el tercero será designado de común acuerdo por los árbitros ya designados y a falta de designación por el Centro. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.

En caso una de las partes no designe a su árbitro dentro de un plazo de quince (15) días calendario contados desde la fecha en que una de ellas manifieste por escrito su voluntad de acogerse a la presente Cláusula, el árbitro que no haya sido designado, será nombrado por el Centro. El Centro designará igualmente al tercer árbitro, en caso los dos designados no cumplan con nombrar al tercero dentro de los quince (15) días calendario de haber sido requeridos para ello, por el Centro, el cual deberá designar para dicha función a un abogado que deberá tener una experiencia no menor a doce (12) años en el campo del derecho civil patrimonial y/o derecho corporativo y/o derecho bancario, y además deberá haber dictado cuando menos cuatro (04) años en total, sea de modo consecutivo o no, uno o más cursos, como profesor titular, en cualquiera de dichos campos del derecho en una o más de las siete mejores universidades del Perú en materia de Derecho, a solo criterio del Centro.

28.3.2. Si las partes demandantes o demandadas fueran dos o más, el árbitro que les corresponde, a falta de acuerdo unánime, será designado por el Centro. La designación del tercer árbitro será efectuada por los árbitros designados como se indica. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.

Asimismo, en caso los dos árbitros designados no eligiesen al tercer árbitro dentro de un plazo de diez (10) días calendario contados desde la fecha de la aceptación del último de ellos, el tercer árbitro será designado por el Centro, el cual deberá designar para dicha función a un abogado que deberá tener una experiencia no menor a doce (12) años en el campo del derecho civil patrimonial y/o derecho corporativo y/o derecho bancario, y además deberá haber dictado cuando menos cuatro (04) años en total, sea de modo consecutivo o no, uno o más cursos, como profesor titular, en cualquiera de dichos campos del derecho en una o más de las siete mejores universidades del Perú en materia de Derecho, a solo criterio del Centro.



TESTIMONIO

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA

- 28.4. El Tribunal Arbitral tendrá un plazo de cien (100) DÍAS HÁBILES desde su instalación para expedir el respectivo laudo arbitral. Dicho plazo podrá ser prorrogado excepcionalmente por el Tribunal Arbitral, por única vez y por asuntos vinculados a medios probatorios únicamente, mediante resolución fundamentada. Asimismo, el Tribunal Arbitral puede quedar encargado de determinar con precisión la controversia. El laudo será definitivo e inapelable y de obligatorio cumplimiento desde su notificación a las partes. El laudo producirá efectos de cosa juzgada.
- 28.5. El lugar del arbitraje será la ciudad de Lima, Perú y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.
- 28.6. Los gastos y costos correspondientes al arbitraje serán íntegramente asumidos por la(s) Parte(s) que no se vea(n) favorecida(s) con la decisión del Tribunal Arbitral, que además deberá fijar e incluir los mismos en el laudo.
- 28.7. En caso de que alguna de las partes decidiera interponer recurso de anulación contra el laudo arbitral ante el Poder Judicial, deberá presentar a la autoridad judicial competente, como requisito indispensable, una carta fianza solidaria, incondicionada, irrevocable y de realización automática, emitida por un banco de primer orden con sede en Lima a favor de la otra parte, con una vigencia no menor a seis (06) meses, que deberá ser renovada y mantenerse vigente hasta por tres (03) meses después de que se resuelva en definitiva el recurso de anulación, bajo apercibimiento de llevarse a cabo la ejecución del laudo, por una cantidad equivalente a la cuantía del valor de la condena contenida en el laudo. Si el laudo contiene en todo o en parte un extremo declarativo, que no es valorizable en dinero, o si se requiere de una liquidación especial para determinar la obligación económica a la que se encuentra obligada la Parte vencida, el Tribunal Arbitral puede fijar en el laudo, o en su rectificación, interpretación, integración o exclusión, el monto que garantice el cumplimiento.
- Esta carta fianza será devuelta a la Parte que interpuso el recurso de anulación sólo en el caso que tal recurso sea declarado fundado por resolución firme. En caso contrario la carta fianza será ejecutada por la Parte en cuyo favor se haya otorgado y aplicada como penalidad.
- 28.8. Para cualquier intervención de los jueces y tribunales ordinarios dentro de la mecánica arbitral, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales del Cercado de Lima, renunciando al fuero de sus domicilios.
- 28.9. Las PARTES dejan expresa constancia de que la presente Cláusula no será aplicable en caso existan controversias o discrepancias únicamente relacionadas al desalojo del FIDEICOMITENTE o de los ADQUIRENTES u otros terceros poseedores de los BIENES FIDEICOMETIDOS en caso de ejecución, sometiéndose las PARTES en dicho caso a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de Lima Cercado, renunciando al fuero de sus domicilios.

VIGÉSIMA NOVENA:

SEPARABILIDAD DE LAS CLÁUSULAS

Las PARTES dejan constancia que las cláusulas del CONTRATO son separables y que la nulidad, invalidez o ineficacia de una o más de ellas no perjudicará a las restantes.

TRIGÉSIMA:

ASPECTOS TRIBUTARIOS REFERIDOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

El FIDEICOMITENTE deberá remitir a CORFID copia de la presentación de las Declaraciones Juradas correspondientes a los tributos que se encuentren obligados a declarar y/o pagar en relación con este CONTRATO y el cumplimiento del mismo, así como copia de las constancias de los pagos efectuados.

CORFID, de ser necesario, regularizará el cumplimiento de toda obligación tributaria sea formal o sustancial, cobrando los gastos incurridos debidamente documentados al FIDEICOMITENTE



NOTARIA

BANDA IECINUEVE MIL SEISCIENTOS (VUELTA)

conforme lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta del CONTRATO. Para este efecto, CORFID deberá comunicar previamente al FIDEICOMITENTE para que éste demuestre el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, lo que deberá efectuar dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibida la referida comunicación.

En caso CORFID reciba alguna resolución de determinación, orden de pago o cualquier otro tipo de comunicación de parte de la Administración Tributaria o de cualquier otra autoridad local, regional o central, en mérito a la cual se le exija el pago de cualquier tributo que pudiera haberse originado por la celebración o ejecución del CONTRATO, así como por la transferencia del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a CORFID, esta última remitirá una carta al FIDEICOMITENTE, con copia al FIDEICOMISARIO, adjuntando copia de la documentación remitida por la Administración Tributaria y requiriendo la remisión de las constancias de pago del íntegro de los tributos, moras, intereses, multas y demás recargos que sean aplicables o copia del recurso presentado ante la Administración Tributaria correspondiente, en caso se opte por la objeción del requerimiento tributario.

Las constancias de pago, así como los recursos presentados, deberán ser remitidos a CORFID dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES después del vencimiento del plazo impugnatorio respectivo; en caso contrario, CORFID podrá optar, sin responsabilidad, por efectuar los pagos cobrando los gastos incurridos al PROMOTOR.

TRIGÉSIMA PRIMERA: CESIÓN DE DERECHOS

Las PARTES aceptan de manera expresa que los derechos fiduciarios que se generan y nacen en virtud de este CONTRATO no podrán ser cedidos ni transferidos a terceras personas sin autorización expresa e intervención en el acto de cesión de CORFID.

En tal sentido, las PARTES convienen que toda cesión o transferencia que bajo cualquier título se realice respecto a cualquier derecho fiduciario generado en virtud de la celebración del presente fideicomiso sin la autorización expresa e intervención de CORFID será ineficaz y por tanto, carecerá de todo efecto frente a quien así los adquiera, frente a terceros y frente a las PARTES.

TRIGÉSIMA SEGUNDA: DE LOS DERECHOS REGISTRALES

Considerando que mediante Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 316-2008-SUNARP-SN del 25 de noviembre de 2008, se estableció que las transferencias de dominio fiduciario serían calificadas como actos invalorados, las PARTES acuerdan que la transferencia del dominio fiduciario que se produce por el presente acto será considerada un invalorado.

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LA TRANSFERENCIA DIRECTA DE UNIDADES DE VIVIENDA Y/ O LOS ESTACIONAMIENTO

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula Octava del presente CONTRATO, queda claramente establecido entre las PARTES que, en la eventualidad que el FIDEICOMITENTE no cumplieran —por las razones que fueran— con su obligación de transferir o disponer de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS —de ser el caso— a los ADQUIRENTES, o el cumplimiento de dicha obligación pueda no verse satisfecha por razones de cualquier índole: el FIDEICOMISARIO podrá remitir instrucciones a CORFID, a efecto que esta transfiera directamente las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS que aún no hayan sido vendidos a los ADQUIRENTES, autorizando a CORFID, en la respectiva comunicación, a la utilización de las mencionadas facultades.

A pesar de ello, en el supuesto previsto en el párrafo anterior, con respecto a las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS que ya hayan sido transferidos a favor de los ADQUIRENTES mediante CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, CORFID deberá realizar todos los actos que sean necesarios para perfeccionar la transferencia de dichos inmuebles realizada por el FIDEICOMITENTE.

TESTIMONIO



FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA



Sin perjuicio de que la participación del FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO en el presente CONTRATO y las funciones que cada uno cumplirá de acuerdo al mismo, las PARTES reconocen que CORFID -como titular del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO- podrá -en los casos previstos en el presente CONTRATO y en particular en los párrafos anteriores- efectuar unilateralmente y sin reserva ni limitación alguna, todos los actos de disposición del mismo a efectos del cumplimiento de los fines del fideicomiso, incluyendo transferencias de bienes que formen parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, formalización de transferencias de propiedad o constitución de garantías sobre los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, sin que requiera para estos efectos nombramiento especial o que su intervención unilateral pueda ser tachada de insuficiente.

Cualquier costo adicional o tributo que se pueda generar por la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS por parte de CORFID -en ejercicio de las facultades antes mencionadas- a favor de los ADQUIRENTES, será asumido conforme lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Sexta.

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: DEL SUPERVISOR

Se deja constancia que suscribe el presente CONTRATO el SUPERVISOR tomando conocimiento de todos los deberes y obligaciones que asume en virtud del CONTRATO, las mismas que -sin estar limitadas- son las siguientes:

1.1. Obligaciones:

El SUPERVISOR manifiesta su conformidad con los encargos conferidos y acepta expresamente las obligaciones que se establecen en el CONTRATO al cual la presente Cláusula se adiciona. Sin perjuicio de lo establecido en el CONTRATO a la cual la presente Cláusula se adhiere, el SUPERVISOR tendrá las siguientes responsabilidades:

- Elaborar y remitir mensualmente un informe a CORFID y al FIDEICOMISARIO, de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.7.1 de la Cláusula Undécima del CONTRATO. Este informe deberá contener la comparación del presupuesto real contra el proyectado. Excepcionalmente, remitir el informe al que se refiere el numeral 11.7.1 (iv) de la Cláusula Undécima del CONTRATO, cuando sea solicitado por el FIDEICOMISARIO.
- Verificar que las solicitudes de fondos que presente el FIDEICOMITENTE sean consistentes con los requerimientos del PROYECTO, y enviarlas a CORFID, de acuerdo a los procedimientos establecidos en el numeral 11.7.2 de la Cláusula Undécima del CONTRATO.
- Verificar, con los documentos de sustento que proporcionará el FIDEICOMITENTE, el pago a los diferentes proveedores de acuerdo a las solicitudes de fondos del FIDEICOMITENTE. Los adelantos a los proveedores deberán encontrarse respaldados por las CARTAS FIANZA PROVEEDORES.
- Llevar un control de los montos desembolsados para la ejecución del PROYECTO.
- Verificar y solicitar a CORFID las distintas transferencias de fondos entre las cuentas del fideicomiso que el FIDEICOMITENTE requiera de acuerdo a las necesidades del PROYECTO.
- Verificar y comunicar al FIDEICOMISARIO la culminación de las ETAPAS del PROYECTO.
- Informar de cualquier desviación de recursos o de los PRESUPUESTOS tanto a CORFID como al FIDEICOMISARIO.
- En general cumplir con las obligaciones establecidas en el CONTRATO.

Se precisa que el alcance de trabajo y funciones del SUPERVISOR excluyen la supervisión de los procedimientos constructivos, calidad de los materiales utilizados, así como todo aspecto técnico del PROYECTO, y toda otra actividad no señalada explícitamente en esta Segunda Cláusula Adicional o en este CONTRATO.

El SUPERVISOR proporcionará el personal necesario para desarrollar las funciones aquí referidas.



NOTARIA

BANDA CINUEVE MIL SEISCIENTOS UNO (VUELTA)

Las partes que suscriben el presente CONTRATO reconocen que el SUPERVISOR no asume ningún tipo de responsabilidad referida a: (i) la ejecución y culminación del PROYECTO; ni, (ii) que los importes que se canalicen a través del presente fideicomiso sean suficientes para cancelar todos los costos y gastos en los que se haya incurrido para el desarrollo del PROYECTO.

Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR instruyen que en caso la retribución del SUPERVISOR sea atendida con los fondos acumulados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, CORFID abonará el íntegro de la contraprestación que corresponda al SUPERVISOR, previa conformidad del FIDEICOMISARIO, liberándose de cualquier responsabilidad que pueda surgir en relación a las sanciones que pudiera aplicar la Administración Tributaria por el incumplimiento o cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de las obligaciones en el marco del régimen de deducciones, así como de las consecuencias que se pueden suscitar respecto al derecho a deducir el gasto y/o costo y a tomar el crédito fiscal por parte del FIDEICOMITENTE. El SUPERVISOR se compromete a cancelar la detracción derivada de las funciones aquí referidas dentro del día hábil de haber recibido el PAGO –total o parcial- antes mencionado.

1.2. Renuncia:

Queda claramente establecido que el SUPERVISOR podrá renunciar al ejercicio de su cargo por (i) el no pago por parte del FIDEICOMITENTE de la contraprestación pactada en esta Segunda Cláusula Adicional, y (ii) por la falta de entrega de información del FIDEICOMITENTE, dando aviso previo a CORFID y al FIDEICOMISARIO. Ante la renuncia del SUPERVISOR, será de aplicación lo dispuesto a continuación:

1. El FIDEICOMISARIO deberá nombrar a un supervisor sucesor dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de producida la renuncia del SUPERVISOR, dicho nombramiento se entenderá producido una vez informado a CORFID. Al momento de la elección, el supervisor sucesor deberá estar dentro de la lista de supervisores homologados por el FIDEICOMISARIO, asimismo, el FIDEICOMISARIO tomará en cuenta la recomendación que brinde el FIDEICOMITENTE respecto al supervisor sucesor.
2. El supervisor sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito, la aceptación implicará la suscripción de un Contrato de Supervisión el cual incluya la aceptación de todos los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO. Una vez aceptado dicho nombramiento, el supervisor sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones del SUPERVISOR.

El SUPERVISOR quedará liberado de cualquier otro deber y obligación como supervisor en virtud del presente CONTRATO, una vez que el supervisor sucesor suscriba el nuevo Contrato de Supervisión, de acuerdo a lo establecido en el numeral 2 anterior.

Para cualquier otro caso distinto a lo establecido en el primer párrafo del presente numeral, el SUPERVISOR podrá solicitar la renuncia a su cargo con un preaviso de tres (3) meses, dirigido al FIDEICOMISARIO –con copia a CORFID y al PROMOTOR- sustentando la renuncia.

1.3. Remoción:

CORFID –por instrucción del FIDEICOMISARIO – podrá remover de su cargo al SUPERVISOR contratado, dando a este un previo aviso de quince (15) días calendario, y designar a un sustituto –de acuerdo a las instrucciones que ésta reciba por parte del FIDEICOMISARIO– en caso lo considere necesario. El SUPERVISOR cooperará y brindará todo el apoyo razonable para asegurar una transición sin mayor inconveniente al supervisor sucesor.

La comunicación deberá ser remitida a CORFID estableciendo el nombre o la denominación o razón social del supervisor sustituto a ser nombrado.

Asimismo, queda establecido que el FIDEICOMISARIO y CORFID solamente podrán sustituir al SUPERVISOR por culpa o dolo del mismo en el cumplimiento de sus obligaciones.



TESTIMONIO

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA



Todos los gastos incurridos para el nombramiento del supervisor sucesor serán asumidos con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en caso no existir fondos suficientes para cubrir dichos gastos, éstos deberán ser asumidos por el PROMOTOR y el FIDEICOMISARIO, a prorrata

1.4. Vinculación:

Las PARTES dejan expresa constancia que será de aplicación en la relación contractual existente con el SUPERVISOR, lo dispuesto en el Código Civil, en especial lo previsto por los artículos 1764 a 1770. En tal sentido, el presente CONTRATO con relación al SUPERVISOR: (i) no genera relación laboral alguna respecto al FIDEICOMITENTE, CORFID y el FIDEICOMISARIO por cuanto no existe relación de subordinación; y, (ii) el SUPERVISOR al no estar vinculado laboralmente a las PARTES no queda sometido a cumplir con ningún horario fijo, determinado o establecido; sino a cumplir las obligaciones que asume en virtud de la presente Segunda Cláusula Adicional y a las establecidas en el presente CONTRATO.

1.5. Separabilidad:

Lo establecido en la presente Cláusula Adicional, se efectúa sin perjuicio del contrato de prestación de servicios que el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR pudieran suscribir. Sin perjuicio de ello, cualquier contradicción entre lo establecido en el referido contrato de prestación de servicios y la presente Segunda Cláusula Adicional, prevalecerá lo establecido en esta cláusula adicional

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: ADMINISTRACIÓN DE DATOS PERSONALES

De conformidad con la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales, desde la firma del presente contrato las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO aceptan expresamente que CORFID pueda compartir los datos personales, a terceros, como por ejemplo a Instituciones del Sistema Financiero única y exclusivamente a fin de cumplir con lo dispuesto en el presente CONTRATO de acuerdo con los límites y restricciones establecidos en la Ley de Protección de Datos Personales

Las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO declaran que todos los datos proporcionados son verdaderos y actualizados y que se le ha informado del uso de los mismos que CORFID podrá realizar debiendo las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO comunicar cualquier cambio a CORFID por escrito en cuanto se produzca el cambio.

Asimismo, las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO declaran conocer que tiene expedito los derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales proporcionados a CORFID, los cuales podrá ejercer mediante comunicación escrita a CORFID.

CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

CORFID, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO son responsables de custodiar y guardar confidencialidad respecto de los datos personales y/o sensibles de los ADQUIRENTES, y transferidos por el FIDEICOMITENTE (en adelante, "la información" o "datos personales"); los mismos que fueron obtenidos en virtud de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, los cuales se utilizarán únicamente para los fines descritos en dichos documentos. Asimismo, CORFID, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO declaran que han adoptado y/o adoptarán las medidas de seguridad aplicables para el resguardo de la información, a fin de cumplir con lo señalado en el presente CONTRATO, de conformidad con la Ley N° 29733 - Ley de Protección de Datos Personales y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 003-2013-JUS.

CORFID y el FIDEICOMISARIO se obligan a que la información proporcionada por el FIDEICOMITENTE no sea utilizada para un fin distinto a lo acordado en este CONTRATO. Asimismo, CORFID, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO deberán asegurarse de que los datos personales sean tratados únicamente por aquellos empleados cuya intervención sea necesaria para realizar la ejecución del presente PROYECTO. CORFID, el FIDEICOMITENTE y

el FIDEICOMISARIO comunicarán a sus empleados las medidas de seguridad que han de aplicar y el deber de secreto y confidencialidad que han de tener respecto de los datos personales que tratan, incluso una vez concluido el PROYECTO.

En los casos en los que el FIDEICOMITENTE deba entregar información al FIDEICOMISARIO y a CORFID que contenga datos de carácter personal de terceros, deberán haber recabado previamente a su entrega el consentimiento del titular de datos personales para su tratamiento y traspaso al FIDEICOMISARIO y a CORFID, de acuerdo a la legislación vigente. La autorización del titular de datos personales debe indicar que el FIDEICOMITENTE podrá transferir al FIDEICOMISARIO y a CORFID dicha información y que estos podrán tratar los datos personales, para efectos de su evaluación, seguimiento del cumplimiento de este contrato u otros requerimientos puntuales.

Cada vez que el FIDEICOMISARIO y/o CORFID se lo requieran, el FIDEICOMITENTE estará en la obligación de indicarle(s), mediante un documento escrito, cuales fueron las condiciones en las que el titular de los datos brindó su consentimiento expreso.

EL FIDEICOMITENTE, se hace responsable de cualquier reclamo, denuncia, proceso judicial, procedimiento administrativo u otro iniciado por algún cliente o tercero facultado contra el FIDEICOMISARIO y CORFID como motivo del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en esta cláusula, siempre y cuando sean atribuibles al FIDEICOMITENTE. EL FIDEICOMITENTE asumirá las costas y costos correspondientes, sustituyéndose en el lugar del FIDEICOMISARIO y CORFID asumiendo cualquier monto por daños o perjuicios, indemnizaciones, multas, u otras sanciones que pudiera recibir por incumplimientos del FIDEICOMITENTE.

Ante el incumplimiento del FIDEICOMITENTE de la obligación contenida en la presente cláusula, este tendrá un plazo de quince (15) días calendario para subsanar dicho incumplimiento. Una vez vencido el precitado plazo, sin haber sido subsanado el incumplimiento por el FIDEICOMITENTE, se configurará un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE que facultará al FIDEICOMISARIO a dar inicio del procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO señalado en la cláusula décimo tercera del presente CONTRATO, quedando EL FIDEICOMITENTE a cumplir con las obligaciones legales que correspondan a su incumplimiento.

Una vez concluido el PROYECTO, los datos personales tratados deben ser suprimidos o destruidos quedando el FIDEICOMITENTE facultado a solicitar evidencia de dicho acto. En consecuencia, CORFID y el FIDEICOMISARIO son responsables de proteger la información contenida en los datos personales proporcionados por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 29733 y demás normas aplicables y a lo estrictamente señalado en este CONTRATO y su objeto, dejando constancia que ante cualquier reclamo y/o denuncia que pudiera presentarse, será la parte a la cual se reclame y/o denuncia la que se compromete a resolverlo según la Ley N° 29733 y el Decreto Supremo N° 003-2013-JUS, sin perjuicio de la responsabilidad que tendrá que asumir la parte infractora por dicho reclamo y/o denuncia. Sin perjuicio de lo anteriormente estipulado, en caso de incumplimiento por cualesquiera de las PARTES, será la parte infractora la obligada a responder frente a la autoridad gubernamental que corresponda, así como frente a las demás partes en caso ellas hayan sido afectadas.

Sírvase usted señor Notario incluir las demás cláusulas de ley, y presentar los partes correspondientes para su inscripción en los registros públicos correspondientes.

Lima, 30 de julio de 2020

[LA HOJA DE FIRMAS SE ENCUENTRA EN LA SIGUIENTE PÁGINA]

Siguen diez (10) firmas ilegibles y dieciséis (16) post firmas: FIDEICOMITENTE y CONSTRUCTOR; Rolando Martín José Ponce Vergara; Jaime Luis Romainville Ernst; CORFID; Fernando Jesús Vivanco Luyo; Yesenia Vanessa Uribe Munive; FIDEICOMISARIO; Pedro Federico Diez-Canseco Briceño; Frank Erick Babarczy Rodríguez; INTERVINIENTE; Javier Ramón Salazar Flores; Mauricio José Caballero Farro; DEPOSITARIO; Fernando Augusto Llosa de Cardenas; SUPERVISOR; José Manuel Zavala Pflucker. =====

Autoriza la Minuta con su firma y sello: Nataly Asencios Valle, ABOGADA, Reg. CAL 78694.

TESTIMONIO



FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA



***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González- Abogado- Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 1**, el cual digitalizo a continuación: = = = = =

ANEXO 1

Modelo de constancia de anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

San Isidro. [*]

Señores
[*]
Presente

Atención: [*]
Referencia: Fid. [*]
Certificados de Participación
Proyecto "Conjunto Residencial Jacaranda"

De nuestra consideración:

Por medio de la presente y de acuerdo a lo estipulado en el numeral 8.3 del Contrato de Fideicomiso, los Certificados de Participación serán emitidos por CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A. (en adelante: "CORFID") siguiendo instrucciones del Fideicomitente, a la orden de los adquirentes y responsables a la unidad inmobiliaria o estacionamiento descrito en el respectivo contrato de transferencia. Mediante el presente acto, el FIDEICOMISARIO autoriza e instruye a CORFID a emitir los respectivos Certificados de Participación, los mismos que deberán ser emitidos por CORFID al siguiente día hábil de cumplidas las siguientes condiciones concurrentes: (i) CORFID sea informada por el Fideicomitente de la suscripción de un contrato de transferencia, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.3 anterior; y, (ii) el Fideicomitente comunique a CORFID que el respectivo adquirente ha cumplido con pagar la cuota inicial prevista en el contrato de transferencia.

Por ello, y en respuesta a su solicitud, adjuntamos la constancia de anotación en el Registro de CORFID del Certificado de Participación Desmaterializado (1) del Proyecto "Conjunto Residencial Jacaranda", correspondiente a:

N° Certificado	
Cliente	
DNI	
Cónyuge	
DNI	
Etapas	
Manzana	
Edificio	
Departamento	
Estacionamiento	
Precio de Venta	
N° Partida Registral	
Entidad Financiadora	

Sin otro particular y agradeciendo la atención a la presente, quedamos de Uds. Atentamente,


FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA

***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 2**, el cual transcribo a continuación: = = = = =

ANEXO 2
CLAUSULA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO

Señor Notario
Sírvasse usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una por la cual conste la **MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO Y/O PERFECCIONAMIENTO** que celebra:

- **CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.**, con Registro Único de Contribuyente N° 20556216089, con domicilio en Calle Monte Rosa N° 256, Oficina 501, Urbanización Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por [*], identificado con Documento Nacional de Identidad N° [*], y por [*], identificado con Documento Nacional de Identidad N° [*], ambos con poderes inscritos en la partida electrónica N° 13472782 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quien en adelante se le denominará "**CORFID**".

El presente documento se otorga según los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: **ANTECEDENTES**

- 1.1 **CORFID** ha adquirido de **VIVA GyM S.A.** (en adelante, **VIVA**) el dominio fiduciario del terreno ubicado en el Sub Lote N° 1-1, Fundo Chacra Cerro, Distrito de Comas, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 13958788 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (en adelante, Partida Matriz)
- 1.2 La transferencia fiduciaria consta en la Escritura Pública del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía suscrito entre **VIVA**, **CORFID**, el Banco BBVA Perú, entre otros, de fecha [*], otorgada ante Notario de Lima, [*] (el "Contrato de Fideicomiso"). El dominio fiduciario consta inscrito en el asiento [*] de la Partida Matriz referida en el numeral precedente.
- 1.3 Mediante Contratos de Compraventa de bien futuro suscritos entre **VIVA**, y determinados adquirentes (en adelante "LOS COMPRADORES"), **VIVA** se obligó a transferir la propiedad a favor de **LOS COMPRADORES** sobre la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) ("LOS INMUEBLES") incluidos en el **ANEXO I** del presente instrumento (en adelante, los "Contratos").

SEGUNDA: **RESTITUCIÓN DE DOMINIO**

Por medio del presente instrumento, y habiéndose: (i) cumplido con las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda de los Contratos y en el numeral 8.6 de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso y, (ii) al haber sido **CORFID** instruida por el Banco BBVA Perú en su calidad de FIDEICOMISARIO según el Contrato de Fideicomiso, a restituir el dominio de **LOS INMUEBLES**, **CORFID**, mediante el presente acto, restituye el dominio sobre **LOS INMUEBLES** a favor de **VIVA**, a efecto que ésta perfeccione la transferencia de propiedad de **LOS INMUEBLES** a favor de **LOS COMPRADORES**

Sírvasse señor Notario a incorporar las demás cláusulas de ley, los insertos correspondientes y curse los partes respectivos al Registro de Propiedad Inmueble de Lima, para su inscripción

Lima, [*] de [*] de [*]

CORFID

CORFID

TESTIMONIO



***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 3**, el cual digitalizo a continuación: = = = = =

ANEXO 3
MODELOS DE CONTRATOS DE TRANSFERENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL JACARANDA
PARTE DEL PROYECTO "LOS PARQUES DE COMAS"
CONTADO

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el **ANEXO I** que suscrito por **EL/LOS COMPRADOR/ES** forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I**"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el **ANEXO I**.

El presente contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA. - ANTECEDENTES

- 1.1 Por Escritura Pública de fecha [*], otorgada ante Notario de Lima, [*], **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía mediante el cual esta constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía (en adelante, el "Patrimonio Fideicometido") administrado por **CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.**, identificado con RUC No. 20556216089 (en adelante, "**CORFID**"), aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 11,299.79 m2, ubicado en el Sub Lote N° 1-1, Fundo Chacra Cerro, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, según consta de la Partida Registral N° 13958788 del Registro de Predios de Lima (en adelante, el "Terreno").
- 1.2 En el Terreno **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el proyecto señalado en el **ANEXO II** del presente Contrato (en adelante "EL PROYECTO" o "Conjunto Residencial") el cual forma parte del proyecto denominado "Los Parques de Comas"; este último se está desarrollando en el predio matriz del Terreno inscrito en la Partida Registral N° 12546693 del Registro de Predios de Lima y en los predios que se independizaron de este.
- 1.3 **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** cuenta con la instalación y operación de **ECOVIVA**, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de **EL PROYECTO**.
- 1.4 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran y ratifican:
 - a) Haber recibido una copia de la Resolución de Licencia de Edificación correspondiente a **EL PROYECTO**, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Comas para la construcción de **EL**

PROYECTO, la misma que contempla la posibilidad de ejecutar **EL PROYECTO** por etapas. Los datos de la resolución constan en el **ANEXO II**

- b) Conocer que se encuentra en curso el proceso judicial en relación a la adquisición de los terrenos del ex aeródromo de Collique, dentro del que se desarrollará **EL PROYECTO**. Al respecto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** acepta/n como única compensación la devolución del precio pagado en caso dicho proceso tuviera un resultado adverso a **LA VENDEDORA**.
- c) Conocer y haber revisado las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, las mismas que se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** (en adelante se denominará/n "**EL/LOS INMUEBLE/S**"). Asimismo, precisan que **LA VENDEDORA** le/s ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas", y les ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente contrato, toda la información existente a la fecha y a la que se hace referencia en el Art. 76, 77 y 78, 2 b. del Código de Protección y Defensa del Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOP) aprobado por Ley N° 29571 y sus modificatorias.
- d) Manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para el correcto desarrollo de las obras de **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas", pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éstos/a favor de **LA VENDEDORA** más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, **LA VENDEDORA** podrá

también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a **EL PROYECTO**, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** la autorizan por este contrato de manera expresa.

Asimismo, declaran y reconocen que, por razones ajenas a la voluntad de **LA VENDEDORA** y/o derivadas de la ejecución propia de **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas", como es el caso de disposiciones municipales, cambios de la normativa, razones constructivas y/u otros de naturaleza análoga, pueden suscitarse variaciones en **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL PROYECTO** y/o en el proyecto "Los Parques de Comas", que representen una alteración de las características y/o condiciones originalmente ofrecidas y plasmadas en el presente contrato y sus anexos, las cuales, por las razones antes mencionadas, no serán consideradas como desperfectos, deficiencias u otro tipo de circunstancias y/o condición que desmejore el valor de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que impidan o limiten su uso o constituyan un incumplimiento de lo pactado en este contrato.

- e) Tener conocimiento que la ejecución de **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas" podrán tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dichos terrenos, en caso corresponda, por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones, dando por sentado que, de independizarse **EL/LOS INMUEBLE/S** de una partida registral distinta a la señalada en el literal A del **ANEXO II**, esta/s tendrá/n como un Antecedente Registral la partida del Terreno.
- f) Conocer y autoriza/n en forma expresa a **LA VENDEDORA** de que negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre, suministro y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y terceros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica, gas natural y/u otros servicios que tengan que ver con **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas". Por su parte, por este documento, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que algunos de los contratos y demás actos jurídicos en los que **LA VENDEDORA** intervenga serán transferidos a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, en su calidad de nuevo/s propietario/s de cada una de las unidades inmobiliarias, obligándose **EL/LOS**

COMPRADOR/ES a firmar y o entregar a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para registrar el cambio de propietario ante dichas entidades como condición para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE** conforme a lo establecido en el numeral 6.5 de la cláusula sexta del presente contrato. A efectos de implementar dichos servicios, **LA VENDEDORA** podrá suscribir con las empresas prestadoras del servicio contrato de suministro, en su representación o directamente, los mismos que serán cedido a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** al momento de la entrega de las unidades que estos últimos adquieran en virtud del presente Contrato. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran de manera anticipada su conformidad con dichos contratos, cesión y las condiciones de prestación de dichos servicios.

- g) Tener conocimiento de que **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas" serán desarrollados por etapas y, por ello, se ejecutarán obras de construcción incluso con posterioridad a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, respecto del resto de **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas", y que la realización de trabajos, movilizaciones y demás actos por parte de **LA VENDEDORA** no serán motivo de reclamo o acción alguna.
- h) Dado que **EL/LOS INMUEBLE/S** son bienes futuros, **EL/LOS COMPRADOR/ES** aceptan y reconocen de forma irrevocable que toda imagen, boceto y/o descripción incluida en la página web, videos, copia informativa, publicidad y/o promoción de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas", bajo cualquier medio, son y fueron referencias.

SEGUNDA. - RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

- 2.1 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA**, **CORFID** y el **BANCO BBVA PERÚ** han suscrito el Contrato de Fideicomiso, el cual podrá ser objeto de modificaciones en el tiempo. Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre el Contrato de Fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en este último.
- 2.2 En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **EL/LOS INMUEBLE/S** materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el **ANEXO II** y **ANEXO III** que suscritos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** forman parte integrante del presente contrato y que incluye además el plano de ubicación de **EL/LOS**

TESTIMONIO



INMUEBLE/S, se encontrarán bajo el dominio fiduciario a favor de **CORFID** hasta que esta restituya el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- a) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) de la etapa de **EL PROYECTO** a la que corresponde **EL/LOS INMUEBLE/S**
- b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y.
- c) La cancelación total del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora

Por el Contrato de Fideicomiso **CORFID** se obliga a que una vez verificadas las condiciones indicadas y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA** (en adelante la "Cláusula Adicional de Restitución de Dominio") a efecto de obtener el perfeccionamiento del presente Contrato

TERCERA. - OBJETO

- 3.1 Encontrándose **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las Partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compraventa de Bien Futuro, mediante el cual **LA VENDEDORA** se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, **EL/LOS INMUEBLE/S** a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato.
- 3.2 Queda entendido que la presente Compraventa de Bien Futuro se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de **EL PROYECTO**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno"). Asimismo, declaran que han sido debidamente informados que las áreas de **EL/LOS INMUEBLE/S** son aproximadas por tratarse de bienes futuros, manifestando expresamente, que dichas variaciones no alteran ni alterarían su decisión de compra de **EL /LOS INMUEBLE/S**, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral de **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas", la reputación de **LA VENDEDORA**, entre otros.
- 3.3 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la

terminación de **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce/n como numeración de **EL/LOS INMUEBLE/S** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad Distrital de Comas, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

- 3.4 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n de manera expresa su consentimiento a efectos que **LA VENDEDORA** pueda en caso lo requiera, realizar el trámite de Conformidad de Obra Anticipada (Casco No Habitable) según lo regulado en el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias.

CUARTA. - PRECIO

- 4.1 Las partes acuerdan que el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** y la forma de pago de éste/os son los estipulados en el literal B del **ANEXO II**.
- 4.2 En caso **LA VENDEDORA** le otorgue un financiamiento directo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** el precio de venta se pagará de la siguiente manera:
 - a) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el literal B del **ANEXO II** se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado con anterioridad a la firma del presente contrato (incluido el monto de la reserva que deberá haber sido depositada en su totalidad antes de la firma del presente Contrato), en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II** abierta por **LA VENDEDORA**, y
 - b) El saldo del precio de venta será cancelado en el número de cuotas y en las fechas fijadas en los literales B y E del **ANEXO II**, respectivamente. El monto de cada una de las cuotas será depositado en la cuenta recaudadora, cuya denominación, número y moneda se indican en el literal C del **ANEXO II** abierta por **CORFID**.
 - c) Las cuotas pendientes de pago estarán representadas en letras de cambio debidamente aceptadas por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, que serán entregadas a **LA VENDEDORA**, a la suscripción del presente contrato. Las letras de cambio debidamente canceladas le serán devueltas a **EL/LOS COMPRADOR/ES** contra la entrega a **LA VENDEDORA** de la constancia de depósito del importe de la cuota correspondiente en la cuenta recaudadora que se indica en el literal C del **ANEXO II**.

- d) El pago del total del precio de venta se entenderá efectuado por **EL/LOS COMPRADOR/ES** únicamente cuando los montos de todas y cada una de las cuotas representadas en las letras de cambio hayan sido efectivamente depositados en la cuenta recaudadora que se indica en el literal C del **ANEXO II**. La pérdida o deterioro de las letras de cambio no extingue la obligación en ellas representada.
- e) La falta de pago de las cuotas en las fechas de vencimiento indicadas en los literales B y E del **ANEXO II**, hará incurrir a **EL/LOS COMPRADOR/ES** automáticamente en mora sin necesidad de requerimiento previo. A partir del día siguiente al de su vencimiento, el importe de la cuota impaga devengará (i) intereses compensatorios a la tasa TAMN u otra que la sustituya, publicada por el Banco Central de Reserva; e, (ii) intereses moratorios a la más alta tasa permitida por el Banco Central de Reserva. Los intereses se devengarán hasta el día del pago total de la cuota, inclusive.
- f) **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta de **LA VENDEDORA** cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II** serán transferidos a la cuenta recaudadora que será abierta por **CORFID**, salvo por lo previsto en el Contrato de Fideicomiso respecto a la cuota inicial.

4.3 Asimismo, las Partes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y **EL/LOS INMUEBLE/S** y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación, renunciando expresamente a toda acción o excepción que tienda a invalidar los efectos de este Contrato.

QUINTA. - DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO

- 5.1 El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, su reglamento, y la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, y su reglamento, incluyendo las normas

modificatorias, sustitutorias y/o complementarias de las normas antes señaladas, por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda obligándose **LA VENDEDORA**, concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribiría ante el Registro de Predios de Lima, en un plazo no mayor de doce (12) meses contados a partir de la obtención del Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Comas.

- 5.2 **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que, tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLE/S**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii) **CORFID** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**. No obstante, se deja establecido que para efectos de la inscripción de la presente compraventa, bastará verificar la existencia de las partidas registrales correspondientes donde figuren los bienes materia de la presente compraventa debidamente independizados, no siendo necesario, para acreditar el cumplimiento de la condición establecida en el artículo 1534° del Código Civil, en ningún caso, el inserto o presentación a Registros Públicos de la Conformidad de Obra o documento análogo, ni de cláusula adicional o acta de declaración de existencia o del acta de entrega de los inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.

SEXTA. - PLAZO PARA LA ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S

- 6.1 El plazo máximo para que **LA VENDEDORA** inicie la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** será el indicado en el literal D del **ANEXO II**.
- 6.2 Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el **ANEXO III**, para el uso y disfrute de **EL/LOS INMUEBLE/S**. A partir de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y de las áreas comunes esenciales por parte de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, éste/os último/s serán responsable/s por su mantenimiento y cuidado.
- A partir de la Entrega y/o puesta a disposición de las áreas comunes no esenciales a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, éste/os serán

TESTIMONIO



responsable/s por su mantenimiento y cuidado.

Lo señalado en el presente numeral en lo referido a las áreas, bienes y servicios comunes, se aplicará en cumplimiento con las formalidades establecidas en el artículo 136° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, mediante el cual se aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

6.3 Asimismo, se deja constancia que el plazo de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** indicado en la presente cláusula podrá ser prorrogado por **LA VENDEDORA** en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:

a. Caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento de sus prestaciones, tales como sismos, inundaciones, desastres naturales, huelgas, conmoción civil o situaciones análogas, entre otros.

b. Si el retraso obedece a hechos determinantes de terceros distintos a **LA VENDEDORA**, tales como: (i) autoridades administrativas, judiciales, municipales, registros públicos, y/o (ii) empresas prestadoras de servicios públicos, entre otros.

Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y aceptan que **LA VENDEDORA** gozará de un plazo de gracia para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** de noventa (90) días calendario adicionales al (i) señalado en el literal D del **ANEXO II**, o (ii) nuevo plazo prorrogado por la ocurrencia de alguno de los supuestos contemplados en los literales a y/o b del presente numeral 6.3, de ser el caso que ocurra/n.

Cualquiera de estos supuestos deberá ser comunicados oportunamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

6.4 Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos señalados en el numeral 6.3, incluyendo el plazo de gracia, **LA VENDEDORA** no estará en incumplimiento y en consecuencia no asumirá ninguna responsabilidad al respecto, ni pago de penalidad ni indemnización alguna a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II**, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento del numeral 6.5 siguiente.

6.5 Una vez que se verifique (i) que se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional

vinculado a **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**, (ii) que **CORFID** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine, (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo señalado en el literal f) del numeral 1.4 de la cláusula primera del presente contrato; (v) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** los conceptos enumerados en el numeral 9.9 de la cláusula novena; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del **ANEXO II**, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.

6.6 Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará por correo electrónico o carta a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega y suscripción del acta respectiva. Para tales efectos se levantará un acta la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad.

Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no concurren/a/n a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que **EL/LOS INMUEBLE/S** ha/n sido debidamente entregados por **LA VENDEDORA** y recibidos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

6.7 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n cancelar a **LA VENDEDORA** el primer mes de mantenimiento, servicios comunes y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** como requisito previo para que proceda la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete/n a pagar mensualmente el mantenimiento y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la entrega de los mismos. **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n



a LA VENDEDORA a contratar por cuenta de él/ellos a una persona natural o jurídica para que se encargue de la administración del Conjunto Residencial por un plazo mínimo de seis (6) meses, también contabilizado desde el inicio de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S y a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de EL/LOS COMPRADOR/ES una vez inscrito en los Registros Públicos. Transcurrido dicho plazo, será responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES y los demás propietarios el ratificar a dicho administrador o designar a un nuevo administrador definitivo.

6.8 EL/LOS COMPRADOR/ES deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de EL/LOS INMUEBLE/S, tales como costos de trámites, cartas y/o partes notariales, si no concurrieran a la citación para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S referida en el párrafo precedente.

6.9 La entrega de EL/LOS INMUEBLE/S se efectuará únicamente a EL/LOS COMPRADOR/ES quien/es deberá/n apersonarse para proceder con dicha entrega. En caso uno de ellos no pudiera estar presente en la entrega, deberá otorgar poder con firma legalizada a un tercero a fin de que este, en su nombre y representación pueda recibir EL/LOS INMUEBLE/S. El poder otorgado deberá indicar que el apoderado se encuentra facultado para recibir EL/LOS INMUEBLE/S y suscribir todos los documentos correspondientes al acto de entrega.

6.10 EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga/n, conjuntamente con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias a recibir los bienes y servicios comunes no esenciales conforme éstos se encuentren debidamente habilitados y sean puestos a su disposición por LA VENDEDORA.

Para esos efectos, LA VENDEDORA notificará a EL/LOS COMPRADOR/ES la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar visible del Conjunto Residencial con una anticipación de máximo cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o servicios comunes no esenciales respectivos, firmando el acta correspondiente. Las llaves, si hubieran, manuales y demás documentos relativos al uso y mantenimiento de dichos bienes o servicios comunes no esenciales, serán entregados al administrador y puestas a disposición de los propietarios a través de éste. A partir de dicha fecha, y aun en el caso en que no se presentara ningún propietario a la entrega, el uso y mantenimiento de los bienes y servicios entregados será

responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES y los demás propietarios

SETIMA. - POSIBLE ENTREGA DE LA POSESION DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCION DE LA CLAUSULA ADICIONAL DE PERFECCIONAMIENTO

7.1 Siempre que se haya cumplido con lo previsto en el numeral 6.5 de la cláusula sexta del presente contrato, con excepción del acápite (ii), LA VENDEDORA podrá entregar la posesión de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES antes que CORFID haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, lo cual será comunicado a EL/LOS COMPRADOR/ES de conformidad con lo previsto en la cláusula sexta.

7.2 Las partes acuerdan expresamente que en ningún caso la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S estará condicionada a la obtención de la Conformidad de Obra y/o la inscripción de la declaratoria de fábrica.

7.3 Si EL/LOS COMPRADOR/ES se encontrara/n en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S en el eventual caso que se produjera un incumplimiento en el pago del precio de venta (i) EL/LOS COMPRADOR/ES quedará/n obligado/s a desalojar EL/LOS INMUEBLE/S dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de LA VENDEDORA y/o CORFID caso contrario se iniciará el proceso de desalojo judicial respectivo contra aquel que se encuentre en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S

OCTAVA. - DE LA RESPONSABILIDAD DE CORFID EN EL PROYECTO

En ningún caso será CORFID responsable por EL/LOS INMUEBLE/S, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con el PROYECTO o por las obligaciones asumidas por LA VENDEDORA en el presente documento

CORFID solo será responsable de restituir EL/LOS INMUEBLE/S una vez que se hayan verificado las condiciones indicadas en el numeral 2.2 de la cláusula segunda del presente Contrato y las establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

NOVENA. - OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES

9.1 Pagar el precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en el ítem B y E, si corresponde, del ANEXO II.



9.2 Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma

De igual forma, a suscribir cualquier documento público y/o privado, adendas y/o cláusulas adicionales al presente Contrato, así como las escritura/s pública/s de los referidos documentos, que se requieran para obtener la inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato, dentro de los cinco (05) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que cualesquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma

9.3 Efectuar la inscripción del dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a su favor en el Registro de Predios de Lima y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley.

9.4 Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.

9.5 Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como Impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a EL/LOS INMUEBLE/S, de acuerdo con lo señalado en la cláusula décimo segunda del presente Contrato, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con EL/LOS INMUEBLE/S a partir de la fecha de entrega de los mismos.

9.6 Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s interno/s, el/los mismo/s que serán entregados oportunamente por LA VENDEDORA y al Manual de Convivencia que le será entregado por LA VENDEDORA al momento de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S.

9.7 Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el literal f) del numeral 1.4 de la cláusula primera de este contrato.

9.8 Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública que la presente minuta origine para LA VENDEDORA.

9.9 Reintegrar o reembolsar a LA VENDEDORA todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de EL/LOS COMPRADOR/ES siempre y cuando EL/LOS COMPRADOR/ES no cumpliera/n con pagar en su debido momento la Escritura Pública,

Registros Públicos, entre otros. EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S que se haya cumplido con pagar a LA VENDEDORA todos los gastos incurridos por ésta, conforme a lo señalado en el numeral 6.5, de la cláusula sexta del presente contrato.

9.10 A reembolsar a favor de LA VENDEDORA todos los costos, gastos y/o demás conceptos que ésta haya tenido que asumir o pagar como consecuencia del incumplimiento de EL/LOS COMPRADOR/ES de cualquiera de las obligaciones asumidas por éste en el presente contrato.

9.11 EL/LOS COMPRADOR/ES se comprometen indefectiblemente a no efectuar modificaciones a EL/LOS INMUEBLE/S ni a las áreas comunes de EL PROYECTO hasta que se cuente con la conformidad de obra de EL PROYECTO.

De no cumplir con lo estipulado anteriormente, EL/LOS COMPRADOR/ES serán responsables ante los demás propietarios y ante LA VENDEDORA respecto de cualquier retraso, daño y/o perjuicio que se pudiera generar por dichas modificaciones y por el retraso que podría implicar la conformidad de obra de EL PROYECTO, por lo que EL/LOS COMPRADOR/ES asumirá/n la responsabilidad correspondiente.

Queda claramente establecido que los EL/LOS COMPRADOR/ES se comprometen a brindar todas las facilidades para las visitas e inspecciones por parte de la Municipalidad Distrital de Comas, y cualquier otro requerimiento que LA VENDEDORA solicite para que pueda realizar todos los trámites de Conformidad de Obra, Declaratoria de Fábrica e independización.

9.12 EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y autorizan que, conforme a la normativa aplicable, en las áreas de propiedad exclusiva y/o comunes de EL PROYECTO podrán pasar tuberías, cables, ductos u otros, por lo cual EL/LOS COMPRADOR/ES deberán tomar las precauciones en caso ejecuten trabajos que pudieran afectar dichas instalaciones, los mismos que deberán realizarse luego de la Conformidad de obra de EL PROYECTO. Asimismo, es obligación de EL/LOS COMPRADOR/ES que, de manera previa a cualquier trabajo, soliciten a las autoridades competentes las licencias necesarias y consulten los planos respectivos que se encontrarán en el municipio correspondiente.

DECIMA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO



10.1 Las partes acuerdan que el presente contrato de Compraventa de Bien Futuro podrá ser resuelto unilateralmente por **LA VENDEDORA**, en caso se presente alguna de las siguientes causales:

- a) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- b) En caso de que la información brindada respecto de los datos personales de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine.
- c) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado **LA VENDEDORA** que el documento se encuentra listo para la firma.
- d) En el caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con el pago de una o más cuotas señaladas en la cláusula cuarta del presente Contrato, sean consecutivas o alternadas.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a) y/o b), precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, para que en un plazo no mayor de quince (15) días calendario satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho.

En caso de presentarse la causal descrita en el literal c) y/o d) precedentes, **LA VENDEDORA** estará facultada para resolver el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial del hecho por parte de **LA VENDEDORA**, conforme a lo estipulado en el artículo 1430 del código civil.

10.2 En caso se produjera la resolución contractual por cualquiera de las causales descritas y de acuerdo con lo regulado en el numeral 10.1, **LA VENDEDORA** mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados, además de las penalidades e intereses compensatorios y moratorios generados por el incumplimiento, de ser el caso aplicables. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará los importes entregados por **EL/LOS COMPRADOR/ES** al pago de los conceptos antes señalados.

LA VENDEDORA devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta

pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.

10.3 Producida la resolución, este contrato quedará sin efecto y **LA VENDEDORA** reasumirá la posesión y el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, quedando en completa libertad para disponer de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la forma que juzguen conveniente no teniendo **EL/LOS COMPRADOR/ES** derecho a devolución o reclamo alguno sobre los mismos.

10.4 En caso producirse la resolución del contrato en circunstancias en que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ya hayan tomado posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S**, este/s deberá/n cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de **LA VENDEDORA** dentro de los quince (15) días calendario de haberle/s sido notificada la resolución del contrato. De no desocupar dentro del plazo establecido, se encontrará/n obligado/s a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a S/. 100.00 (Cien Nuevos Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S**; sin perjuicio de la aplicación del monto establecido en el numeral 10.2 anterior en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA**.

10.5 Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso, precisándose que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no tiene derecho de retención sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** pudiendo **LA VENDEDORA** solicitar la demolición por cuenta y costo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Sin perjuicio de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrá/n retirar las mejoras que puedan separarse de **EL/LOS INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a este/s.

10.6 Asimismo, el presente Contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga los fondos suficientes o el financiamiento adecuado para el desarrollo de **EL PROYECTO**, así como el desembolso de este último, hecho que será comunicado por **LA VENDEDORA**. De ocurrir este supuesto, **LA VENDEDORA** devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación.

10.7 Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la devolución del monto remanente que pudiera existir luego de aplicado lo estipulado en esta



cláusula, conforme con los procedimientos regulados en el Contrato de Fideicomiso.

DECIMO PRIMERA. - CARGAS Y GRAVAMENES
Conforme a lo indicado en la cláusula primera y segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el predio sobre el que se ejecuta **EL PROYECTO** se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de **CORFID**, libre de cargas y gravámenes.

Sin perjuicio de lo señalado, **LA VENDEDORA** deja expresa constancia que, al momento de la transferencia registral de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, sobre éstos no recaerá ninguna carga o gravamen que en alguna forma limite o restrinja su derecho de propiedad y disposición, salvo por las servidumbres que eventualmente se constituyan vinculadas a **EL PROYECTO**.

DECIMO SEGUNDA. - TRIBUTOS

12.1 Serán de cargo de **EL/LOS COMPRADOR/ES** (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega de éstos, (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de entrega y/o puesta a disposición de éstos.

12.2 En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** por causas imputables al **EL/LOS COMPRADOR/ES** (tales como la no concurrencia de **EL/LOS COMPRADOR/ES** al acto de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** o la falta de pago de verificación de lo establecido en el numeral 5.5 de la cláusula sexta del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste/os de efectuar los reembolsos y/o pagos de los conceptos referidos en el numeral precedente y el resto del presente Contrato. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberán acreditar a **LA VENDEDORA** el reembolso y/o pago de los referidos conceptos.

12.3 Queda asimismo establecido que cualquier tributo, sea este impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulten afectos **EL/LOS INMUEBLE/S** que fuera creado en fecha posterior a la firma del presente contrato, será de responsabilidad de quien sea el obligado de conformidad con la legislación pertinente.

12.4 A la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** suscribirán el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que **EL/LOS INMUEBLE/S** se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se retrase por causas imputables a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

DECIMO TERCERA. - GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para **LA VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública de la presente minuta, adendas y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, serán de cargo y cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

DECIMO CUARTA. - DOMICILIO DE LAS PARTES Y COMUNICACIONES

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I**, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Asimismo, se tendrán por válidas las comunicaciones que **LA VENDEDORA** dirija a **EL/LOS COMPRADOR/ES** al correo electrónico que se señala en el literal A del **ANEXO I**. Cualquier modificación de los domicilios o del correo electrónico de **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, se entenderá que las comunicaciones a **EL/LOS COMPRADOR/ES** que se realicen a la dirección de **EL/LOS INMUEBLE/S**, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.

DECIMO QUINTA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de

sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

DECIMO SEXTA. - DECLARACION DE EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y se obligan a respetar todas las disposiciones establecidas en el presente contrato. En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

DECIMO SÉPTIMA. - CONSENTIMIENTO

Mediante la suscripción del presente documento **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** para que transfiera a terceros autorizados dicha información para los fines que considere conveniente para el cumplimiento de todas las obligaciones que pudieran surgir como consecuencia de la presente relación contractual y/o comercial, así como para proyectar estadísticas o análisis de ventas, promocionar u ofrecer nuevos proyectos inmobiliarios, enviar encuestas de satisfacción de atención al cliente y/o realizar sondeos.

El consentimiento previsto en el presente documento es libre, previo, expreso e informado.

¹ **Leyes Anticorrupción:** Ley N° 27693 y sus modificaciones, Resolución SBS N° 486-2008 y su modificatoria; D.L. N° 1249; Leyes que regulan la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas por delitos de corrupción (Ley N° 30424 y sus modificaciones), así como las disposiciones de la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos de Norteamérica conocida como "FCPA".

² **"Algo de valor"** incluye, pero no se limita a dinero (efectivo, descuentos, créditos), servicios (médicos, educación u otros), regalos (joyas, autos, ropa, arte, equipos, tratamientos, etc.), viajes (boletos de avión, hoteles, etc.), donaciones benéficas, entre otros.

³ **"Funcionario Público"** significa: (1) Cualquier persona que ocupe un cargo oficial, como empleado (a tiempo completo o parcial), funcionario o director, con cualquier gobierno,

Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo señalado en el literal B del **ANEXO I** con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de **LA VENDEDORA** cuya dirección aparece señalada en el **ANEXO I** del presente contrato.

DÉCIMO OCTAVA. - PODER DE REPRESENTACIÓN

EL/LOS COMPRADOR/ES otorgan desde ya, a **LA VENDEDORA** poder para que ésta última los represente ante la Junta de Propietarios, en tanto no se haya efectuado la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo establecido en la cláusula sexta del presente **CONTRATO**.

De igual forma, **EL/LOS COMPRADOR/ES** facultan a **LA VENDEDORA** a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial.

DECIMO NOVENA. - CUMPLIMIENTO DE LEYES Y POLÍTICAS ANTICORRUPCIÓN DEL GRUPO GRAÑA Y MONTERO

Graña y Montero S.A.A., (en adelante "**Grupo Graña y Montero**") de la cual forma parte **LA VENDEDORA**, actúa de manera ética y profesional, cumpliendo de manera estricta con las Leyes Anticorrupción¹ que le resultan aplicables, tanto en el país, como en el extranjero. Por lo tanto, prohíbe expresamente que cualquier persona (natural o jurídica) con la que se relacione, ofrezca, realice pagos ilegales o entregue Algo de Valor² a Funcionarios Públicos³, Personas de Interés⁴ o

agencia, departamento o instrumento de la misma, incluyendo una empresa propiedad del estado o controlada por el estado (2) Miembros de las Fuerzas Armadas; (3) Funcionarios de organizaciones internacionales públicas como las Naciones Unidas, el Fondo Monetario Internacional, u otras similares; (4) cualquier persona que "desempeñe una función oficial", como una delegación de autoridad del gobierno para desempeñar funciones oficiales, incluida una asignación específica del proyecto.

⁴ **"Persona de Interés"** significa: (a) un funcionario público como se define líneas arriba; (b) un partido político, un funcionario de un partido político (incluyendo miembros de consejo consultivo o consejo ejecutivo de un partido político)



terceros involucrados⁶, con la finalidad de obtener o conservar para sí o para el Grupo Graña y Montero, negocios, operaciones comerciales, licencias, permisos u otras ventajas inapropiadas.

EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer, entender y cumplir, en lo que le sea aplicable, la Carta Ética, Código de Conducta y Política Anticorrupción del Grupo Graña y Montero, documentos que se actualizan periódicamente y se encuentran disponibles en la página web que aparece en el literal B del ANEXO I.

Sobre la base de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** certifica y garantiza que los fondos utilizados en el presente vínculo comercial no se han generado como consecuencia de una actividad ilegal vinculada con delitos de corrupción de funcionarios⁶ o corrupción entre privados⁷.

EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que todas las actividades a ser desarrolladas en virtud del presente contrato serán realizadas en estricto cumplimiento de las Leyes Anticorrupción y las políticas internas del Grupo Graña y Montero en esta materia. Del mismo modo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete a actuar de manera diligente para asegurar que sus Terceros involucrados conozcan y cumplan con las leyes señaladas en esta cláusula, realizando "verificaciones Anticorrupción" preventivas, manteniendo los registros que considere apropiados e informando a **LA VENDEDORA** cuando este lo requiera, durante el plazo del Contrato.

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete a que, si en cualquier momento, toma conocimiento o tiene razones para sospechar de una potencial oferta, promesa o autorización de pago indebido con el propósito de obtener una ventaja inapropiada en el marco de la ejecución del presente contrato, informará inmediatamente a **LA VENDEDORA** por escrito.

Queda expresamente establecido que **LA VENDEDORA** podrá resolver este Contrato si considera de buena fe que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha violado, pretende violar, o ha ocasionado una violación a las Leyes Anticorrupción o a cualquier obligación contenida en la presente cláusula. En el supuesto de resolución, al amparo de lo dispuesto en esta cláusula **LA VENDEDORA** tendrá el derecho de suspender las obligaciones a su cargo con relación a este Contrato a su discreción, y no será responsable de reclamaciones por daños y perjuicios o pérdidas relacionadas con el

⁶ o un candidato a un cargo político; (c) un miembro de familia inmediata, como un padre, cónyuge, hermano o hijo de una persona en la categoría (a) o (b).

⁷ "Terceros involucrados": Accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, agentes, representantes, empleados, consultores, intermediarios, contratistas, socios comerciales y demás personas que actúen en nombre de una empresa para la ejecución del presente contrato.

incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** de las Leyes Anticorrupción. En tales supuestos, **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá reparar y mantener indemne en todo momento a **LA VENDEDORA** y al Grupo Graña y Montero, sus accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, y empresas vinculadas ante cualquier reclamación, daño o pérdida.

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL. - PODER IRREVOCABLE

Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de Lima de la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643 y/o **CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20556216089, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades detalladas a continuación.

1. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, así como las cláusulas de restitución de dominio, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s **EL/LOS INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato.
2. Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S**, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación y/o de las áreas, linderos y medidas perimétricas de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como de la/s Partida/s Registral/es en la/s que se

⁸ "Corrupción de funcionarios": se incluyen en este concepto aquellos delitos que se encuentran tipificados en el Título XVIII del Libro Segundo del Código Penal (delitos contra la administración pública).

⁷ "Corrupción entre privados": se refiere a las conductas punibles recogidas en los artículos 241-A y 241-B del Código Penal.

encuentran inscrito/s **EL/LOS INMUEBLE/S** como bien/es independiente/s y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo cualquiera de **LOS APODERADOS** suscribir y/o otorgar las Minutas y/o Escrituras Públicas que se requieran.

3. Realizar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de Alcabala que corresponda, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** en representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.
4. Realizar ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para que **EL/LOS COMPRADOR/ES** figure como nuevo propietario de **EL/LOS INMUEBLE/S**, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes, entendiéndose dentro de estas entidades a las empresas prestadoras de servicios públicos.
5. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADOR/ES** facultan a **LOS APODERADOS** a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder.
6. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizan a **VIVA GYM S.A.** para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo con la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizan a **VIVA GYM S.A.** para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo con la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas modificatorias, sustitutorias y complementarias.
7. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.
8. Renovar el presente poder irrevocable por el plazo de un (1) año, o periodos mayores a un (1) año en caso sean permitidos por ley antes de su terminación.

Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 7 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero; y podrá ser renovado hasta que queden inscritas en los Registros Públicos la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

El presente poder irrevocable comprende, sin limitación, la facultad para celebrar y presentar todos y cada uno de los documentos o instrumentos públicos o privados, incluyendo, sin limitarse a, modificaciones, aclaraciones, solicitudes o, en general, documentos de cualquier naturaleza ante cualquier persona en relación con las facultades señaladas en los párrafos anteriores.

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Asimismo, se deja expresa constancia que este poder no exonera a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos de Lima.

Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que, en el hipotético caso que no se haya inscrito en el Registro correspondiente la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**, dentro del plazo máximo legal del poder irrevocable descrito en la presente cláusula adicional, **OTORGAN** un **PODER ESPECIAL** a favor **LOS APODERADOS** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades descritas en la presente cláusula adicional, el cual entrará en vigencia al día siguiente de haberse cumplido el plazo máximo legal descrito en el artículo 153 del Código Civil.

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no asumen responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede. Asimismo, queda expresamente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no serán responsables por los actos que realicen en ejecución de las facultades recibidas a través del presente poder irrevocable siempre que no hayan actuado con negligencia o dolo en el ejercicio de tales facultades.

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL:
GARANTÍAS Y SERVICIO POST VENTA

TESTIMONIO



2.1 El plazo de garantía para el caso de componentes, materiales de acabados y/o instalaciones, es de seis (06) meses contado a partir de la fecha de entrega del Inmueble y/o de las/los áreas/bienes comunes.

2.1.1 Si se trata de áreas/bienes comunes esenciales del Conjunto Residencial, se considerará como fecha de entrega para efectos del cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria del conjunto residencial.

Si se trata de áreas/bienes comunes de una determinada torre o edificio, se considerará como fecha de entrega para el cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria de la respectiva torre o edificio.

2.1.2 Para las/los áreas/bienes comunes no esenciales, el plazo se contabilizará desde la entrega y/o puesta a disposición de éstas/os a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, a quienes se les entregará los manuales, dossiers y demás documentos correspondientes a la garantía, así como los cronogramas de mantenimiento de los mismos.

Una vez entregados, los bienes/áreas comunes no esenciales, LA VENDEDORA se exime de cualquier responsabilidad, respecto de la validez de la garantía si es que los bienes/áreas comunes no esenciales, han sido manipulados por terceros distintos de la empresa fabricante, proveedores o personal técnico autorizado, de éstos dos primeros, para efectuar dichas trabajos de reparaciones o mantenimiento, o la Junta Provisional/Delegados/Representantes no hayan cumplido con las fechas establecidas en los cronogramas de mantenimiento brindados para cada bien/área, al momento de la entrega.

2.1.3 El plazo de garantía para el caso de aspectos estructurales es el establecido en el artículo 80° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, contabilizado desde emitido el Certificado de Conformidad de Obra por parte de la Municipalidad respectiva.

2.1.4 La garantía no incluye atenciones derivadas del comportamiento ordinario de los materiales de construcción y de acabados tales como fisuras y ondulaciones, lo que ha sido oportunamente aceptado por EL/LOS COMPRADOR/ES en el anexo informativo suscrito al momento de reservar EL/LOS INMUEBLE/S.

2.1.5 La garantía respecto a los equipos y condiciones de prestación del servicio de gas natural son de cargo de la empresa prestadora del servicio, o en su defecto, quien esta última designe o subcontrate para su ejecución. Las condiciones y plazos de vigencia de dicha

garantía se encuentran contempladas en el contrato para el suministro de gas y/o documento de cesión de contrato que EL/LOS COMPRADOR/ES suscriben a la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, cuya conformidad han brindado en virtud del presente Contrato.

2.2 En relación con el servicio de Post Venta, EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga/n a permitir a los trabajadores designados por LA VENDEDORA, el acceso a EL/LOS INMUEBLE/S, además de brindar las facilidades que a criterio de LA VENDEDORA resulten necesarias para desarrollar la atención a los requerimientos realizados por EL/LOS COMPRADOR/ES. Se entiende que dentro de las facilidades que debe/n considerar EL/LOS COMPRADOR/ES, se encuentra el atender al personal designado al día y hora programada, lo cual será coordinado previamente entre EL/LOS COMPRADOR/ES y LA VENDEDORA.

En tal sentido, EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior, son indispensables para la atención del Servicio Post Venta. Es responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES trasladar esta obligación a cualquier persona que resida en EL/LOS INMUEBLE/S bajo cualquier título (en adelante, los RESIDENTES).

En caso de que EL/LOS COMPRADOR/ES o los RESIDENTES, no haya/n brindado el acceso y las facilidades referidas a LA VENDEDORA, ésta suspenderá su requerimiento de atención hasta que EL/LOS COMPRADOR/ES vuelvan a impulsar el mismo. LA VENDEDORA no asumirá responsabilidad alguna por cualquier acto u ocurrencia durante la suspensión del requerimiento y que no haya podido ser atendida por parte del Servicio Posventa.

2.3 Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES, los RESIDENTES y/o persona autorizada, se obliga/n a brindar el acceso y las facilidades del caso para la atención del servicio Posventa en relación con las áreas y/o bienes comunes y de afectaciones a los inmuebles de otros propietarios de EL PROYECTO, EL/LOS COMPRADOR/ES asumirán las consecuencias directas que dicha omisión u obstrucción, genere respecto a las afectaciones a terceros y/u otros propietarios de EL PROYECTO, en caso se negaran a facilitar el ingreso y/o trabajos respectivos.

2.4 En el caso de pérdida de la Garantía establecida en el segundo párrafo del numeral 2.1.2 anterior, la Junta Provisional/Delegados/Representantes, no podrán exigir a VIVA GyM S.A. que brinde el



Servicio Post Venta de las áreas/bienes comunes.

"Los Parques de Comas".

**TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL:
PROMOCIÓN DEL PROYECTO**

Por la presente, EL/LOS COMPRADOR/ES autorizan a LA VENDEDORA y a los terceros que este último contrate, a efectuar las labores de promoción, difusión y marketing de EL PROYECTO y el proyecto "Los Parques de Comas" en las áreas comunes de EL PROYECTO, comprometiéndose a

permitir el ingreso a EL PROYECTO y a no obstaculizar la colocación de publicidad que LA VENDEDORA considere necesaria para la debida difusión y promoción de los proyectos inmobiliarios en las áreas comunes de EL PROYECTO, ya sea en las paredes o rejas perimetrales o terrazas disponibles en la fachada de EL PROYECTO, todo esto sin costo alguno y mientras se siga ejecutando y/o promoviendo EL PROYECTO y/o el proyecto

**CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL:
DECLARACION DE CONFORMIDAD DE ANEXOS**

LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES declaran estar conforme con la información consignada en los ANEXOS I, II y III del presente CONTRATO y con el contenido de los planos de EL/LOS INMUEBLE/S y los documentos técnicos adjuntos que forman parte integrante del presente CONTRATO.

Finalmente, LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES manifiestan que la suscripción del presente CONTRATO se ha realizado de forma consensuada sin que medie dolo, intimidación o vicio de voluntad alguno que afecte la validez de las estipulaciones del presente documento y sus anexos.

Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de ley y haga los insertos correspondientes, cursando los partes correspondientes a Registros Públicos, una vez inscrita la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.

EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES

LA VENDEDORA

LA VENDEDORA

Lima, ____ de _____ de _____



**CONJUNTO RESIDENCIAL JACARANDA
PARTE DEL PROYECTO "LOS PARQUES DE COMAS"
FINANCIAMIENTO BANCARIO**

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO Y CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el **ANEXO I** que suscrito por **EL/LOS COMPRADOR/ES** forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I**"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el **ANEXO I**.

El presente contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA. - ANTECEDENTES

- 1.5 Por Escritura Pública de fecha [*], otorgada ante Notario de Lima, [*], **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía (en adelante, el "Patrimonio Fideicometido") administrado por **CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.**, identificado con RUC No. 20556216089 (en adelante, "**CORFID**"), aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 11,299.79 m², ubicado en el Sub Lote N° 1-1, Fundo Chacra Cerro, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, según consta de la Partida Registral N° 13958788 del Registro de Predios de Lima (en adelante, el "Terreno").
- 1.6 En el Terreno **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el proyecto señalado en el **ANEXO II** del presente Contrato (en adelante "**EL PROYECTO**" o "Conjunto Residencial"), el cual forma parte del proyecto denominado "Los Parques de Comas", este último se está desarrollando en el predio matriz del Terreno inscrito en la Partida Registral N° 12546693 del Registro de Predios de Lima y en los predios que se independizaron de este.
- 1.7 **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** cuenta con la instalación y operación de **ECOVIVA**, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de **EL PROYECTO**.
- 1.8 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran y ratifican:
- i) Haber recibido una copia de la Resolución de

- licencia de Edificación correspondiente a **EL PROYECTO**, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Comas para la construcción de **EL PROYECTO**, la misma que contempla la posibilidad de ejecutar **EL PROYECTO** por etapas. Los datos de la resolución constan en el **ANEXO II**
- ii) Conocer que se encuentra en curso el proceso judicial en relación a la adquisición de los terrenos del ex aeródromo de Collique, dentro del que se desarrollará **EL PROYECTO**. Al respecto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** aceptan como única compensación la devolución del precio pagado en caso dicho proceso tuviera un resultado adverso a **LA VENDEDORA**.
- k) Conocer y haber revisado las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, las mismas que se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** (en adelante se denominarán "**EL/LOS INMUEBLE/S**"). Asimismo, precisan que **LA VENDEDORA** le/s ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas", y les ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente contrato toda la información existente a la fecha y a la que se hace referencia en el Art. 76, 77 y 78.2 b. del Código de Protección y Defensa del Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) aprobado por Ley N° 29571 y sus modificatorias.
- l) Manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para el correcto desarrollo de las obras de **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas", pueda efectuar modificaciones.

cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/os a favor de **LA VENDEDORA** más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, **LA VENDEDORA** podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a **EL PROYECTO**, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** la autorizan por este contrato de manera expresa.

Asimismo, declaran y reconocen que, por razones ajenas a la voluntad de **LA VENDEDORA** y/o derivadas de la ejecución propia de **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas", como es el caso de disposiciones municipales, cambios de las normativas, razones constructivas y/u otros de naturaleza análoga, pueden suscitarse variaciones en **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL PROYECTO** y/o en el proyecto "Los Parques de Comas", que representen una alteración de las características y/o condiciones originalmente ofrecidas y plasmadas en el presente contrato y sus anexos, las cuales, por las razones antes mencionadas, no serán consideradas como desperfectos, deficiencias u otro tipo de circunstancias y/o condición que desmejore el valor de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que impidan o limiten su uso o constituyan un incumplimiento de lo pactado en este contrato.

- m) Tener conocimiento que la ejecución de **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas" podrán tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dichos terrenos, en caso corresponda, por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones, dando por sentado que, de independizarse **EL/LOS INMUEBLE/S** de una partida registral distinta a la señalada en el literal A del **ANEXO II**, esta/s tendrá/n como un Antecedente Registral la partida del Terreno.
- n) Conocer y autoriza/n en forma expresa a **LA VENDEDORA** de que negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre, suministro y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y terceros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica, gas natural y/u otros servicios que tengan que ver con **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas". Por su parte, por este documento, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos

renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que algunos de los contratos y demás actos jurídicos en los que **LA VENDEDORA** intervenga serán transferidos a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, en su calidad de nuevo/s propietario/s de cada una de las unidades inmobiliarias, obligándose **EL/LOS COMPRADOR/ES** a firmar y/o entregar a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para registrar el cambio de propietario ante dichas entidades como condición para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE** conforme a lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato. A efectos de implementar dichos servicios, **LA VENDEDORA** podrá suscribir con las empresas prestadoras del servicio contrato de suministro, en su representación o directamente, los mismos que serán cedido a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** al momento de la entrega de las unidades que estos últimos adquieran en virtud del presente Contrato. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran de manera anticipada su conformidad con dichos contratos, cesión y las condiciones de prestación de dichos servicios.

- o) Tener conocimiento de que **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas" serán desarrollados por etapas y por ello se ejecutarán obras de construcción incluso con posterioridad a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES** respecto del resto de **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas", y que la realización de trabajos, movilizaciones y demás actos por parte de **LA VENDEDORA** no serán motivo de reclamo o acción alguna.
- p) Dado que **EL/LOS INMUEBLE/S** son bienes futuros, **EL/LOS COMPRADOR/ES** aceptan y reconocen de forma irrevocable que toda imagen, boceto y/o descripción incluida en la página web, videos, copia informativa, publicidad y/o promoción de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas", bajo cualquier medio, son y fueron referenciales.
- q) Haber calificado como sujeto/s de crédito y tener aprobado un Crédito Hipotecario.
- 1.9 El **BANCO** cuyos datos de identificación figuran en el literal C del **ANEXO I** ha calificado previamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito y le/s ha aprobado un crédito hipotecario (en adelante el "Crédito Hipotecario") en virtud de ello el **BANCO** suscribirá con **EL/LOS COMPRADOR/ES** un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario").

TESTIMONIO

**SEGUNDA. - RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO**

- 2.3 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que LA VENDEDORA, CORFID y el BANCO BBVA PERU han suscrito el Contrato de Fideicomiso el cual podrá ser objeto de modificaciones en el tiempo. Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre el Contrato de Fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a EL/LOS COMPRADOR/ES lo establecido en este último.
- 2.4 En consecuencia, EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que EL/LOS INMUEBLE/S materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el ANEXO II y ANEXO III que suscritos por EL/LOS COMPRADOR/ES forman parte integrante del presente contrato y que incluye además el plano de ubicación de EL/LOS INMUEBLE/S, se encontrará/n bajo el dominio fiduciario a favor de CORFID hasta que ésta restituya el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:
- d) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) de la etapa de EL PROYECTO a la que corresponde/n EL/LOS INMUEBLE/S;
 - e) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de EL/LOS INMUEBLE/S; y
 - f) La cancelación total del precio de EL/LOS INMUEBLE/S y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora.
- Por el Contrato de Fideicomiso, CORFID se obliga a que, una vez verificadas las condiciones indicadas, y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA (en adelante, la "Cláusula Adicional de Restitución de Dominio") a efecto de obtener el perfeccionamiento del presente Contrato.

TERCERA. - OBJETO

- 3.5 Encontrándose EL PROYECTO en proceso de ejecución, las Partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compraventa de Bien Futuro, mediante el cual LA VENDEDORA se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a EL/LOS COMPRADOR/ES, EL/LOS INMUEBLE/S a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato.

- 3.6 Queda entendido que la presente Compraventa de Bien Futuro se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de EL PROYECTO cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno"). Asimismo, declaran que han sido debidamente informados que las áreas de EL/LOS INMUEBLE/S son aproximadas por tratarse de bienes futuros, manifestando expresamente, que dichas variaciones no alteran ni alterarían su decisión de compra de EL /LOS INMUEBLE/S, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral de EL PROYECTO y el proyecto "Los Parques de Comas", la reputación de LA VENDEDORA, entre otros.
- 3.7 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que el área y linderos definitivos de EL/LOS INMUEBLE/S serán establecidos a la terminación de EL PROYECTO en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoca/n como numeración de EL/LOS INMUEBLE/S la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad Distrital de Comas, la misma que servirá para la independización de EL/LOS INMUEBLE/S y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.
- 3.8 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n de manera expresa su consentimiento a efectos que LA VENDEDORA pueda en caso lo requiera, realizar el trámite de Conformidad de Obra Anticipada (Casco No Habitable) según lo regulado en el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias.

CUARTA. - PRECIO

- 4.1 Las partes acuerdan que el precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S y la forma de pago de éstos son los estipulados en el literal B del ANEXO II.
- 4.2 El precio de venta se pagará de la siguiente manera:
- a) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el literal B del ANEXO II se pagará mediante la aplicación de los fondos que EL/LOS COMPRADOR/ES han depositado con anterioridad y/o a la firma del presente contrato (incluido el monto de la reserva que deberá haber sido depositada en su totalidad antes de la firma del presente Contrato), en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del ANEXO II, abierta por LA VENDEDORA.

Es condición para la firma del presente contrato que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n depositado íntegramente el monto de la cuota inicial de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la cuenta que **LA VENDEDORA** le/s indique, la misma que se descontará del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y

- b) El saldo del precio de venta que figura en el literal B del **ANEXO II** será cancelado con los fondos provenientes del desembolso de los conceptos ahí señalados, distintos a la cuota inicial, el cual deberá ser depositado por el **BANCO** en la cuenta recaudadora que se indica en el literal C del **ANEXO II** abierta por **CORFID**, una vez que: (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el **BANCO** y (ii) el **BANCO** reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").
- c) **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a presentar dentro de los siete (7) días siguientes al requerimiento del **BANCO**, la información requerida por éste para el desembolso y a suscribir los documentos necesarios para dicho desembolso, a más tardar al décimo día de recibida la comunicación del **BANCO**. Si el **BANCO** no cumpliera con el desembolso del saldo del precio a **LA VENDEDORA** por causas atribuibles a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, o éste/os no cumpliera/n con presentar la información solicitada por la entidad financiera en el plazo establecido para ello, **LA VENDEDORA** cobrará una penalidad de S/. 50.00 por cada día de retraso. Dicha penalidad será cobrada antes de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** como condición indispensable para que ello proceda.
- d) **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta indicada en el literal B del **ANEXO II**, serán transferidos a la cuenta recaudadora que será abierta por **CORFID**, salvo por lo previsto en el Contrato de Fideicomiso respecto a la cuota inicial.

- 4.3 Asimismo, las Partes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y **EL/LOS INMUEBLE/S** y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente a toda acción o excepción que tienda a invalidar los efectos de este Contrato

QUINTA. - DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

- 5.1 **CORFID** únicamente emitirá Certificados de Participación en la medida que (i) **EL/LOS INMUEBLE/S** sean financiadas por un **BANCO**, y, (ii) el **BANCO** acepte un Certificado de Participación como garantía para el financiamiento otorgado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Asimismo, los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de participación que mantiene **CORFID** la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de **LA VENDEDORA**, una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES**: (i) haya/n abonado el íntegro de la cuota inicial refrenda en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la cuenta recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato
- 5.2 En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva **CORFID**, gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato y los que se señalan en el numeral 5.3, de la presente cláusula
- 5.3 El Certificado de Participación dará a su titular los siguientes derechos:
- a) A recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**, lo que incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje de participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del Conjunto Residencial donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno
- b) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **CORFID** otorgará a su titular el derecho a una alícuota del



producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el mismo, equivalente al monto efectivamente pagado, teniendo como máximo el importe del precio de venta establecido en el literal B del ANEXO II

SEXTA. - CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA

- 6.1 Una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n recibido el Certificado de Participación, procederá/n a otorgarlo en Garantía Mobiliaria a favor del **BANCO** a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud del Contrato de Crédito Hipotecario para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmará/n el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria
- 6.2 **CORFID** inscribirá la Garantía Mobiliaria sobre el Certificado de Participación en el Registro de Certificados de Participación que mantiene. Sin perjuicio de la inscripción en el Registro de Certificados de Participación que mantiene **CORFID** dicha Garantía Mobiliaria se formalizará de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley de Garantías Mobiliarias y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, una vez que ésta se inscriba en las partidas registrales correspondientes a éste/éstos.
- 6.3 **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n al **BANCO** para que, al momento de efectuarse la inscripción de la garantía hipotecaria a favor del **BANCO**, éste notifique a **CORFID** dicha situación para que proceda a la anulación del Certificado de Participación endosado en garantía
- 6.4 Queda claramente establecido que **CORFID** no es ni será responsable por la inscripción de la referida Garantía Mobiliaria, siendo ello exclusiva responsabilidad del **BANCO** y de **EL/LOS COMPRADOR/ES**

SETIMA. - EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA

- 7.1 En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** incurra en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del **BANCO**, éste podrá ejecutar la Garantía Mobiliaria conforme a lo previsto en el Contrato de Garantía Mobiliaria correspondiente. La transferencia del Certificado de Participación producto de la ejecución de la garantía mobiliaria en referencia deberá ser comunicada a **CORFID** a efecto de dejar constancia de la misma en el

Registro de Certificados de Participación. El tercero adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste le otorga el certificado de Participación. Para ello, se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado, y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en adelante, el "Poder")

- 7.2 **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, declaran que la posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el presente documento se cederá automáticamente a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación - incluyendo al **BANCO**, en caso opte por la adjudicación del mismo conforme a la Ley de Garantía Mobiliaria-, siempre que (i) se haya transferido la titularidad del Certificado de Participación, (ii) el tercero adquirente cumpla con remitir toda documentación que haya sido requerida por **CORFID** para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo.

OCTAVA. - DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO**INTERNO**

- 8.1 El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, su reglamento, y la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, y su reglamento, incluyendo las normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias de las normas antes señaladas, por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda, obligándose **LA VENDEDORA**, concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribirá ante el Registro de Precios de Lima, en un plazo no mayor de doce (12) meses contados a partir de la obtención del Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Comas.
- 8.2 **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que, tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentra condicionada a: (i)

EL/LOS INMUEBLE/S, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii) CORFID restituya la titularidad de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA. No obstante, se deja establecido que para efectos de la inscripción de la presente compraventa, bastará verificar la existencia de las partidas registrales correspondientes, donde figuren los bienes materia de la presente compraventa debidamente independizados, no siendo necesario, para acreditar el cumplimiento de la condición establecida en el artículo 1534° del Código Civil, en ningún caso, el inserto o presentación a Registros Públicos de la Conformidad de Obra o documento análogo, ni de cláusula adicional o acta de declaración de existencia o del acta de entrega de los inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.

NOVENA. - PLAZO PARA LA ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S

6.1 El plazo máximo para que LA VENDEDORA inicie la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, será el indicado en el literal D del ANEXO II.

6.2 Se debe entender por entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, la entrega de éste/los último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el ANEXO III, para el uso y disfrute de EL/LOS INMUEBLE/S. A partir de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S y de las áreas comunes esenciales por parte de LA VENDEDORA a EL/LOS COMPRADOR/ES, éste/los último/s será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.

A partir de la entrega y/o puesta a disposición de las áreas comunes no esenciales a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, éste/los será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.

Lo señalado en el presente numeral en lo referido a las áreas, bienes y servicios comunes, se aplicará en cumplimiento con las formalidades establecidas en el artículo 136° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, mediante el cual se aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

6.3 Asimismo, se deja constancia que el plazo de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S indicado en la presente cláusula podrá ser prorrogado por

LA VENDEDORA en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:

- a. Caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento de sus prestaciones, tales como sismos, inundaciones, desastres naturales, huelgas, conmoción civil o situaciones análogas, entre otros.
- b. Si el retraso obedece a hechos determinantes de terceros distintos a LA VENDEDORA, tales como: (i) autoridades administrativas, judiciales, municipales, registros públicos, y/o (ii) empresas prestadoras de servicios públicos, entre otros.

Adicionalmente, EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y aceptan que LA VENDEDORA gozará de un plazo de gracia para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S de noventa (90) días calendario adicionales al (i) señalado en el literal D del ANEXO II, o (ii) nuevo plazo prorrogado por la ocurrencia de alguno de los supuestos contemplados en los literales a. y/o b. del presente numeral 9.3, de ser el caso que ocurra/n.

Cualquiera de estos supuestos deberá ser comunicados oportunamente a EL/LOS COMPRADOR/ES.

6.4 Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos señalados en el numeral 9.3., incluyendo el plazo de gracia, LA VENDEDORA no estará en incumplimiento y, en consecuencia, no asumirá ninguna responsabilidad al respecto ni pago de penalidad ni indemnización alguna a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES. Asimismo, la fecha indicada en el literal D del ANEXO II, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento del numeral 9.5 siguiente.

6.5 Una vez que se verifique: (i) que se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a EL/LOS INMUEBLE/S y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de LA VENDEDORA, (ii) que CORFID haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que EL/LOS COMPRADOR/ES hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origina, (iv) que EL/LOS COMPRADOR/ES firmen y/o entreguen a LA VENDEDORA los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES conforme a lo señalado en el literal f) del numeral 1.4 de la cláusula primera del presente contrato; (v) que EL/LOS COMPRADOR/ES hayan cumplido



con pagar a **LA VENDEDORA** los conceptos enumerados en el numeral 12.10 de la cláusula décimo segunda; y (vi) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del **ANEXO II**, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.

6.6 Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará por correo electrónico o carta a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega y suscripción del acta respectiva. Para tales efectos se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad.

Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no concurre/n a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que **EL/LOS INMUEBLE/S** ha/n sido debidamente entregados por **LA VENDEDORA** y recibidos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

6.7 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n cancelar a **LA VENDEDORA** el primer mes de mantenimiento, servicios comunes y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** como requisito previo para que proceda la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete/n a pagar mensualmente el mantenimiento y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la entrega de los mismos **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a contratar por cuenta de ellos a una persona natural o jurídica para que se encargue de la administración del Conjunto Residencial por un plazo mínimo de seis (6) meses, también contabilizado desde el inicio de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de **EL/LOS COMPRADOR/ES** una vez inscrito en los Registros Públicos. Transcurrido dicho plazo, será responsabilidad de **EL/LOS**

COMPRADOR/ES y los demás propietarios el ratificar a dicho administrador o designar a un nuevo administrador definitivo.

6.8 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de **EL/LOS INMUEBLE/S**, tales como costos de trámites, cartas y/o partes notariales, si no concurre/n a la citación para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** referida en el párrafo precedente.

6.9 La entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se efectuará únicamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** quien/es deberá/n apersonarse para proceder con dicha entrega. En caso uno de ellos no pudiera estar presente en la entrega, deberá otorgar poder con firma legalizada a un tercero a fin de que este, en su nombre y representación pueda recibir **EL/LOS INMUEBLE/S**. El poder otorgado deberá indicar que el apoderado se encuentra facultado para recibir **EL/LOS INMUEBLE/S** y suscribir todos los documentos correspondientes al acto de entrega.

6.10 **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n, conjuntamente con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias a recibir los bienes y servicios comunes no esenciales conforme éstos se encuentren debidamente habilitados y sean puestos a su disposición por **LA VENDEDORA**.

6.11 Para esos efectos **LA VENDEDORA** notificará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar visible del Conjunto Residencial con una anticipación de máximo cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o servicios comunes no esenciales respectivos, firmando el acta correspondiente. Las llaves, si hubieran, manuales y demás documentos relativos al uso y mantenimiento de dichos bienes o servicios comunes no esenciales, serán entregados al administrador y puestas a disposición de los propietarios a través de éste. A partir de dicha fecha, y aun en el caso en que no se presentará ningún propietario a la entrega, el uso y mantenimiento de los bienes y servicios entregados será responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y los demás propietarios.

DECIMA. - POSIBLE ENTREGA DE LA POSESION DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCION DE LA CLAUSULA ADICIONAL DE PERFECCIONAMIENTO



10.1 Siempre que se haya cumplido con lo previsto en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato, con excepción del acápite (ii), **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** antes que **CORFID** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, lo cual será comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de conformidad con lo previsto en la cláusula novena.

10.2 Las partes acuerdan expresamente que en ningún caso la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** estará condicionada a la obtención de la Conformidad de Obra y/o la inscripción de la declaratoria de fábrica.

10.3 Si el **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encontrara/n en posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** en el eventual caso que se produjera un incumplimiento en el pago del precio de venta o un incumplimiento al Contrato de Crédito Hipotecario y como consecuencia de dicho incumplimiento el **BANCO** procediera a la ejecución de la garantía mobiliaria, según lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato, (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** quedará/n obligado/s a desalojar **EL/LOS INMUEBLE/S** dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de **LA VENDEDORA** y/o **CORFID** efectuado a solicitud del **BANCO**; y (ii) **LA VENDEDORA** y/o **CORFID** de requerir así el **BANCO** - otorgarán poder al **BANCO** para que inicie y siga el proceso de desalojo judicial respectivo contra aquel que se encuentre en posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

DECIMO PRIMERA. - LA RESPONSABILIDAD DE CORFID EN EL PROYECTO

En ningún caso será **CORFID** responsable por **EL/LOS INMUEBLE/S**, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con **EL PROYECTO** o por las obligaciones asumidas por **LA VENDEDORA** en el presente documento.

CORFID solo será responsable de restituir **EL/LOS INMUEBLE/S** una vez que se hayan verificado las condiciones indicadas en el numeral 2.2 de la cláusula segunda del presente Contrato y las establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

DECIMO SEGUNDA. - OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES

12.1 Pagar el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en el literal B del ANEXO II

12.2 Firmar el contrato de crédito hipotecario con el **BANCO**, así como la escritura pública del referido contrato de crédito hipotecario, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que cualquiera de dichos documentos se encuentren listos para la firma.

12.3 Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma. De igual forma, a suscribir cualquier documento público y/o privado, adendas y/o cláusulas adicionales al presente Contrato, así como las escrituras públicas de los referidos documentos, que se requieran para obtener la inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes de haber comunicado **LA VENDEDORA** que cualesquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.

12.4 Efectuar la inscripción del dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a su favor en el Registro de Predios de Lima y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley.

12.5 Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.

12.6 Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a **EL/LOS INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo señalado en la cláusula décimo quinta del presente contrato, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de entrega de los mismos.

12.7 Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s Interno/s, el/los mismo/s que será/n entregados oportunamente por **LA VENDEDORA** y al Manual de Convivencia, que le será entregado por **LA VENDEDORA** al momento de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

12.8 Suscribir si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el literal f) del numeral 1.4 de la cláusula primera de este contrato.

12.9 Asumir integralmente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública que la presente minuta origine para **LA VENDEDORA**



12.10 Reintegrar o reembolsar a LA VENDEDORA todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de EL/LOS COMPRADOR/ES siempre y cuando EL/LOS COMPRADOR/ES no cumpliera/n con pagar en su debido momento a la entidad financiera como son, y sin que esta numeración sea taxativa sino meramente enunciativa, las siguientes: Tasación, Estudios de Título, Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S que se haya cumplido con pagar a LA VENDEDORA todos los gastos incurridos por ésta conforme a lo señalado en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato.

12.11 A reembolsar a favor de LA VENDEDORA todos los costos, gastos y/o demás conceptos que ésta haya tenido que asumir o pagar como consecuencia del incumplimiento de EL/LOS COMPRADOR/ES de cualquiera de las obligaciones asumidas por éste en su respectivo contrato de crédito hipotecario.

12.12 EL/LOS COMPRADOR/ES se comprometen indefectiblemente a no efectuar modificaciones a EL/LOS INMUEBLE/S ni a las áreas comunes de EL PROYECTO hasta que se cuente con la conformidad de obra de EL PROYECTO. De no cumplir con lo estipulado anteriormente, EL/LOS COMPRADOR/ES serán responsables ante los demás propietarios y ante LA VENDEDORA respecto de cualquier retraso, daño y/o perjuicio que se pudiera generar por dichas modificaciones y por el retraso que podría implicar la conformidad de obra de EL PROYECTO, por lo que EL/LOS COMPRADOR/ES asumirá/n la responsabilidad correspondiente.

Queda claramente establecido que los EL/LOS COMPRADOR/ES se comprometen a brindar todas las facilidades para las visitas e inspecciones por parte de la Municipalidad Distrital de Comas, y cualquier otro requerimiento que LA VENDEDORA solicite para que pueda realizar todos los trámites de Conformidad de Obra, Declaratoria de Fábrica e independización.

12.13 EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y autorizan que, conforme a la normativa aplicable, en las áreas de propiedad exclusiva y/o comunes de EL PROYECTO podrán pasar tuberías, cables, ductos u otros, por lo cual EL/LOS COMPRADOR/ES, deberán tomar las precauciones en caso

ejecuten trabajos que pudieran afectar dichas instalaciones, los mismos que deberán realizarse luego de la Conformidad de obra de EL PROYECTO. Asimismo, es obligación de EL/LOS COMPRADOR/ES que, de manera previa a cualquier trabajo, soliciten a las autoridades competentes las licencias necesarias y consulten los planos respectivos que se encontrarán en el municipio correspondiente.

DECIMO TERCERA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

13.1 Las Partes acuerdan que el presente contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios podrá ser resuelto unilateralmente por LA VENDEDORA, en caso se presente alguna de las siguientes causales:

- a) Ante cualquier incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- b) En caso de que la información brindada respecto de los datos personales de EL/LOS COMPRADOR/ES sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine.
- c) En caso EL/LOS COMPRADOR/ES no suscriban el Contrato de Crédito Hipotecario y/o la escritura pública del mismo contrato, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que cualquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.
- d) En caso EL/LOS COMPRADOR/ES no firme/n la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que el documento se encuentra listo para la firma.
- e) En el caso de que EL/LOS COMPRADOR/ES no entreguen toda la información que le haya sido requerida por el BANCO dentro del plazo señalado en el literal c) del numeral 4.2 del presente Contrato.
- f) Ante cualquier incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES en el marco del Crédito Hipotecario y/o del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por el BANCO y comunicado a LA VENDEDORA, ya sea por escrito o por correo electrónico.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a), y/o b) precedentes, LA VENDEDORA deberá

requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para que en un plazo no mayor de quince (15) días calendario, satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el Contrato quedará resuelto de pleno derecho.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales c), d), e), y/o f) precedentes, **LA VENDEDORA** estará facultada para resolver el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial del hecho por parte de **LA VENDEDORA**, conforme a lo estipulado en el artículo 1430 del código civil.

- 13.2 En caso se produjera la resolución contractual por cualquiera de las causales descritas y de acuerdo con lo regulado en el numeral 13.1, **LA VENDEDORA** mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados, además de las penalidades e intereses compensatorios y moratorios generados por el incumplimiento, de ser el caso aplicables. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará los importes entregados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, al pago de los conceptos antes señalados. **LA VENDEDORA** devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.
- 13.3 En el único escenario en que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados en las cuentas señaladas en este Contrato es aquél en que el **BANCO** descalifique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/os (i) haya/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con el pago del íntegro de la cuota inicial, (ii) hayan cumplido con presentar información completa y veraz al **BANCO** para su calificación, y (iii) no haya/n variado su situación financiera de manera que incida en su calificación. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ante el escenario antes descrito ocasionará la resolución automática del presente contrato sin requerir la suscripción de documento adicional alguno más que una carta notarial de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES** junto con la comunicación del **BANCO** a **LA VENDEDORA** señalando la descalificación. En ese caso, la devolución procederá dentro de los treinta (30) días

calendario siguientes a la recepción de la carta notarial señalada en el presente párrafo.

- 13.4 Producida la resolución, este contrato quedará sin efecto y **LA VENDEDORA** reasumirá la posesión y el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, quedando en completa libertad para disponer de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la forma que juzguen conveniente no teniendo **EL/LOS COMPRADOR/ES** derecho a devolución o reclamo alguno sobre los mismos.
- 13.5 En caso producirse la resolución del contrato en circunstancias en que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ya hayan tomado posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** éste/os deberá/n cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de **LA VENDEDORA** dentro de los quince (15) días calendario de haberle/s sido notificada la resolución del contrato. De no desocupar dentro del plazo establecido, se encontrará/n obligado/s a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a S/ 100.00 (Cien Nuevos Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin perjuicio de la aplicación del monto establecido en el numeral 13.2 anterior en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA**.
- 13.6 Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso, precisándose que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no tiene derecho de retención sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** pudiendo **LA VENDEDORA** solicitar la demolición por cuenta y costo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Sin perjuicio de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrá/n retirar las mejoras que puedan separarse de **EL/LOS INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.
- 13.7 Asimismo, el presente Contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga los fondos suficientes o el financiamiento adecuado para el desarrollo de **EL PROYECTO**, así como el desembolso de este último, hecho que será comunicado por **LA VENDEDORA**. De ocurrir este supuesto, **LA VENDEDORA** devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación.
- 13.8 Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la devolución del monto remanente que pudiera existir luego de aplicado lo estipulado en esta cláusula, conforme con los procedimientos regulados en el Contrato de Fideicomiso.

**DECIMO CUARTA. - CARGAS Y GRAVAMENES**

Conforme a lo indicado en la cláusula primera y segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el predio sobre el que se ejecuta **EL PROYECTO** se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de **CORFID**, libre de cargas y gravámenes.

Sin perjuicio de lo señalado, **LA VENDEDORA** deja expresa constancia que, al momento de la transferencia registral de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, sobre éstos no recaerá ninguna carga o gravamen que en alguna forma limite o restrinja su derecho de propiedad y disposición, salvo por las servidumbres que eventualmente se constituyan vinculadas a **EL PROYECTO**.

DÉCIMO QUINTA. - TRIBUTOS**15.1** Serán de cargo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**

(i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega de éstos, (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de entrega y/o puesta a disposición de éstos.

15.2 En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** por causas imputables a **EL/LOS COMPRADOR/ES** (tales como la no concurrencia al acto de entrega -en caso se haya emitido un Certificado de Participación será quien se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva **CORFID** de **EL/LOS INMUEBLE/S**- o la falta de verificación de lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES** (o el titular del Certificado de Participación), devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éstos/los de efectuar los reembolsos y/o pagos de los conceptos referidos en el numeral precedente y el resto del presente Contrato. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** (o el titular del Certificado de Participación), deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el reembolso y/o pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el **BANCO** en lo que le corresponda.

15.3 Queda asimismo establecido que cualquier tributo, sea este impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulten afectos **EL/LOS INMUEBLE/S** que fuera creado en fecha posterior a la firma del presente contrato, será de responsabilidad de quien sea el obligado de conformidad con la legislación pertinente.

15.4 A la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** (o el titular del Certificado de Participación) suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que **EL/LOS INMUEBLE/S** se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se retrase por causas imputables a **EL/LOS COMPRADOR/ES** (o al titular del Certificado de Participación).

DÉCIMO SEXTA. - GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para **LA VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública de la presente minuta, adendas y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, serán de cargo y cuenta del titular de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

DÉCIMO SEPTIMA. - DOMICILIO DE LAS PARTES Y COMUNICACIONES

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I**, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Asimismo, se tendrán por válidas las comunicaciones que **LA VENDEDORA** dirija a **EL/LOS COMPRADOR/ES** al correo electrónico que se señala en el literal A del **ANEXO I**. Cualquier modificación de los domicilios o del correo electrónico de **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, se entenderá que las comunicaciones a **EL/LOS COMPRADOR/ES** que se realicen a la dirección de **EL/LOS INMUEBLE/S** son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.

DECIMO OCTAVA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

DECIMO NOVENA. - DECLARACION DE EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y se obligan a respetar todas las disposiciones establecidas en el presente contrato. En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

VIGÉSIMA. - CONSENTIMIENTO

Mediante la suscripción del presente documento, EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n a LA VENDEDORA a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, EL/LOS COMPRADOR/ES autorizan a LA VENDEDORA para que transfiera a terceros autorizados dicha información para los fines que considere conveniente para el cumplimiento de todas las obligaciones que pudieran surgir como consecuencia de la presente relación contractual y/o comercial; así como para proyectar estadísticas o análisis de ventas, promocionar u ofrecer nuevos proyectos inmobiliarios, enviar encuestas de satisfacción de atención al cliente y/o realizar sondeos.

El consentimiento previsto en el presente documento es libre, previo, expreso e informado. Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo señalado en el literal B del ANEXO I con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de LA VENDEDORA cuya dirección aparece señalada en el ANEXO I del presente Contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA. - PODER DE REPRESENTACIÓN

EL/LOS COMPRADOR/ES otorgan desde ya a LA VENDEDORA poder para que ésta última los represente ante la Junta de Propietarios, en tanto no se haya efectuado la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, de acuerdo con lo establecido en la cláusula novena del CONTRATO.

De igual forma, EL/LOS COMPRADOR/ES facultan a LA VENDEDORA a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - INFORMACIÓN SOBRE LOS CONSUMOS DE AGUA Y ELECTRICIDAD

EL/LOS COMPRADOR/ES de EL/LOS INMUEBLE/S se obliga/n a brindar a LA VENDEDORA información periódica de sus consumos mensuales de agua, electricidad y gas (de utilizarlo en su vivienda), por un plazo de seis meses (06) contados a partir de la entrega de la vivienda, en adición EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a brindar al Fondo MIVIVIENDA S.A. dicha información por un plazo complementario de dieciocho meses (18).

VIGÉSIMA TERCERA. - AUTORIZACIÓN DEL USO DE DATOS PERSONALES

EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n a LA VENDEDORA, dar a conocer sus datos personales, así como la información referida a los servicios de

TESTIMONIO

consumo de agua, electricidad y gas (de utilizarlo en su vivienda) de **EL/LOS INMUEBLE/S**, proporcionando dicha información al Fondo MIVIVIENDA S.A. para fines de monitoreo y evaluación de impactos del Programa "Mivivienda Sostenible".

VIGÉSIMO CUARTA. – AUTORIZACIÓN DE VERIFICACIÓN FÍSICA DEL PROYECTO

EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n la verificación física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la cual podrá ser realizada por el Fondo MIVIVIENDA S.A. o terceros en el momento en el que esta lo considere necesario previa coordinación con el representante del promotor inmobiliario o propietario de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

La información de consumos deberá extraerse periódicamente según lo sea conveniente a **LA VENDEDORA**, al 10% de las viviendas beneficiadas en el Programa Mivivienda Sostenible y remitida al FMV como parte del proceso de verificación de cumplimiento del Plan de Comunicación de **LA VENDEDORA**.

VIGÉSIMO QUINTA. CUMPLIMIENTO DE LEYES Y POLÍTICAS ANTICORRUPCIÓN DEL GRUPO GRAÑA Y MONTERO

Graña y Montero S.A.A. (en adelante "Grupo Graña y Montero") de la cual forma parte **LA VENDEDORA**, actúa de manera ética y profesional, cumpliendo de manera estricta con las Leyes Anticorrupción⁹ que le resultan aplicables, tanto en el país, como en el extranjero. Por lo tanto, prohíbe expresamente que cualquier persona (natural o

jurídica) con la que se relacione, ofrezca, realice pagos ilegales o entregue Algo de Valor¹⁰ a Funcionarios Públicos¹¹, Personas de Interés¹¹ o terceros involucrados¹², con la finalidad de obtener o conservar para sí o para el Grupo Graña y Montero, negocios, operaciones comerciales, licencias, permisos u otras ventajas inapropiadas.

EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer, entender y cumplir, en lo que le sea aplicable, la Carta Ética, Código de Conducta y Política Anticorrupción del Grupo Graña y Montero, documentos que se actualizan periódicamente y se encuentran disponibles en la página web que aparece en el literal B del **ANEXO I**.

Sobre la base de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** certifica y garantiza que los fondos utilizados en el presente vínculo comercial no se han generado como consecuencia de una actividad ilegal vinculada con delitos de corrupción de funcionarios¹³ o corrupción entre privados¹⁴.

EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que todas las actividades a ser desarrolladas en virtud del presente contrato serán realizadas en estricto cumplimiento de las Leyes Anticorrupción y las políticas internas del Grupo Graña y Montero en esta materia. Del mismo modo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete a actuar de manera diligente para asegurar que sus Terceros Involucrados conozcan y cumplan con las leyes señaladas en esta cláusula, realizando "verificaciones Anticorrupción" preventivas, manteniendo los registros que considere apropiados e informando a **LA VENDEDORA** cuando este lo requiera, durante el plazo del Contrato.

⁹ **Leyes Anticorrupción:** Ley N° 27693 y sus modificaciones; Resolución SBS N° 486-2008 y su modificatoria; D.L. N° 1249; Leyes que regulan la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas por delitos de corrupción (Ley N° 30424 y sus modificaciones), así como las disposiciones de la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos de Norteamérica conocida como "FCPA".

¹⁰ **"Algo de valor"** incluye, pero no se limita a dinero (efectivo, descuentos, créditos), servicios (médicos, educación u otros), regalos (joyas, autos, ropa, arte, equipos, tratamientos, etc.), viajes (boletos de avión, hoteles, etc.), donaciones benéficas, entre otros.

¹¹ **"Funcionario Público"** significa: (1) Cualquier persona que ocupe un cargo oficial, como empleado (a tiempo completo o parcial), funcionario o director, con cualquier gobierno, agencia, departamento o instrumento de la misma, incluyendo una empresa propiedad del estado o controlada por el estado; (2) Miembros de las Fuerzas Armadas; (3) Funcionarios de organizaciones internacionales públicas como las Naciones Unidas, el Fondo Monetario Internacional, u otras similares; (4) cualquier persona que "desempeñe una función oficial", como una delegación de autoridad del gobierno para desempeñar funciones oficiales, incluida una asignación específica del proyecto.

¹² **"Persona de Interés"** significa: (a) un funcionario público como se define líneas arriba; (b) un partido político, un funcionario de un partido político (incluyendo miembros de consejo consultivo o consejo ejecutivo de un partido político) o un candidato a un cargo político; (c) un miembro de familia inmediata, como un padre, conyuge, hermano o hijo de una persona en la categoría (a) o (b).

¹³ **"Terceros involucrados"** Accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, agentes, representantes, empleados, consultores, intermediarios, contratistas, socios comerciales y demás personas que actúen en nombre de una empresa para la ejecución del presente contrato.

¹⁴ **"Corrupción de funcionarios":** se incluyen en este concepto aquellos delitos que se encuentran tipificados en el Título XVIII del Libro Segundo del Código Penal (delitos contra la administración pública).

¹⁵ **"Corrupción entre privados":** se refiere a las conductas punibles recogidas en los artículos 241-A y 241-B del Código Penal.

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete a que, si en cualquier momento, toma conocimiento o tiene razones para sospechar de una potencial oferta, promesa o autorización de pago indebido con el propósito de obtener una ventaja inapropiada en el marco de la ejecución del presente contrato, informará inmediatamente a **LA VENDEDORA** por escrito.

Queda expresamente establecido que **LA VENDEDORA** podrá resolver este Contrato si considera de buena fe que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha violado, pretende violar, o ha ocasionado una violación a las Leyes Anticorrupción o a cualquier obligación contenida en la presente cláusula. En el supuesto de resolución, al amparo de lo dispuesto en esta cláusula **LA VENDEDORA** tendrá el derecho de suspender las obligaciones a su cargo con relación a este Contrato, a su discreción, y no será responsable de reclamaciones por daños y perjuicios o pérdidas relacionadas con el incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** de las Leyes Anticorrupción. En tales supuestos, **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá reparar y mantener indemne en todo momento a **LA VENDEDORA** y al Grupo Graña y Montero, sus accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, y empresas vinculadas ante cualquier reclamación, daño o pérdida.

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL. - PODER IRREVOCABLE

Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de Lima de la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como, de la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyan a favor del **BANCO**, en caso corresponda.

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643 y/o **CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20556216089, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:

9. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s

modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, suscribir las hipotecas a ser constituidas conforme lo indicado en la cláusula adicional que forma parte del presente instrumento, así como las cláusulas de restitución de dominio que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s **EL/LOS INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato.

10. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca de **EL/LOS INMUEBLE/S** objeto del presente Contrato a favor del **BANCO**, hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por el **BANCO** para la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

11. Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o de la hipoteca que recaiga sobre éste/os a favor del **BANCO** que financio la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación, y/o de las áreas, linderos y medidas perimétricas de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como de la/s Partida/s Registral/es en la/s que se encuentran inscrito/s **EL/LOS INMUEBLE/S** como bien/es independiente/s y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo cualquiera de **LOS APODERADOS** suscribir y/o otorgar las Minutas y/o Escrituras Públicas que se requieran.

12. Realizar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de Alcabala que corresponda, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** en representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

13. Realizar ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten

TESTIMONIO



necesarios para que **EL/LOS COMPRADOR/ES** figure como nuevo propietario de **EL/LOS INMUEBLE/S**, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes entendiéndose dentro de estas entidades a las empresas prestadoras de servicios públicos

- 14. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADOR/ES** facultan a **LOS APODERADOS** a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder
- 15. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizan a **VIVA GYM S.A.** para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo con la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada, de acuerdo con la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas modificatorias, sustitutorias y complementarias
- 16. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.
- 17. Renovar el presente poder irrevocable por el plazo de un (1) año, o periodos mayores a un (1) año en caso sean permitidos por ley antes de su terminación.

Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 8 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero; y podrá ser renovado hasta que queden inscritas en los Registros Públicos (i) la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y (ii) la constitución de hipoteca que recaerá sobre éstos/a favor del **BANCO** que financió la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el caso

El presente poder irrevocable comprende, sin limitación, la facultad para celebrar y presentar todos y cada uno de los documentos o instrumentos públicos o privados, incluyendo, sin limitarse a, modificaciones, aclaraciones, solicitudes o, en

general, documentos de cualquier naturaleza ante cualquier persona en relación con las facultades señaladas en los párrafos anteriores.

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Asimismo, se deja expresa constancia que este poder no exonera a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos de Lima.

Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que, en el hipotético caso que no se haya inscrito en el Registro correspondiente la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyeron a favor del **BANCO**, dentro del plazo máximo legal del poder irrevocable descrito en la presente cláusula adicional, **OTORGAN** un **PODER ESPECIAL** a favor de **LOS APODERADOS** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades descritas en la presente cláusula adicional, el cual entrará en vigencia al día siguiente de haberse cumplido el plazo máximo legal descrito en el artículo 153 del Código Civil.

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no asumen responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede. Asimismo, queda expresamente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no serán responsables por los actos que realicen en ejecución de las facultades recibidas a través del presente poder irrevocable siempre que no hayan actuado con negligencia o dolo en el ejercicio de tales facultades".

**SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL:
GARANTÍAS Y SERVICIO POST VENTA**

2.5 El plazo de garantía para el caso de componentes, materiales de acabados y/o instalaciones, es de seis (06) meses contado a partir de la fecha de entrega del inmueble y/o de las/los áreas/bienes comunes

2.1.6 Si se trata de áreas/bienes comunes esenciales del Conjunto Residencial, se considerará como fecha de entrega para efectos del cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria del conjunto residencial.

Si se trata de áreas/bienes comunes de una determinada torre o edificio, se considerará



como fecha de entrega para el cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria de la respectiva torre o edificio.

2.1.7 Para las/los áreas/bienes comunes no esenciales, el plazo se contabilizará desde la entrega y/o puesta a disposición de éstas/os a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, a quienes se les entregará los manuales, dossiers y demás documentos correspondientes a la garantía, así como los cronogramas de mantenimiento de los mismos.

Una vez entregados, los bienes/áreas comunes no esenciales. **LA VENDEDORA** se exime de cualquier responsabilidad, respecto de la validez de la garantía, si es que los bienes/áreas comunes no esenciales, han sido manipulados por terceros distintos de la empresa fabricante, proveedores o personal técnico autorizado, de éstos dos primeros, para efectuar dichas trabajos de reparaciones o mantenimiento, o la Junta Provisional/Delegados/Representantes no hayan cumplido con las fechas establecidas en los cronogramas de mantenimiento, brindados para cada bien/área, al momento de la entrega.

2.1.8 El plazo de garantía para el caso de aspectos estructurales es el establecido en el artículo 80° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, contabilizado desde emitido el Certificado de Conformidad de Obra por parte de la Municipalidad respectiva.

2.1.9 La garantía no incluye atenciones derivadas del comportamiento ordinario de los materiales de construcción y de acabados tales como fisuras y ondulaciones, lo que ha sido oportunamente aceptado por **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el anexo informativo suscrito al momento de reservar **EL/LOS INMUEBLE/S**.

2.1.10 La garantía respecto a los equipos y condiciones de prestación del servicio de gas natural son de cargo de la empresa prestadora del servicio, o en su defecto, quien esta última designe o subcontrate para su ejecución. Las condiciones y plazos de vigencia de dicha garantía se encuentran contempladas en el contrato para el suministro de gas y/o documento de cesión de contrato que **EL/LOS COMPRADOR/ES** suscriben a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** cuya conformidad han brindado en virtud del presente Contrato.

2.6 En relación con el servicio de Post Venta, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a permitir a los trabajadores designados por **LA VENDEDORA**, el acceso a **EL/LOS INMUEBLE/S**, además de brindar las

facilidades que a criterio de **LA VENDEDORA** resulten necesarias para desarrollar la atención a los requerimientos realizados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se entiende que dentro de las facilidades que debe/n considerar **EL/LOS COMPRADOR/ES**, se encuentra el atender al personal designado al día y hora programada, lo cual será coordinado previamente entre **EL/LOS COMPRADOR/ES** y **LA VENDEDORA**.

En tal sentido, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior, son indispensables para la atención del Servicio Post Venta. Es responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** trasladar esta obligación a cualquier persona que resida en **EL/LOS INMUEBLE/S** bajo cualquier título (en adelante, los **RESIDENTES**).

En caso de que **EL/LOS COMPRADOR/ES** o los **RESIDENTES**, no haya/n brindado el acceso y las facilidades referidas a **LA VENDEDORA**, ésta suspenderá su requerimiento de atención hasta que **EL/LOS COMPRADOR/ES** vuelvan a impulsar el mismo. **LA VENDEDORA** no asumirá responsabilidad alguna por cualquier acto u ocurrencia durante la suspensión del requerimiento y que no haya podido ser atendida por parte del Servicio Posventa.

2.7 Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES**, los **RESIDENTES** y/o persona autorizada, se obliga/n a brindar el acceso y las facilidades del caso para la atención del servicio Posventa en relación con las áreas y/o bienes comunes y de afectaciones a los inmuebles de otros propietarios de **EL PROYECTO**. **EL/LOS COMPRADOR/ES** asumirá/n las consecuencias directas que dicha omisión u obstrucción, genere respecto a las afectaciones a terceros y/u otros propietarios de **EL PROYECTO**, en caso se negaran a facilitar el ingreso y/o trabajos respectivos.

2.8 En el caso de pérdida de la Garantía establecida en el segundo párrafo del numeral 2.1.2 anterior, la Junta Provisional/Delegados/Representantes, no podrán exigir a **VIVA GyM S.A.** que brinde el Servicio Post Venta de las áreas/bienes comunes.

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL.
PROMOCIÓN DEL PROYECTO

Por la presente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** y a los terceros que este último contrato, a efectuar las labores de promoción, difusión y marketing de **EL PROYECTO**



y el proyecto "Los Parques de Comas" en las áreas comunes de **EL PROYECTO**, comprometiéndose a permitir el ingreso a **EL PROYECTO** y a no obstaculizar la colocación de publicidad que **LA VENDEDORA** considere necesaria para la debida difusión y promoción de los proyectos inmobiliarios en las áreas comunes de **EL PROYECTO**, ya sea en las paredes o rejas perimetrales o terrazas disponibles en la fachada de **EL PROYECTO**, todo esto sin costo alguno y mientras se siga ejecutando y/o promoviendo **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas".

CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL:
DECLARACION DE CONFORMIDAD DE ANEXOS

LA VENDEDORA y **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran estar conforme con la información consignada en los **ANEXOS I, II y III** del presente **CONTRATO** y con el contenido de los planos de **EL/LOS INMUEBLE/S** y los documentos técnicos adjuntos que forman parte integrante del presente **CONTRATO**.

Finalmente, **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiestan que la suscripción del presente **CONTRATO** se ha realizado de forma consensuada sin que medie dolo, intimidación o vicio de voluntad alguno que afecte la validez de las estipulaciones del presente documento y sus anexos.

Agregue usted señor Notario, las demas cláusulas de ley y haga los insertos correspondientes, cursando los partes correspondientes a Registros Públicos, una vez inscrita la Declaratoria de Fabrica e Independización correspondiente

EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES

LA VENDEDORA

LA VENDEDORA

Lima, ____ de ____ de ____

CONJUNTO RESIDENCIAL JACARANDA
PARTE DEL PROYECTO "LOS PARQUES DE COMAS"
PLAN AHORRO

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO Y CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el **ANEXO I** que suscrito por **EL/LOS COMPRADOR/ES** forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I'**"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el **ANEXO I**.

El presente contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA. - ANTECEDENTES

- 1.10 Por Escritura Pública de fecha [*], otorgada ante Notario de Lima, [*], **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía (en adelante, el "Patrimonio Fideicometido") administrado por **CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.**, identificado con RUC No. 20556216089 (en adelante, "**CORFID**"), aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 11,299.79 m², ubicado en el Sub Lote N° 1-1, Fundo Chacra Cerro, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, según consta de la Partida Registral N° 13958788 del Registro de Predios de Lima (en adelante, el "Terreno").
- 1.11 En el Terreno **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el proyecto señalado en el **ANEXO II** del presente Contrato (en adelante "**EL PROYECTO**" o "Conjunto Residencial"), el cual forma parte del proyecto denominado "Los Parques de Comas", este último se está desarrollando en el predio matriz del Terreno inscrito en la Partida Registral N° 12546693 del Registro de Predios de Lima y en los predios que se independizaron de este.
- 1.12 **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** cuenta con la instalación y operación de ECOVIVA, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de **EL PROYECTO**.
- 1.13 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran y ratifican:
- r) Haber recibido una copia de la Resolución de Licencia de Edificación correspondiente a **EL**

- PROYECTO**, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Comas para la construcción de **EL PROYECTO**, la misma que contempla la posibilidad de ejecutar **EL PROYECTO** por etapas. Los datos de la resolución constan en el **ANEXO II**
- s) Conocer que se encuentra en curso el proceso judicial en relación a la adquisición de los terrenos del ex aeródromo de Collique, dentro del que se desarrollará **EL PROYECTO**. Al respecto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** acepta/n como única compensación la devolución del precio pagado en caso dicho proceso tuviera un resultado adverso a **LA VENDEDORA**.
- t) Conocer y haber revisado las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, las mismas que se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** (en adelante se denominará/n "**EL/LOS INMUEBLE/S**"). Asimismo, precisan que **LA VENDEDORA** le/s ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas", y les ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente contrato, toda la información existente a la fecha y a la que se hace referencia en el Art. 76, 77 y 78.2 b. del Código de Protección y Defensa del Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) aprobado por Ley N° 29571 y sus modificatorias.
- u) Manifiesta/n su conformidad y autorizan a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para el correcto desarrollo de las obras de **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas", pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en ejecución sin



necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/los a favor de **LA VENDEDORA** más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, **LA VENDEDORA** podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a **EL PROYECTO**, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** la autorizan por este contrato de manera expresa.

Asimismo, declaran y reconocen que, por razones ajenas a la voluntad de **LA VENDEDORA** y/o derivadas de la ejecución propia de **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas", como es el caso de disposiciones municipales, cambios de la normativa, razones constructivas y/u otros de naturaleza análoga, pueden suscitarse variaciones en **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL PROYECTO** y/o en el proyecto "Los Parques de Comas", que representen una alteración de las características y/o condiciones originalmente ofrecidas y plasmadas en el presente contrato y sus anexos, las cuales, por las razones antes mencionadas, no serán consideradas como desperfectos, deficiencias u otro tipo de circunstancias y/o condición que desmejore el valor de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que impidan o limiten su uso o constituyan un incumplimiento de lo pactado en este contrato.

- v) Tener conocimiento que la ejecución de **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas" podrán tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dichos terrenos, en caso corresponda, por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones, dando por sentado que, de independizarse **EL/LOS INMUEBLE/S** de una partida registral distinta a la señalada en el literal A del **ANEXO II**, esta/s tendrá/n como un Antecedente Registral la partida del Terreno.
- w) Conocer y autoriza/n en forma expresa a **LA VENDEDORA** de que negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre, suministro y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y terceros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica, gas natural y/u otros servicios que tengan que ver con **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas". Por su parte, por este documento, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran

conocer que algunos de los contratos y demás actos jurídicos en los que **LA VENDEDORA** intervenga serán transferidos a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, en su calidad de nuevo/s propietario/s de cada una de las unidades inmobiliarias, obligándose **EL/LOS COMPRADOR/ES** a firmar y o entregar a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para registrar el cambio de propietario ante dichas entidades como condición para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE** conforme a lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato. A efectos de implementar dichos servicios, **LA VENDEDORA** podrá suscribir con las empresas prestadoras del servicio contrato de suministro, en su representación o directamente, los mismos que serán cedido a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** al momento de la entrega de las unidades que estos últimos adquieran en virtud del presente Contrato. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran de manera anticipada su conformidad con dichos contratos, cesión y las condiciones de prestación de dichos servicios.

- x) Tener conocimiento de que **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas" serán desarrollados por etapas y, por ello, se ejecutarán obras de construcción incluso con posterioridad a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, respecto del resto de **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas", y que la realización de trabajos, movilizaciones y demás actos por parte de **LA VENDEDORA** no serán motivo de reclamo o acción alguna.
- y) Dado que **EL/LOS INMUEBLE/S** son bienes futuros, **EL/LOS COMPRADOR/ES** aceptan y reconocen de forma irrevocable que toda imagen, boceto y/o descripción incluida en la página web, videos, copia informativa, publicidad y/o promoción de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas", bajo cualquier medio, son y fueron referenciales.

1.14 El **BANCO** cuyos datos de identificación figuran en el literal C del **ANEXO I**, ha precalificado previamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto de crédito bajo el sistema Plan Ahorro (en adelante el "Plan Ahorro") por el número de meses que se indican en el literal B del **ANEXO II**, en virtud del cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a depositar mensualmente una suma de dinero en la cuenta señalada en el literal C del **ANEXO II**. Sólo una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del Plan Ahorro, el **BANCO** evaluará la aprobación definitiva del crédito hipotecario (en adelante, el "crédito

hipotecario) y suscribirá con **EL/LOS COMPRADOR/ES** un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario").

SEGUNDA. - RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

- 2.5 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA**, **CORFID** y el **BANCO BBVA PERÚ** han suscrito el Contrato de Fideicomiso, el cual podrá ser objeto de modificaciones en el tiempo. Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre el Contrato de Fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en este último.
- 2.6 En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **EL/LOS INMUEBLE/S** materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el **ANEXO II** y **ANEXO III** que suscritos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** forman parte integrante del presente contrato y que incluye además el plano de ubicación de **EL/LOS INMUEBLE/S**, se encontrará/n bajo el dominio fiduciario a favor de **CORFID** hasta que ésta restituya el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:
- g) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) de la etapa de **EL PROYECTO** a la que corresponde/n **EL/LOS INMUEBLE/S**;
 - h) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y
 - i) La cancelación total del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora
- Por el Contrato de Fideicomiso, **CORFID** se obliga a que, una vez verificadas las condiciones indicadas, y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA** (en adelante, la "Cláusula Adicional de Restitución de Dominio") a efecto de obtener el perfeccionamiento del presente Contrato.

TERCERA. - OBJETO

- 3.9 Encontrándose **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las Partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compraventa de Bien Futuro, mediante el cual **LA VENDEDORA** se obliga a dar en venta real y enajenación

perpetua a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, **EL/LOS INMUEBLE/S** a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato.

- 3.10 Queda entendido que la presente Compraventa de Bien Futuro se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de **EL PROYECTO**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno"). Asimismo, declaran que han sido debidamente informados que las áreas de **EL/LOS INMUEBLE/S** son aproximadas por tratarse de bienes futuros, manifestando expresamente, que dichas variaciones no alteran ni alterarían su decisión de compra de **EL /LOS INMUEBLE/S**, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral de **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas", la reputación de **LA VENDEDORA**, entre otros.
- 3.11 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la terminación de **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce/n como numeración de **EL/LOS INMUEBLE/S** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad Distrital de Comas, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.
- 3.12 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n de manera expresa su consentimiento a efectos que **LA VENDEDORA** pueda en caso lo requiera, realizar el trámite de Conformidad de Obra Anticipada (Casco No Habitable) según lo regulado en el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias.

CUARTA. - PRECIO

- 4.4 Las partes acuerdan que el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** y la forma de pago de éste/os son los estipulados en el literal B del **ANEXO II**.
- 4.5 El precio de venta se pagará de la siguiente manera:
- e) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el literal B del **ANEXO II** (en adelante, la "Cuota Inicial") se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** han depositado con anterioridad y/o a la firma del presente contrato (incluido el monto de la reserva que deberá haber sido depositada



en su totalidad antes de la firma del presente Contrato), y las cuotas mensuales que se encuentren pendientes y estén señaladas en los literales B y E del ANEXO II en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del ANEXO II. El saldo de la Cuota Inicial, señalado en el literal B del ANEXO II, en caso hubiese, se pagará en la referida cuenta una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n sido calificado/s definitivamente por el BANCO como sujetos del crédito hipotecario, y

- f) El saldo del precio de venta que figura en el literal B del ANEXO II será cancelado con los fondos provenientes del desembolso de los conceptos ahí señalados distintos a la Cuota Inicial, el cual deberá ser depositado por el BANCO en la cuenta recaudadora que se indica en el literal C del ANEXO II abierta por CORFID, una vez que: (i) EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del Plan Ahorro y hayan cumplido íntegramente con el pago de la Cuota Inicial; (ii) EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el BANCO y (iii) el BANCO reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").
- g) EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete/n a presentar dentro de los siete (7) días siguientes al requerimiento del BANCO la información requerida por éste para el desembolso y a suscribir los documentos necesarios para dicho desembolso, a más tardar al décimo día de recibida la comunicación del BANCO. Si el BANCO no cumpliera con el desembolso del saldo del precio a LA VENDEDORA por causas atribuibles a EL/LOS COMPRADOR/ES, o éste/os no cumpliera/n con presentar la información solicitada por la entidad financiera en el plazo establecido para ello, LA VENDEDORA cobrará una penalidad de S/ 50.00 por cada día de retraso. Dicha penalidad será cobrada antes de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S como condición indispensable para que ello proceda.
- n) LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de LA VENDEDORA que se generen en virtud del presente Contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicomitido, razón por la cual

todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta indicada en el literal B del ANEXO II serán transferidos a la cuenta recaudadora que será abierta por CORFID, salvo por lo previsto en el Contrato de Fideicomiso respecto a la cuota inicial.

- 4.6 Asimismo, las Partes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y EL/LOS INMUEBLE/S y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente a toda acción o excepción que tienda a invalidar los efectos de este Contrato.

QUINTA. - DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

- 5.4 CORFID únicamente emitirá Certificados de Participación en la medida que (i) EL/LOS INMUEBLE/S sean financiadas por un BANCO, y, (ii) el BANCO acepte un Certificado de Participación como garantía para el financiamiento otorgado a EL/LOS COMPRADOR/ES. Asimismo, los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de participación que mantiene CORFID la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de LA VENDEDORA, una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES (i) haya/n abonado el íntegro de la Cuota Inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la cuenta recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.
- 5.5 En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva CORFID, gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato y los que se señalan en el numeral 5.3, de la presente cláusula.
- 5.6 El Certificado de Participación dará a su titular los siguientes derechos:
- c) A recibir la propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S, lo que incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje de participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del Conjunto Residencial donde se ubica/n EL/LOS INMUEBLE/S, cuya utilización será

definida oportunamente en el Reglamento Interno.

- d) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **CORFID** otorgará a su titular el derecho a una alícuota del producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el mismo, equivalente al monto efectivamente pagado, teniendo como máximo el importe del precio de venta establecido en el literal B del **ANEXO II**.

SEXTA. - CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA

- 6.5 Una vez que **EL/LOS COMPRADORES** haya/n recibido el Certificado de Participación, procederá/n a otorgarlo en Garantía Mobiliaria a favor del **BANCO** a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud del Contrato de Crédito Hipotecario, para lo cual **EL/LOS COMPRADORES** firmarán el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria.
- 6.6 **CORFID** inscribirá la Garantía Mobiliaria sobre el Certificado de Participación en el Registro de Certificados de Participación que mantiene. Sin perjuicio de la inscripción en el Registro de Certificados de Participación que mantiene **CORFID**, dicha Garantía Mobiliaria se formalizará de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley de Garantías Mobiliarias y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, una vez que ésta se inscriba en las partidas registrales correspondientes a éste/éstos.
- 6.7 **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n al **BANCO** para que, al momento de efectuarse la inscripción de la garantía hipotecaria a favor del **BANCO**, éste notifique a **CORFID** dicha situación para que proceda a la anulación del Certificado de Participación endosado en garantía.
- 6.8 Queda claramente establecido que **CORFID** no es ni será responsable por la inscripción de la referida Garantía Mobiliaria, siendo ello exclusiva responsabilidad del **BANCO** y de **EL/LOS COMPRADORES**.

SETIMA. - EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA

- 7.3 En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** incurra en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de

la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del **BANCO**, este podrá ejecutar la Garantía Mobiliaria conforme a lo previsto en el Contrato de Garantía Mobiliaria correspondiente. La transferencia del Certificado de Participación producto de la ejecución de la garantía mobiliaria en referencia deberá ser comunicada a **CORFID** a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. El tercero adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste le otorga el certificado de Participación. Para ello, se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en adelante, el "Poder").

- 7.4 **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, declaran que la posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el presente documento se cederá automáticamente a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación - incluyendo al **BANCO**, en caso opte por la adjudicación del mismo conforme a la Ley de Garantía Mobiliaria-, siempre que (i) se haya transferido la titularidad del Certificado de Participación; (ii) el tercero adquirente cumpla con remitir toda documentación que haya sido requerida por **CORFID** para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo.

OCTAVA. - DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO

INTERNO

- 8.3 El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, su reglamento, y la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, y su reglamento, incluyendo las normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias de las normas antes señaladas, por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda, obligándose **LA VENDEDORA**, concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno e inscribirla ante el Registro de Predios de Lima.



en un plazo no mayor de doce (12) meses contados a partir de la obtención del Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Comas.

- 8.4 **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que, tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLE/S**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil, (ii) **CORFID** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**. No obstante, se deja establecido que para efectos de la inscripción de la presente compraventa, bastará verificar la existencia de las partidas registrales correspondientes, donde figuren los bienes materia de la presente compraventa debidamente independizados, no siendo necesario, para acreditar el cumplimiento de la condición establecida en el artículo 1534° del Código Civil, en ningún caso, el inserto o presentación a Registros Públicos de la Conformidad de Obra o documento análogo, ni de cláusula adicional o acta de declaración de existencia o del acta de entrega de los inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.

NOVENA. - PLAZO PARA LA ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S

- 6.12 El plazo máximo para que **LA VENDEDORA** inicie la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, será el indicado en el literal D del **ANEXO II**.
- 6.13 Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/los último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el **ANEXO III**, para el uso y disfrute de **EL/LOS INMUEBLE/S**. A partir de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y de las áreas comunes esenciales por parte de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, éste/los último/s será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.

A partir de la entrega y/o puesta a disposición de las áreas comunes no esenciales a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, éste/os será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.

Lo señalado en el presente numeral en lo referido a las áreas, bienes y servicios comunes, se aplicará en cumplimiento con las formalidades establecidas en el artículo 136° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, mediante el cual se aprueba el Texto Único

Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

- 6.14 Asimismo, se deja constancia que el plazo de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** indicado en la presente cláusula podrá ser prorrogado por **LA VENDEDORA** en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:
- Caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento de sus prestaciones, tales como sismos, inundaciones, desastres naturales, huelgas, conmoción civil o situaciones análogas, entre otros.
 - Si el retraso obedece a hechos determinantes de terceros distintos a **LA VENDEDORA**, tales como (i) autoridades administrativas, judiciales, municipales, registros públicos, y/o (ii) empresas prestadoras de servicios públicos, entre otros.

Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y aceptan que **LA VENDEDORA** gozará de un plazo de gracia para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** de noventa (90) días calendario adicionales al (i) señalado en el literal D del **ANEXO II**, o (ii) nuevo plazo prorrogado por la ocurrencia de alguno de los supuestos contemplados en los literales a. y/o b. del presente numeral 9.3, de ser el caso que ocurra/n.

Cualquiera de estos supuestos deberá ser comunicados oportunamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

- 6.15 Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos señalados en el numeral 9.3, incluyendo el plazo de gracia, **LA VENDEDORA** no estará en incumplimiento y, en consecuencia, no asumirá ninguna responsabilidad al respecto ni pago de penalidad ni indemnización alguna a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II**, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento del numeral 9.5 siguiente.

- 6.16 Una vez que se verifique: (i) que se encuentra cancelado integralmente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que **CORFID** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la



presente minuta origine; (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo señalado en el literal f) del numeral 1.4 de la cláusula primera del presente contrato; (v) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** los conceptos enumerados en el numeral 12.10 de la cláusula décimo segunda; y (vi) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del **ANEXO II**, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.

6.17 Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará por correo electrónico o carta a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega y suscripción del acta respectiva. Para tales efectos se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad.

Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no concurriera/n a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que **EL/LOS INMUEBLE/S** ha/n sido debidamente entregados por **LA VENDEDORA** y recibidos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

6.18 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n cancelar a **LA VENDEDORA** el primer mes de mantenimiento, servicios comunes y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** como requisito previo para que proceda la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete/n a pagar mensualmente el mantenimiento y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la entrega de los mismos. **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a contratar por cuenta de él/ellos a una persona natural o jurídica para que

se encargue de la administración del Conjunto Residencial por un plazo mínimo de seis (6) meses, también contabilizado desde el inicio de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de **EL/LOS COMPRADOR/ES** una vez inscrito en los Registros Públicos. Transcurrido dicho plazo, será responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y los demás propietarios el ratificar a dicho administrador o designar a un nuevo administrador definitivo.

6.19 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de **EL/LOS INMUEBLE/S**, tales como costos de trámites, cartas y/o partes notariales, si no concurriera/n a la citación para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** referida en el párrafo precedente.

6.20 La entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se efectuará únicamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** quien/es deberá/n apersonarse para proceder con dicha entrega. En caso uno de ellos no pudiera estar presente en la entrega, deberá otorgar poder con firma legalizada a un tercero a fin de que este, en su nombre y representación pueda recibir **EL/LOS INMUEBLE/S**. El poder otorgado deberá indicar que el apoderado se encuentra facultado para recibir **EL/LOS INMUEBLE/S** y suscribir todos los documentos correspondientes al acto de entrega.

6.21 **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n, conjuntamente con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias a recibir los bienes y servicios comunes no esenciales conforme éstos se encuentren debidamente habilitados y sean puestos a su disposición por **LA VENDEDORA**.

6.22 Para esos efectos, **LA VENDEDORA** notificará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar visible del Conjunto Residencial con una anticipación de máximo cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o servicios comunes no esenciales respectivos, firmando el acta correspondiente. Las llaves, si hubieran, manuales y demás documentos relativos al uso y mantenimiento de dichos bienes o servicios comunes no esenciales, serán entregados al administrador y puestas a disposición de los propietarios a través de éste. A partir de dicha fecha, y aun en el caso en que no se presentará ningún propietario a la entrega, el uso y mantenimiento de los bienes y servicios entregados será





responsabilidad de EL/LOS
COMPRADOR/ES y los demás propietarios.

cláusula segunda del presente Contrato y las establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

DECIMA. - POSIBLE ENTREGA DE LA POSESION DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCION DE LA CLAUSULA ADICIONAL DE PERFECCIONAMIENTO

- 10.4 Siempre que se haya cumplido con lo previsto en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato, con excepción del acápite (ii), LA VENDEDORA podrá entregar la posesión de EL/LOS INMUEBLE/S a favor del EL/LOS COMPRADOR/ES antes que CORFID haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, lo cual será comunicado a EL/LOS COMPRADOR/ES de conformidad con lo previsto en la cláusula novena.
- 10.5 Las partes acuerdan expresamente que en ningún caso la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S estará condicionada a la obtención de la Conformidad de Obra y/o la inscripción de la declaratoria de fábrica.
- 10.6 Si el EL/LOS COMPRADOR/ES se encontrara/n en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S en el eventual caso que se produjera un incumplimiento en el pago del precio de venta o un incumplimiento al Contrato de Crédito Hipotecario y como consecuencia de dicho incumplimiento el BANCO procediera a la ejecución de la garantía mobiliaria, según lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato, (i) EL/LOS COMPRADOR/ES quedará/n obligado/s a desalojar EL/LOS INMUEBLE/S dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de LA VENDEDORA y/o CORFID efectuado a solicitud del BANCO y (ii) LA VENDEDORA y/o CORFID- de requerirlo así el BANCO - otorgará/n poder al BANCO para que inicie y siga el proceso de desalojo judicial respectivo contra aquel que se encuentre en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S

DECIMO PRIMERA. - LA RESPONSABILIDAD DE CORFID EN EL PROYECTO

En ningún caso será CORFID responsable por EL/LOS INMUEBLE/S, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con EL PROYECTO o por las obligaciones asumidas por LA VENDEDORA derivadas del presente documento.

CORFID solo será responsable de restituir EL/LOS INMUEBLE/S una vez que se hayan verificado las condiciones indicadas en el numeral 2.2 de la

DECIMO SEGUNDA. - OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES

- 12.14 Pagar el precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en los literales B y E del ANEXO II
- 12.15 Firmar el contrato de crédito hipotecario con el BANCO, así como la escritura pública del referido contrato de crédito hipotecario, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que cualquiera de dichos documentos se encuentren listos para la firma.
- 12.16 Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.
De igual forma, a suscribir cualquier documento público y/o privado, adendas y/o cláusulas adicionales al presente Contrato, así como las escrituras públicas de los referidos documentos, que se requieran para obtener la inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que cualesquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.
- 12.17 Efectuar la inscripción del dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a su favor en el Registro de Predios de Lima y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley.
- 12.18 Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.
- 12.19 Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como Impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a EL/LOS INMUEBLE/S de acuerdo con lo señalado en la cláusula décimo quinta, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con EL/LOS INMUEBLE/S a partir de la fecha de entrega de los mismos.
- 12.20 Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s Interno/s, el/los mismo/s que será/n entregados oportunamente por LA VENDEDORA y al



Manual de Convivencia, que le será entregado por LA VENDEDORA al momento de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S.

12.21 Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el literal f) del numeral 1.4 de la cláusula primera de este contrato.

12.22 Asumir integralmente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública que la presente minuta origine para LA VENDEDORA.

12.23 Reintegrar o reembolsar a LA VENDEDORA todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que esta hubiera tenido que incurrir por cuenta de EL/LOS COMPRADOR/ES siempre y cuando EL/LOS COMPRADOR/ES no cumpliera/n con pagar en su debido momento a la entidad financiera como son, y sin que esta numeración sea taxativa sino meramente enunciativa, las siguientes: Tasación, Estudios de Título, Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros. EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S que se haya cumplido con pagar a LA VENDEDORA todos los gastos incurridos por ésta conforme a lo señalado en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato.

12.24 A reembolsar a favor de LA VENDEDORA todos los costos, gastos y/o demás conceptos que ésta haya tenido que asumir o pagar como consecuencia del incumplimiento de EL/LOS COMPRADOR/ES de cualquiera de las obligaciones asumidas por éste en su respectivo contrato de crédito hipotecario.

12.25 EL/LOS COMPRADOR/ES se comprometen indefectiblemente a no efectuar modificaciones a EL/LOS INMUEBLE/S ni a las áreas comunes de EL PROYECTO hasta que se cuente con la conformidad de obra de EL PROYECTO.

De no cumplir con lo estipulado anteriormente, EL/LOS COMPRADOR/ES serán responsables ante los demás propietarios y ante LA VENDEDORA respecto de cualquier retraso, daño y/o perjuicio que se pudiera generar por dichas modificaciones y por el retraso que podría implicar la conformidad de obra de EL PROYECTO, por lo que EL/LOS COMPRADOR/ES asumirán la responsabilidad correspondiente.

Queda claramente establecido que los EL/LOS COMPRADOR/ES se comprometen a brindar todas las facilidades para las visitas e inspecciones por parte de la Municipalidad

Distrital de Comas, y cualquier otro requerimiento que LA VENDEDORA solicite para que pueda realizar todos los trámites de Conformidad de Obra, Declaratoria de Fábrica e independización.

12.26 EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y autorizan que, conforme a la normativa aplicable, en las áreas de propiedad exclusiva y/o comunes de EL PROYECTO podrán pasar tuberías, cables, ductos u otros, por lo cual EL/LOS COMPRADOR/ES deberán tomar las precauciones en caso ejecuten trabajos que pudieran afectar dichas instalaciones, los mismos que deberán realizarse luego de la Conformidad de obra de EL PROYECTO. Asimismo, es obligación de EL/LOS COMPRADOR/ES que, de manera previa a cualquier trabajo, soliciten a las autoridades competentes las licencias necesarias y consulten los planos respectivos que se encontrarán en el municipio correspondiente.

DECIMO TERCERA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

13.9 Las Partes acuerdan que el presente contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios podrá ser resuelto unilateralmente por LA VENDEDORA, en caso se presente alguna de las siguientes causales:

- g) Ante cualquier incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- h) En caso de que la información brindada respecto de los datos personales de EL/LOS COMPRADOR/ES sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origine.
- i) En caso EL/LOS COMPRADOR/ES no suscriban el Contrato de Crédito Hipotecario y/o la escritura pública del mismo contrato, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que cualquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.
- j) En caso EL/LOS COMPRADOR/ES no firme/n la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que el documento se encuentra listo para la firma.
- k) En el caso de que EL/LOS COMPRADOR/ES no entreguen toda la información que le haya sido requerida por



- el BANCO dentro del plazo señalado en el literal c) del numeral 4.2 del presente Contrato.
- l) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el pago de las cuotas del Plan Ahorro y/o de la Cuota Inicial.
 - m) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el marco del Crédito Hipotecario y/o del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por el **BANCO** y comunicado a **LA VENDEDORA**, ya sea por escrito o por correo electrónico.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a) y/o b) precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para que en un plazo no mayor de quince (15) días calendario satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el Contrato quedará resuelto de pleno derecho.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales c), d), e), f) y/o g) precedentes, **LA VENDEDORA** estará facultada para resolver el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial del hecho por parte de **LA VENDEDORA**, conforme a lo estipulado en el artículo 1430 del código civil.

- 13.10 En caso se produjera la resolución contractual por cualquiera de las causales descritas y de acuerdo con lo regulado en el numeral 13.1, **LA VENDEDORA** mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados, además de las penalidades e intereses compensatorios y moratorios generados por el incumplimiento, de ser el caso aplicables. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará los importes entregados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, al pago de los conceptos antes señalados.
- LA VENDEDORA** devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.
- 13.11 En el único escenario en que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados en las cuentas señaladas en este Contrato es aquel en que el **BANCO** no califique positivamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a

pesar de que éste/os (i) haya/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con las mensualidades del Plan Ahorro y/o el pago del íntegro de la Cuota Inicial, (ii) hayan cumplido con presentar información completa y veraz al **BANCO** para su calificación, y (iii) no haya/n variado su situación financiera de manera que incida en su calificación. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ante el escenario antes descrito ocasionará la resolución automática del presente contrato sin requerir la suscripción de documento adicional alguno más que una carta notarial de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES** junto con la comunicación del **BANCO** a **LA VENDEDORA** señalando la descalificación. En ese caso, la devolución procederá dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la recepción de la carta notarial señalada en el presente párrafo.

- 13.12 Producida la resolución, este Contrato quedará sin efecto y **LA VENDEDORA** reasumirá la posesión y el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, quedando en completa libertad para disponer de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la forma que juzguen conveniente no teniendo **EL/LOS COMPRADOR/ES** derecho a devolución o reclamo alguno sobre los mismos.
- 13.13 En caso producirse la resolución del contrato en circunstancias en que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ya hayan tomado posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S**, éste/os deberán cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de **LA VENDEDORA** dentro de los quince (15) días calendario de haberle/s sido notificada la resolución del contrato. De no desocupar dentro del plazo establecido, se encontrará/n obligado/s a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a S/ 100 00 (Cien Nuevos Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S** sin perjuicio de la aplicación del monto establecido en el numeral 13.2 anterior en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA**.
- 13.14 Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S** cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso, precisándose que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no tiene derecho de retención sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** pudiendo **LA VENDEDORA** solicitar la demolición por cuenta y costo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Sin perjuicio de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrán retirar las mejoras que puedan separarse de **EL/LOS INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.

13.15 Asimismo, el presente Contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga los fondos suficientes o el financiamiento adecuado para el desarrollo de **EL PROYECTO**, así como el desembolso de este último, hecho que será comunicado por **LA VENDEDORA**. De ocurrir este supuesto, **LA VENDEDORA** devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación.

13.16 Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la devolución del monto remanente que pudiera existir luego de aplicado lo estipulado en esta cláusula, conforme con los procedimientos regulados en el Contrato de Fideicomiso.

DECIMO CUARTA. - CARGAS Y GRAVAMENES

Conforme a lo indicado en la cláusula primera y segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el predio sobre el que se ejecuta **EL PROYECTO** se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de **CORFID**, libre de cargas y gravámenes.

Sin perjuicio de lo señalado, **LA VENDEDORA** deja expresa constancia que, al momento de la transferencia registral de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, sobre éstos no recaerá ninguna carga o gravamen que en alguna forma limite o restrinja su derecho de propiedad y disposición, salvo por las servidumbres que eventualmente se constituyan vinculadas a **EL PROYECTO**.

DÉCIMO QUINTA. - TRIBUTOS

15.5 Serán de cargo de **EL/LOS COMPRADOR/ES** (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de entrega y/o puesta a disposición de éstos.

15.6 En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** por causas imputables a **EL/LOS COMPRADOR/ES** (tales como la no concurrencia al acto de entrega -en caso se haya emitido un Certificado de Participación será quien se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva **CORFID** de **EL/LOS INMUEBLE/S**- o la falta

de verificación de lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES** (o el titular del Certificado de Participación), devengándose a partir de dicho momento la obligación de éste/os de efectuar los reembolsos y/o pagos de los conceptos referidos en el numeral precedente y el resto del presente Contrato. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** (o el titular del Certificado de Participación), deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el reembolso y/o pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el **BANCO** en lo que le corresponda.

15.7 Queda asimismo establecido que cualquier tributo, sea este impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulten afectos **EL/LOS INMUEBLE/S** que fuera creado en fecha posterior a la firma del presente contrato, será de responsabilidad de quien sea el obligado de conformidad con la legislación pertinente.

15.8 A la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** (o el titular del Certificado de Participación) suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que **EL/LOS INMUEBLE/S** se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se retrase por causas imputables a **EL/LOS COMPRADOR/ES** (o al titular del Certificado de Participación).

DÉCIMO SEXTA. - GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para **LA VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública de la presente minuta, adendas y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta del titular de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

DÉCIMO SEPTIMA. - DOMICILIO DE LAS PARTES Y COMUNICACIONES

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Asimismo, se tendrán por válidas las

TESTIMONIO



comunicaciones que LA VENDEDORA dirija a EL/LOS COMPRADOR/ES al correo electrónico que se señala en el literal A del ANEXO I. Cualquier modificación de los domicilios o del correo electrónico de EL/LOS COMPRADOR/ES deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, se entenderá que las comunicaciones a EL/LOS COMPRADOR/ES que se realicen a la dirección de EL/LOS INMUEBLE/S, son debidamente válidas a menos que EL/LOS COMPRADOR/ES brinden instrucción distinta a LA VENDEDORA, mediante carta notarial.

DECIMO OCTAVA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

DECIMO NOVENA. - DECLARACION DE EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y se obligan a respetar todas las disposiciones establecidas en el presente contrato. En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

VIGÉSIMA. - CONSENTIMIENTO

Mediante la suscripción del presente documento, EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n a LA VENDEDORA a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, EL/LOS COMPRADOR/ES autorizan a LA VENDEDORA para que transfiera a terceros autorizados dicha información para los fines que considere conveniente para el cumplimiento de todas las obligaciones que pudieran surgir como consecuencia de la presente relación contractual y/o comercial; así como para proyectar estadísticas o análisis de ventas, promocionar u ofrecer nuevos proyectos inmobiliarios, enviar encuestas de satisfacción de atención al cliente y/o realizar sondeos.

El consentimiento previsto en el presente documento es libre, previo, expreso e informado. Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo señalado en el literal B del ANEXO I con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto- nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de LA VENDEDORA cuya dirección aparece señalada en el ANEXO I del presente Contrato.

VIGÉSIMO PRIMERA. - PODER DE REPRESENTACIÓN

EL/LOS COMPRADOR/ES otorgan desde ya, a LA VENDEDORA poder para que ésta última los represente ante la Junta de Propietarios, en tanto no se haya efectuado la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, de acuerdo con lo establecido en la cláusula novena del CONTRATO.

De igual forma, EL/LOS COMPRADOR/ES facultan a LA VENDEDORA a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial.

VIGÉSIMO SEGUNDA. - INFORMACIÓN SOBRE LOS CONSUMOS DE AGUA Y ELECTRICIDAD



EL/LOS COMPRADOR/ES de EL/LOS INMUEBLE/S se obliga/n a brindar a LA VENDEDORA información periódica de sus consumos mensuales de agua, electricidad y gas (de utilizarlo en su vivienda), por un plazo de seis meses (06) contados a partir de la entrega de la vivienda, en adición EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a brindar al Fondo MIVIVIENDA S.A. dicha información por un plazo complementario de dieciocho meses (18).

VIGÉSIMO TERCERA. – AUTORIZACIÓN DEL USO DE DATOS PERSONALES

EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n a LA VENDEDORA, dar a conocer sus datos personales, así como la información referida a los servicios de consumo de agua, electricidad y gas (de utilizarlo en su vivienda) de EL/LOS INMUEBLE/S, proporcionando dicha información al Fondo MIVIVIENDA S.A. para fines de monitoreo y evaluación de impactos del Programa "Mivivienda Sostenible".

VIGÉSIMO CUARTA. – AUTORIZACIÓN DE VERIFICACIÓN FÍSICA DEL PROYECTO

EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n la verificación física de EL/LOS INMUEBLE/S, la cual podrá ser realizada por el Fondo MIVIVIENDA S.A. o terceros en el momento en el que esta lo considere necesario previa coordinación con el representante del promotor inmobiliario o propietario de EL/LOS INMUEBLE/S.

La información de consumos deberá extraerse periódicamente, según le sea conveniente a LA VENDEDORA, al 10% de las viviendas beneficiadas en el Programa Mivivienda Sostenible y remitida al FMV como parte del proceso de

verificación de cumplimiento del Plan de Comunicación de LA VENDEDORA.

VIGÉSIMO QUINTA. CUMPLIMIENTO DE LEYES Y POLÍTICAS ANTICORRUPCIÓN DEL GRUPO GRAÑA Y MONTERO

Graña y Montero S.A.A., (en adelante "Grupo Graña y Montero") de la cual forma parte LA VENDEDORA, actúa de manera ética y profesional, cumpliendo de manera estricta con las Leyes Anticorrupción¹⁵ que le resultan aplicables, tanto en el país, como en el extranjero. Por lo tanto, prohíbe expresamente que cualquier persona (natural o jurídica) con la que se relacione, ofrezca, realice pagos ilegales o entregue Algo de Valor¹⁶ a Funcionarios Públicos¹⁷, Personas de Interés¹⁸ o terceros involucrados¹⁹, con la finalidad de obtener o conservar para sí o para el Grupo Graña y Montero, negocios, operaciones comerciales, licencias, permisos u otras ventajas inapropiadas.

EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer, entender y cumplir, en lo que le sea aplicable, la Carta Ética, Código de Conducta y Política Anticorrupción del Grupo Graña y Montero, documentos que se actualizan periódicamente y se encuentran disponibles en la página web que aparece en el literal B del ANEXO I.

Sobre la base de lo anterior, EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que los fondos utilizados en el presente vínculo comercial no se han generado como consecuencia de una

¹⁵ **Leyes Anticorrupción:** Ley N° 27693 y sus modificaciones, Resolución SBS N° 486-2008 y su modificatoria; D.L. N° 1249; Leyes que regulan la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas por delitos de corrupción (Ley N° 30424 y sus modificaciones), así como las disposiciones de la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos de Norteamérica conocida como "FCPA".

¹⁶ **"Algo de valor"** incluye, pero no se limita a dinero (efectivo, descuentos, créditos), servicios (médicos, educación u otros), regalos (joyas, autos, ropa, arte, equipos, tratamientos, etc.), viajes (boletos de avión, hoteles, etc.), donaciones benéficas, entre otros.

¹⁷ **"Funcionario Público"** significa: (1) Cualquier persona que ocupe un cargo oficial, como empleado (a tiempo completo o parcial), funcionario o director, con cualquier gobierno, agencia, departamento o instrumento de la misma, incluyendo una empresa propiedad del estado o controlada por el estado (2) Miembros de las Fuerzas Armadas; (3) Funcionarios de organizaciones internacionales públicas como las Naciones

Unidas, el Fondo Monetario Internacional, u otras similares; (4) cualquier persona que "desempeñe una función oficial", como una delegación de autoridad del gobierno para desempeñar funciones oficiales, incluida una asignación específica del proyecto.

¹⁸ **"Persona de Interés"** significa: (a) un funcionario público como se define líneas arriba; (b) un partido político, un funcionario de un partido político (incluyendo miembros de consejo consultivo o consejo ejecutivo de un partido político) o un candidato a un cargo político; (c) un miembro de familia inmediata, como un padre, cónyuge, hermano o hijo de una persona en la categoría (a) o (b).

¹⁹ **"Terceros involucrados":** Accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, agentes, representantes, empleados, consultores, intermediarios, contratistas, socios comerciales y demás personas que actúen en nombre de una empresa para la ejecución del presente contrato.



actividad ilegal vinculada con delitos de corrupción de funcionarios²⁰ o corrupción entre privados²¹.

EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que todas las actividades a ser desarrolladas en virtud del presente contrato serán realizadas en estricto cumplimiento de las Leyes Anticorrupción y las políticas internas del Grupo Graña y Montero en esta materia. Del mismo modo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete a actuar de manera diligente para asegurar que sus Terceros Involucrados conozcan y cumplan con las leyes señaladas en esta cláusula, realizando "verificaciones Anticorrupción" preventivas, manteniendo los registros que considere apropiados e informando a **LA VENDEDORA** cuando este lo requiera, durante el plazo del Contrato.

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete a que, si en cualquier momento, toma conocimiento o tiene razones para sospechar de una potencial oferta, promesa o autorización de pago indebido con el propósito de obtener una ventaja inapropiada en el marco de la ejecución del presente contrato, informará inmediatamente a **LA VENDEDORA** por escrito.

Queda expresamente establecido que **LA VENDEDORA** podrá resolver este Contrato si considera de buena fe que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha violado, pretende violar, o ha ocasionado una violación a las Leyes Anticorrupción o a cualquier obligación contenida en la presente cláusula. En el supuesto de resolución, al amparo de lo dispuesto en esta cláusula **LA VENDEDORA** tendrá el derecho de suspender las obligaciones a su cargo con relación a este Contrato, a su discreción, y no será responsable de reclamaciones por daños y perjuicios o pérdidas relacionadas con el incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** de las Leyes Anticorrupción. En tales supuestos, **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá reparar y mantener indemne en todo momento a **LA VENDEDORA** y al Grupo Graña y Montero, sus accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, y empresas vinculadas ante cualquier reclamación, daño o pérdida.

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL. - PODER IRREVOCABLE

²⁰ "Corrupción de funcionarios": se incluyen en este concepto aquellos delitos que se encuentran tipificados en el Título XVIII del Libro Segundo del Código Penal (delitos contra la administración pública).

Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de Lima de la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como, de la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyan a favor del **BANCO**, en caso corresponda.

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643 y/o **CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20556216089, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:

18. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, suscribir las hipotecas a ser constituidas conforme lo indicado en la cláusula adicional que forma parte del presente instrumento, así como las cláusulas de restitución de dominio que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s **EL/LOS INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato.
19. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca de **EL/LOS INMUEBLE/S** objeto del presente Contrato a favor del **BANCO**, hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por el **BANCO** para la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**.
20. Subsanciar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o de la hipoteca que recaiga sobre éste/os a favor del **BANCO** que financió la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el

²¹ "Corrupción entre privados": se refiere a las conductas punibles recogidas en los artículos 241-A y 241-B del Código Penal.



caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación, y/o de las áreas, linderos y medidas perimétricas de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como de la/s Partida/s Registral/es en la/s que se encuentran inscrito/s **EL/LOS INMUEBLE/S** como bien/es independiente/s y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo cualquiera de **LOS APODERADOS** suscribir y/u otorgar las Minutas y/o Escrituras Públicas que se requieran.

21. Realizar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de Alcabala que corresponda, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** en representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.
22. Realizar ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para que **EL/LOS COMPRADOR/ES** figure como nuevo propietario de **EL/LOS INMUEBLE/S**, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes, entendiéndose dentro de estas entidades a las empresas prestadoras de servicios públicos.
23. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADOR/ES** facultan a **LOS APODERADOS** a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder.
24. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizan a **VIVA GYM S.A.** para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo con la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo con la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas modificatorias, sustitutorias y complementarias.

25. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.
26. Renovar el presente poder irrevocable por el plazo de un (1) año, o periodos mayores a un (1) año en caso sean permitidos por ley antes de su terminación.

Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 8 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero; y podrá ser renovado hasta que queden inscritas en los Registros Públicos (i) la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y (ii) la constitución de hipoteca que recaerá sobre éste/los a favor del **BANCO** que financió la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el caso.

El presente poder irrevocable comprende, sin limitación, la facultad para celebrar y presentar todos y cada uno de los documentos o instrumentos públicos o privados, incluyendo, sin limitarse a, modificaciones, aclaraciones, solicitudes o, en general, documentos de cualquier naturaleza ante cualquier persona en relación con las facultades señaladas en los párrafos anteriores.

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Asimismo, se deja expresa constancia que este poder no exonera a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos de Lima.

Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que, en el hipotético caso que no se haya inscrito en el Registro correspondiente la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyeron a favor del **BANCO**, dentro del plazo máximo legal del poder irrevocable descrito en la presente cláusula adicional, **OTORGAN** un **PODER ESPECIAL** a favor de **LOS APODERADOS** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades descritas en la presente cláusula adicional, el cual entrará en vigencia al día siguiente de haberse cumplido el plazo máximo legal descrito en el artículo 153 del Código Civil.



Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no asumen responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede. Asimismo, queda expresamente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no serán responsables por los actos que realicen en ejecución de las facultades recibidas a través del presente poder irrevocable siempre que no hayan actuado con negligencia o dolo en el ejercicio de tales facultades".

**SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL:
GARANTÍAS Y SERVICIO POST VENTA**

2.9 El plazo de garantía para el caso de componentes, materiales de acabados y/o instalaciones, es de seis (06) meses contado a partir de la fecha de entrega del Inmueble y/o de las/los áreas/bienes comunes.

2.1.11 Si se trata de áreas/bienes comunes esenciales del Conjunto Residencial, se considerará como fecha de entrega para efectos del cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria del conjunto residencial.

Si se trata de áreas/bienes comunes de una determinada torre o edificio, se considerará como fecha de entrega para el cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria de la respectiva torre o edificio.

2.1.12 Para las/los áreas/bienes comunes no esenciales, el plazo se contabilizará desde la entrega y/o puesta a disposición de éstas/los a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, a quienes se les entregará los manuales, dossiers y demás documentos correspondientes a la garantía, así como los cronogramas de mantenimiento de los mismos.

Una vez entregados, los bienes/áreas comunes no esenciales, **LA VENDEDORA** se exime de cualquier responsabilidad, respecto de la validez de la garantía, si es que los bienes/áreas comunes no esenciales, han sido manipulados por terceros distintos de la empresa fabricante, proveedores o personal técnico autorizado, de éstos dos primeros, para efectuar dichas trabajos de reparaciones o mantenimiento, o la Junta Provisional/Delegados/Representantes no hayan cumplido con las fechas establecidas en los cronogramas de mantenimiento, brindados para cada bien/área, al momento de la entrega.

2.1.13 El plazo de garantía para el caso de aspectos estructurales es el establecido en el artículo 80° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, contabilizado desde emitido el Certificado de Conformidad de Obra por parte de la Municipalidad respectiva.

2.1.14 La garantía no incluye atenciones derivadas del comportamiento ordinario de los materiales de construcción y de acabados tales como fisuras y ondulaciones, lo que ha sido oportunamente aceptado por **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el anexo informativo suscrito al momento de reservar **EL/LOS INMUEBLE/S**.

2.1.15 La garantía respecto a los equipos y condiciones de prestación del servicio de gas natural son de cargo de la empresa prestadora del servicio, o en su defecto, quien esta última designe o subcontrate para su ejecución. Las condiciones y plazos de vigencia de dicha garantía se encuentran contempladas en el contrato para el suministro de gas y/o documento de cesión de contrato que **EL/LOS COMPRADOR/ES** suscriben a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** cuya conformidad han brindado en virtud del presente Contrato.

2.10 En relación con el servicio de Post Venta, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a permitir a los trabajadores designados por **LA VENDEDORA**, el acceso a **EL/LOS INMUEBLE/S**, además de brindar las facilidades que a criterio de **LA VENDEDORA** resulten necesarias para desarrollar la atención a los requerimientos realizados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se entiende que dentro de las facilidades que debe/n considerar **EL/LOS COMPRADOR/ES**, se encuentra el atender al personal designado al día y hora programada, lo cual será coordinado previamente entre **EL/LOS COMPRADOR/ES** y **LA VENDEDORA**.

En tal sentido, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior, son indispensables para la atención del Servicio Post Venta. Es responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** trasladar esta obligación a cualquier persona que resida en **EL/LOS INMUEBLE/S** bajo cualquier título (en adelante, los **RESIDENTES**).

En caso de que **EL/LOS COMPRADOR/ES** o los **RESIDENTES**, no hayan brindado el acceso y las facilidades referidas a **LA VENDEDORA**, ésta suspenderá su requerimiento de atención hasta que **EL/LOS COMPRADOR/ES** vuelvan a impulsar el mismo. **LA VENDEDORA** no asumirá responsabilidad alguna por cualquier acto u ocurrencia durante la suspensión del



requerimiento y que no haya podido ser atendida por parte del Servicio Posventa.

- 2.11 Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES**, los **RESIDENTES** y/o persona autorizada, se obliga/n a brindar el acceso y las facilidades del caso para la atención del servicio Posventa en relación con **las áreas y/o bienes comunes** y de afectaciones a los inmuebles de otros propietarios de **EL PROYECTO**. **EL/LOS COMPRADOR/ES** asumirá/n las consecuencias directas que dicha omisión u obstrucción, genere respecto a las afectaciones a terceros y/u otros propietarios de **EL PROYECTO**, en caso se negaran a facilitar el ingreso y/o trabajos respectivos.
- 2.12 En el caso de pérdida de la Garantía establecida en el segundo párrafo del numeral 2.1.2 anterior, la Junta Provisional/Delegados/Representantes, no podrán exigir a **VIVA GyM S.A.** que brinde el Servicio Post Venta de las áreas/bienes comunes.

obstaculizar la colocación de publicidad que **LA VENDEDORA** considere necesaria para la debida difusión y promoción de los proyectos inmobiliarios en las áreas comunes de **EL PROYECTO**, ya sea en las paredes o rejas perimetrales o terrazas disponibles en la fachada de **EL PROYECTO**, todo esto sin costo alguno y mientras se siga ejecutando y/o promoviendo **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas".

CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL:
DECLARACION DE CONFORMIDAD DE ANEXOS

LA VENDEDORA y **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran estar conforme con la información consignada en los **ANEXOS I, II y III** del presente **CONTRATO**; y, con el contenido de los planos de **EL/LOS INMUEBLE/S** y los documentos técnicos adjuntos que forman parte integrante del presente **CONTRATO**.

Finalmente, **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiestan que la suscripción del presente **CONTRATO** se ha realizado de forma consensuada sin que medie dolo, intimidación o vicio de voluntad alguno que afecte la validez de las estipulaciones del presente documento y sus anexos.

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL:
PROMOCIÓN DEL PROYECTO

Por la presente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** y a los terceros que este último contrate, a efectuar las labores de promoción, difusión y marketing de **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas" en las áreas comunes de **EL PROYECTO**, comprometiéndose a permitir el ingreso a **EL PROYECTO** y a no

Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de ley y haga los insertos correspondientes, cursando los partes correspondientes a Registros Públicos, una vez inscrita la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.

EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES

LA VENDEDORA

LA VENDEDORA

Lima, ____ de ____ de ____



**CONJUNTO RESIDENCIAL JACARANDA
PARTE DEL PROYECTO "LOS PARQUES DE COMAS"
PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL**

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO Y CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el **ANEXO I** que suscrito por **EL/LOS COMPRADOR/ES** forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I'**"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el **ANEXO I**.

El presente contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes.

PRIMERA - ANTECEDENTES

- 1.15 Por Escritura Pública de fecha [*], otorgada ante Notario de Lima, [*], **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía (en adelante, el "Patrimonio Fideicometido") administrado por **CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.**, identificado con RUC No. 20556216089 (en adelante "**CORFID**"), aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 11,299.79 m², ubicado en el Sub Lote N° 1-1, Fundo Chacra Cerro, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, según consta de la Partida Registral N° 13958788 del Registro de Predios de Lima (en adelante, el "Terreno").
- 1.16 En el Terreno **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el proyecto señalado en el **ANEXO II** del presente Contrato (en adelante "**EL PROYECTO**" o "Conjunto Residencial"), el cual forma parte del proyecto denominado "Los Parques de Comas", este último se está desarrollando en el predio matriz del Terreno inscrito en la Partida Registral N° 12546693 del Registro de Predios de Lima y en los predios que se independizaron de este.
- 1.17 **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** cuenta con la instalación y operación de **ECOVIVA**, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de **EL PROYECTO**.
- 1.18 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran y ratifican:
- z) Haber recibido una copia de la Resolución de

Licencia de Edificación correspondiente a **EL PROYECTO**, emitida por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Comas para la construcción de **EL PROYECTO**, la misma que contempla la posibilidad de ejecutar **EL PROYECTO** por etapas. Los datos de la resolución constan en el **ANEXO II**

- aa) Conocer que se encuentra en curso el proceso judicial en relación a la adquisición de los terrenos del ex aeródromo de Collique, dentro del que se desarrollará **EL PROYECTO**. Al respecto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** acepta/n como única compensación la devolución del precio pagado en caso dicho proceso tuviera un resultado adverso a **LA VENDEDORA**.
- bb) Conocer y haber revisado las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, las mismas que se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** (en adelante se denominará/n "**EL/LOS INMUEBLE/S**"). Asimismo, precisan que **LA VENDEDORA** le/s ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas", y les ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente contrato, toda la información existente a la fecha y a la que se hace referencia en el Art. 76, 77 y 78.2 b. del Código de Protección y Defensa del Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOP) aprobado por Ley N° 29571 y sus modificatorias.
- cc) Manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para el correcto desarrollo de las obras de **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de

Comas", pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/os a favor de **LA VENDEDORA** más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, **LA VENDEDORA** podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a **EL PROYECTO**, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** la autorizan por este contrato de manera expresa.

Asimismo, declaran y reconocen que, por razones ajenas a la voluntad de **LA VENDEDORA** y/o derivadas de la ejecución propia de **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas", como es el caso de disposiciones municipales, cambios de las normativa, razones constructivas y/u otros de naturaleza análoga, pueden suscitarse variaciones en **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL PROYECTO** y/o en el proyecto "Los Parques de Comas", que representen una alteración de las características y/o condiciones originalmente ofrecidas y plasmadas en el presente contrato y sus anexos, las cuales, por las razones antes mencionadas, no serán consideradas como desperfectos, deficiencias u otro tipo de circunstancias y/o condición que desmejore el valor de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que impidan o limiten su uso o constituyan un incumplimiento de lo pactado en este contrato.

dd) Tener conocimiento que la ejecución de **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas" podrán tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dichos terrenos, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones, dando por sentado que, de independizarse **EL/LOS INMUEBLE/S** de una partida registral distinta a la señalada en el literal A del **ANEXO II**, esta/s tendrá/n como un Antecedente Registral la partida del Terreno.

ee) Conocer y autoriza/n en forma expresa a **LA VENDEDORA** de que negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre, suministro y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y terceros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica, gas natural y/u otros servicios que tengan que ver con **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas". Por su parte, por este documento, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y

condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que algunos de los contratos y demás actos jurídicos en los que **LA VENDEDORA** intervenga serán transferidos a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, en su calidad de nuevo/s propietario/s de cada una de las unidades inmobiliarias, obligándose **EL/LOS COMPRADOR/ES** a firmar y o entregar a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para registrar el cambio de propietario ante dichas entidades como condición para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE** conforme a lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato. A efectos de implementar dichos servicios, **LA VENDEDORA** podrá suscribir con las empresas prestadoras del servicio contrato de suministro, en su representación o directamente, los mismos que serán cedido a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** al momento de la entrega de las unidades que estos últimos adquieran en virtud del presente Contrato. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran de manera anticipada su conformidad con dichos contratos, cesión y las condiciones de prestación de dichos servicios.

ff) Tener conocimiento de que **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas" serán desarrollados por etapas y, por ello, se ejecutarán obras de construcción incluso con posterioridad a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, respecto del resto de **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas", y que la realización de trabajos, movilizaciones y demás actos por parte de **LA VENDEDORA** no serán motivo de reclamo o acción alguna.

gg) Dado que **EL/LOS INMUEBLE/S** son bienes futuros, **EL/LOS COMPRADOR/ES** aceptan y reconocen de forma irrevocable que toda imagen, boceto y/o descripción incluida en la página web, videos, copia informativa, publicidad y/o promoción de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas", bajo cualquier medio, son y fueron referenciales.

1.19 El **BANCO**, cuyos datos de identificación figuran en el literal C del **ANEXO I**, ha calificado positivamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito. Por ello, **EL/LOS COMPRADOR/ES** desean adquirir **EL/LOS INMUEBLE/S** bajo el **PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL** consistente en el compromiso de **EL/LOS COMPRADOR/ES** a completar la cuota inicial mediante depósitos mensuales de las sumas de dinero y en las oportunidades que se indican en los literales B y E del **ANEXO II**, en una cuenta a nombre de **LA VENDEDORA**.

TESTIMONIO

Una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del **PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL** y pagada íntegramente la cuota inicial de **EL/LOS INMUEBLE/S**, el **BANCO** realizará la calificación final de **EL/LOS COMPRADOR/ES** para la aprobación definitiva del crédito hipotecario (en adelante el "crédito hipotecario") y suscribirá con **EL/LOS COMPRADOR/ES** un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario").

SEGUNDA. - RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

2.7 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA**, **CORFID** y el **BANCO BBVA PERÚ** han suscrito el Contrato de Fideicomiso, el cual podrá ser objeto de modificaciones en el tiempo. Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre el Contrato de Fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en este último.

2.8 En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **EL/LOS INMUEBLE/S** materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el **ANEXO II** y **ANEXO III** que suscritos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** forman parte integrante del presente contrato y que incluye además el plano de ubicación de **EL/LOS INMUEBLE/S**, se encontrará/n bajo el dominio fiduciario a favor de **CORFID** hasta que ésta restituya el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- j) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) de la etapa de **EL PROYECTO** a la que corresponde/n **EL/LOS INMUEBLE/S**;
- k) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y,
- l) La cancelación total del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora.

Por el Contrato de Fideicomiso, **CORFID** se obliga a que, una vez verificadas las condiciones indicadas, y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA** (en adelante, la "Cláusula Adicional de Restitución de Dominio") a efecto de obtener el perfeccionamiento del presente Contrato.

TERCERA. - OBJETO

3.13 Encontrándose **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las Partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compraventa de Bien Futuro, mediante el cual **LA VENDEDORA** se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, **EL/LOS INMUEBLE/S** a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato.

3.14 Queda entendido que la presente Compraventa de Bien Futuro se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de **EL PROYECTO**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno"). Asimismo, declaran que han sido debidamente informados que las áreas de **EL/LOS INMUEBLE/S** son aproximadas por tratarse de bienes futuros, manifestando expresamente, que dichas variaciones no alteran ni alterarían su decisión de compra de **EL /LOS INMUEBLE/S**, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral de **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas", la reputación de **LA VENDEDORA**, entre otros.

3.15 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la terminación de **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce/n como numeración de **EL/LOS INMUEBLE/S** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad Distrital de Comas, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

3.16 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n de manera expresa su consentimiento a efectos que **LA VENDEDORA** pueda en caso lo requiera, realizar el trámite de Conformidad de Obra Anticipada (Casco No Habitabile) según lo regulado en el Decreto Supremo N° 005-2017-VIVIENDA y sus normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias.

CUARTA. - PRECIO

4.7 Las partes acuerdan que el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** y la forma de pago de éstos son los estipulados en el literal B del **ANEXO II**.

4.8 El precio de venta se pagará de la siguiente manera:

- i) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el literal B del ANEXO II (en adelante, la "Cuota Inicial") se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado con anterioridad y/o a la firma del presente contrato (incluido el monto de la reserva que deberá haber sido depositada en su totalidad antes de la firma del presente Contrato), en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del ANEXO II de titularidad de **LA VENDEDORA**. Asimismo, la Cuota Inicial se completará y pagará en el número de cuotas mensuales y en las fechas que se indican en los literales B y E del ANEXO II y en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del ANEXO II, y
- j) El saldo del precio de venta que figura en el literal B del ANEXO II será cancelado con los fondos provenientes del desembolso de los conceptos ahí señalados distintos a la Cuota Inicial, el cual deberá ser depositado por el **BANCO** en la cuenta recaudadora que se indica en el literal C del ANEXO II, una vez que: (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del **PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL** y completado íntegramente la Cuota Inicial; (ii) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el **BANCO** y (iii) el **BANCO** reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").
- k) **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a presentar dentro de los siete (7) días siguientes al requerimiento del **BANCO** la información requerida por éste para el desembolso y a suscribir los documentos necesarios para dicho desembolso, a más tardar al décimo día de recibida la comunicación del **BANCO**. Si el **BANCO** no cumpliera con el desembolso del saldo del precio a **LA VENDEDORA** por causas atribuibles a **EL/LOS COMPRADOR/ES** o éste/los no cumpliera/n con presentar la información solicitada por la entidad financiera en el plazo establecido para ello, **LA VENDEDORA** cobrará una penalidad de S/. 50.00 por cada día de retraso. Dicha penalidad será cobrada antes de la entrega de **EL/LOS**

INMUEBLE/S como condición indispensable para que ello proceda.

- i) **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta indicada en el literal B del ANEXO II serán transferidos a la cuenta recaudadora que será abierta por **CORFID**, salvo por lo previsto en el Contrato de Fideicomiso respecto a la cuota inicial.

4.9 Asimismo, las Partes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y **EL/LOS INMUEBLE/S** y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente a toda acción o excepción que tienda a invalidar los efectos de este Contrato.

QUINTA. - DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

5.7 **CORFID** únicamente emitirá Certificados de Participación en la medida que (i) **EL/LOS INMUEBLE/S** sean financiadas por un **BANCO**, y, (ii) el **BANCO** acepte un Certificado de Participación como garantía para el financiamiento otorgado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

Asimismo, los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de Participación que mantiene **CORFID** la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de **LA VENDEDORA**, una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES**: (i) haya/n abonado el íntegro de la Cuota Inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la cuenta recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.

5.8 En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva **CORFID** gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato y los que se señalan en el numeral 5.3, de la presente cláusula.

5.9 El Certificado de Participación dará a su titular los siguientes derechos:

- e) A recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** lo que incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje de participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del Conjunto Residencial donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno.
- f) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **CORFID** otorgará a su titular el derecho a una alícuota del producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el mismo, equivalente al monto efectivamente pagado, teniendo como máximo el importe del precio de venta establecido en el literal B del **ANEXO II**

SEXTA. - CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA

- 6.9 Una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n recibido el Certificado de Participación, procederá/n a otorgarlo en Garantía Mobiliaria a favor del **BANCO** a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud del Contrato de Crédito Hipotecario, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmará/n el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria
- 6.10 **CORFID** inscribirá la Garantía Mobiliaria sobre el Certificado de Participación en el Registro de Certificados de Participación que mantiene. Sin perjuicio de la inscripción en el Registro de Certificados de Participación que mantiene **CORFID**, dicha Garantía Mobiliaria se formalizará de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley de Garantías Mobiliarias y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, una vez que ésta se inscriba en las partidas registrales correspondientes a éste/éstos.
- 6.11 **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n al **BANCO** para que, al momento de efectuarse la inscripción de la garantía hipotecaria a favor del **BANCO**, éste notifique a **CORFID** dicha situación para que proceda a la anulación del Certificado de Participación endosado en garantía.
- 6.12 Queda claramente establecido que **CORFID** no es ni será responsable por la inscripción de la referida Garantía Mobiliaria, siendo ello

exclusiva responsabilidad del **BANCO** y de **EL/LOS COMPRADOR/ES**

SETIMA. - EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA

- 7.5 En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** incurra en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del **BANCO**, este podrá ejecutar la Garantía Mobiliaria conforme a lo previsto en el Contrato de Garantía Mobiliaria correspondiente. La transferencia del Certificado de Participación producto de la ejecución de la garantía mobiliaria en referencia deberá ser comunicada a **CORFID** a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. El tercero adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste le otorga el certificado de Participación. Para ello se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en adelante, el "Poder")
- 7.6 **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, declaran que la posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el presente documento se cederá automáticamente a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación - incluyendo al **BANCO**, en caso opte por la adjudicación del mismo conforme a la Ley de Garantía Mobiliaria, siempre que (i) se haya transferido la titularidad del Certificado de Participación; (ii) el tercero adquirente cumpla con remitir toda documentación que haya sido requerida por **CORFID** para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo

OCTAVA. - DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO

INTERNO

- 8.5 El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, su reglamento, y la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad

Exclusiva y de Propiedad Común, y su reglamento, incluyendo las normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias de las normas antes señaladas, por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda, obligándose LA VENDEDORA, concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribirla ante el Registro de Predios de Lima, en un plazo no mayor de doce (12) meses contados a partir de la obtención del Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Comas.

- 8.6 LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES, acuerdan que, tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S se encuentra condicionada a: (i) EL/LOS INMUEBLE/S, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii) CORFID restituya la titularidad de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA. No obstante, se deja establecido que para efectos de la inscripción de la presente compraventa, bastará verificar la existencia de las partidas registrales correspondientes, donde figuren los bienes materia de la presente compraventa debidamente independizados, no siendo necesario, para acreditar el cumplimiento de la condición establecida en el artículo 1534° del Código Civil, en ningún caso, el inserto o presentación a Registros Públicos de la Conformidad de Obra o documento análogo, ni de cláusula adicional o acta de declaración de existencia o del acta de entrega de los inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.

NOVENA. - PLAZO PARA LA ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S

- 6.23 El plazo máximo para que LA VENDEDORA inicie la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, será el indicado en el literal D del ANEXO II.
- 6.24 Se debe entender por entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, la entrega de éste/los último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el ANEXO III, para el uso y disfrute de EL/LOS INMUEBLE/S. A partir de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S y de las áreas comunes esenciales por parte de LA VENDEDORA a EL/LOS COMPRADOR/ES, éste/los último/s será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.
A partir de la entrega y/o puesta a disposición de las áreas comunes no esenciales a la Junta Provisional/Delegados/Representantes

designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, éste/los será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.

Lo señalado en el presente numeral en lo referido a las áreas, bienes y servicios comunes, se aplicará en cumplimiento con las formalidades establecidas en el artículo 136° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, mediante el cual se aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

- 6.25 Asimismo, se deja constancia que el plazo de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S indicado en la presente cláusula podrá ser prorrogado por LA VENDEDORA en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:

- Caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento de sus prestaciones, tales como sismos, inundaciones, desastres naturales, huelgas, conmoción civil o situaciones análogas, entre otros.
- Si el retraso obedece a hechos determinantes de terceros distintos a LA VENDEDORA, tales como: (i) autoridades administrativas, judiciales, municipales, registros públicos, y/o (ii) empresas prestadoras de servicios públicos, entre otros.

Adicionalmente, EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y aceptan que LA VENDEDORA gozará de un plazo de gracia para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S de noventa (90) días calendario adicionales al: (i) señalado en el literal D del ANEXO II, o (ii) nuevo plazo prorrogado por la ocurrencia de alguno de los supuestos contemplados en los literales a y/o b. del presente numeral 9.3, de ser el caso que ocurra/n.

Cualquiera de estos supuestos deberá ser comunicados oportunamente a EL/LOS COMPRADOR/ES

- 6.26 Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos señalados en el numeral 9.3., incluyendo el plazo de gracia, LA VENDEDORA no estará en incumplimiento y, en consecuencia, no asumirá ninguna responsabilidad al respecto ni pago de penalidad ni indemnización alguna a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.
Asimismo, la fecha indicada en el literal D del ANEXO II, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento del numeral 9.5 siguiente.



6.27 Una vez que se verifique: (i) que se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que **CORFID** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origina; (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo señalado en el literal f) del numeral 1.4 de la cláusula primera del presente contrato; (v) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** los conceptos enumerados en el numeral 12.10 de la cláusula décimo segunda; y (vi) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encuentren al día en el pago del Crédito Hipotecario; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del ANEXO II, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.

6.28 Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará por correo electrónico o carta a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega y suscripción del acta respectiva. Para tales efectos se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad. Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no concurrirán a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que **EL/LOS INMUEBLE/S** han sido debidamente entregados por **LA VENDEDORA** y recibidos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

6.29 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberán cancelar a **LA VENDEDORA** el primer mes de mantenimiento, servicios comunes y servicio de

administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** como requisito previo para que proceda la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

EL/LOS COMPRADOR/ES se comprometerán a pagar mensualmente el mantenimiento y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la entrega de los mismos. **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** a contratar por cuenta de ellos a una persona natural o jurídica para que se encargue de la administración del Conjunto Residencial por un plazo mínimo de seis (6) meses, también contabilizado desde el inicio de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de **EL/LOS COMPRADOR/ES** una vez inscrito en los Registros Públicos. Transcurrido dicho plazo, será responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y los demás propietarios el ratificar a dicho administrador o designar a un nuevo administrador definitivo.

6.30 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de **EL/LOS INMUEBLE/S**, tales como costos de trámites, cartas y/o partes notariales, si no concurrirán a la citación para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** referida en el párrafo precedente.

6.31 La entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se efectuará únicamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** quien/es deberá/n apersonarse para proceder con dicha entrega. En caso uno de ellos no pudiera estar presente en la entrega, deberá otorgar poder con firma legalizada a un tercero a fin de que este, en su nombre y representación pueda recibir **EL/LOS INMUEBLE/S**. El poder otorgado deberá indicar que el apoderado se encuentra facultado para recibir **EL/LOS INMUEBLE/S** y suscribir todos los documentos correspondientes al acto de entrega.

6.32 **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n, conjuntamente con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias a recibir los bienes y servicios comunes no esenciales conforme éstos se encuentren debidamente habilitados y sean puestos a su disposición por **LA VENDEDORA**.

6.33 Para esos efectos, **LA VENDEDORA** notificará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar visible del Conjunto Residencial con una anticipación de máximo cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o servicios comunes no esenciales respectivos, firmando

el acta correspondiente. Las llaves, si hubieran, manuales y demás documentos relativos al uso y mantenimiento de dichos bienes o servicios comunes no esenciales, serán entregados al administrador y puestas a disposición de los propietarios a través de éste. A partir de dicha fecha, y aun en el caso en que no se presentará ningún propietario a la entrega, el uso y mantenimiento de los bienes y servicios entregados será responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y los demás propietarios.

DECIMA. - POSIBLE ENTREGA DE LA POSESION DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCION DE LA CLAUSULA ADICIONAL DE PERFECCIONAMIENTO

- 10.7 Siempre que se haya cumplido con lo previsto en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato, con excepción del acápite (ii), **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del **EL/LOS COMPRADOR/ES** antes que **CORFID** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, lo cual será comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de conformidad con lo previsto en la cláusula novena.
- 10.8 Las partes acuerdan expresamente que en ningún caso la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** estará condicionada a la obtención de la Conformidad de Obra y/o la inscripción de la declaratoria de fábrica.
- 10.9 Si el **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encontrara/n en posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** en el eventual caso que se produjera un incumplimiento en el pago del precio de venta o un incumplimiento al Contrato de Crédito Hipotecario y como consecuencia de dicho incumplimiento el **BANCO** procediera a la ejecución de la garantía mobiliaria, según lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato, (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** quedará/n obligado/s a desalojar **EL/LOS INMUEBLE/S** dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de **LA VENDEDORA** y/o **CORFID** efectuado a solicitud del **BANCO**; y (ii) **LA VENDEDORA** y/o **CORFID** de requerirlo así el **BANCO** - otorgarán poder al **BANCO** para que inicie y siga el proceso de desalojo judicial respectivo contra aquel que se encuentre en posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

DECIMO PRIMERA. - LA RESPONSABILIDAD DE CORFID EN EL PROYECTO

En ningún caso será **CORFID** responsable por **EL/LOS INMUEBLE/S**, acabados o áreas comunes

ni cualquier aspecto relacionado con **EL PROYECTO** o por las obligaciones asumidas por **LA VENDEDORA** derivadas del presente documento.

CORFID solo será responsable de restituir **EL/LOS INMUEBLE/S** una vez que se hayan verificado las condiciones indicadas en el numeral 2.2 de la cláusula segunda del presente Contrato y las establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

DECIMO SEGUNDA. - OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES

- 12.27 Pagar el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en los literales B y E del **ANEXO II**.
- 12.28 Firmar el contrato de crédito hipotecario con el **BANCO**, así como la escritura pública del referido contrato de crédito hipotecario, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que cualquiera de dichos documentos se encuentren listos para la firma.
- 12.29 Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.
De igual forma, a suscribir cualquier documento público y/o privado, adendas y/o cláusulas adicionales al presente Contrato, así como las escritura/s pública/s de los referidos documentos, que se requieran para obtener la inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato; dentro de los cinco (5) días calendario siguientes de haber comunicado **LA VENDEDORA** que cualesquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.
- 12.30 Efectuar la inscripción del dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a su favor en el Registro de Predios de Lima y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley.
- 12.31 Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.
- 12.32 Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a **EL/LOS INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo señalado en la cláusula décimo quinta, así como el pago de los servicios comunes de

electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de entrega de los mismos.

- 12.33 Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s Interno/s, el/los mismo/s que serán entregados oportunamente por **LA VENDEDORA** y al Manual de Convivencia que le será entregado por **LA VENDEDORA** al momento de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.
- 12.34 Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el literal f) del numeral 1.4 de la cláusula primera de este contrato.
- 12.35 Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública que la presente minuta origina para **LA VENDEDORA**.
- 12.36 Reintegrar o reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES** siempre y cuando **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con pagar en su debido momento a la entidad financiera como son y sin que esta numeración sea taxativa sino meramente enunciativa, las siguientes: Tasación, Estudios de Título, Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** que se haya cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** todos los gastos incurridos por ésta conforme a lo señalado en el numeral 9.5. de la cláusula novena del presente contrato.
- 12.37 A reembolsar a favor de **LA VENDEDORA** todos los costos, gastos y/o demás conceptos que ésta haya tenido que asumir o pagar como consecuencia del incumplimiento de **EL/LOS COMPRADOR/ES** de cualquiera de las obligaciones asumidas por éste en su respectivo contrato de crédito hipotecario.
- 12.38 **EL/LOS COMPRADOR/ES** se comprometen indefectiblemente a no efectuar modificaciones a **EL/LOS INMUEBLE/S** ni a las áreas comunes de **EL PROYECTO** hasta que se cuente con la conformidad de obra de **EL PROYECTO**. De no cumplir con lo estipulado anteriormente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** serán responsables ante los demás propietarios y ante **LA VENDEDORA** respecto de cualquier retraso, daño y/o perjuicio que se pudiera generar por dichas modificaciones y por el retraso que podría implicar la conformidad de obra de **EL PROYECTO**, por lo que **EL/LOS**

COMPRADOR/ES asumirá/n la responsabilidad correspondiente.

Queda claramente establecido que los **EL/LOS COMPRADOR/ES** se comprometen a brindar todas las facilidades para las visitas e inspecciones por parte de la Municipalidad Distrital de Comas, y cualquier otro requerimiento que **LA VENDEDORA** solicite para que pueda realizar todos los trámites de Conformidad de Obra, Declaratoria de Fábrica e independización.

- 12.39 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y autorizan que, conforme a la normativa aplicable, en las áreas de propiedad exclusiva y/o comunes de **EL PROYECTO** podrán pasar tuberías, cables, ductos u otros, por lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES**, deberán tomar las precauciones en caso ejecuten trabajos que pudieran afectar dichas instalaciones, los mismos que deberán realizarse luego de la Conformidad de obra de **EL PROYECTO**. Asimismo, es obligación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** que, de manera previa a cualquier trabajo, soliciten a las autoridades competentes las licencias necesarias y consulten los planos respectivos que se encontrarán en el municipio correspondiente.

DECIMO TERCERA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

- 13.17 Las Partes acuerdan que el presente contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios podrá ser resuelto unilateralmente por **LA VENDEDORA**, en caso se presente alguna de las siguientes causales:
- n) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
 - o) En caso de que la información brindada respecto de los datos personales de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública que la presente minuta origina.
 - p) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no suscriban el Contrato de Crédito Hipotecario y/o la escritura pública del mismo contrato, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado **LA VENDEDORA** que cualquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.
 - q) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública que la



presente minuta origine dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado **LA VENDEDORA** que el documento se encuentra listo para la firma.

- r) En el caso de que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no entreguen toda la información que le haya sido requerida por el **BANCO** dentro del plazo señalado en el literal c) del numeral 4.2 del presente Contrato.
- s) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** con depositar cualquiera de las mensualidades del **PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL**.
- t) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el marco del Crédito Hipotecario y/o del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por el **BANCO** y comunicado a **LA VENDEDORA**, ya sea por escrito o por correo electrónico.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a) y/o b) precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para que en un plazo no mayor de quince (15) días calendario satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el Contrato quedará resuelto de pleno derecho.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales c), d), e), f) y/o g) precedentes, **LA VENDEDORA** estará facultada para resolver el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial del hecho por parte de **LA VENDEDORA**, conforme a lo estipulado en el artículo 1430 del código civil.

- 13.18 En caso se produjera la resolución contractual por cualquiera de las causales descritas y de acuerdo con lo regulado en el numeral 13.1, **LA VENDEDORA** mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados, además de las penalidades e intereses compensatorios y moratorios generados por el incumplimiento, de ser el caso aplicables. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará los importes entregados por **EL/LOS COMPRADOR/ES** al pago de los conceptos antes señalados.
LA VENDEDORA devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta

pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.

- 13.19 En el único escenario en que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados en las cuentas señaladas en este Contrato es aquel en que el **BANCO** no califique positivamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/los (i) haya/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con las mensualidades del **PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL**, (ii) hayan cumplido con presentar información completa y veraz al **BANCO** para su calificación, y (iii) no haya/n variado su situación financiera de manera que incida en su calificación. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ante el escenario antes descrito ocasionará la resolución automática del presente contrato sin requerir la suscripción de documento adicional alguno más que una carta notarial de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES** junto con la comunicación del **BANCO** a **LA VENDEDORA** señalando la descalificación. En ese caso, la devolución procederá dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la recepción de la carta notarial señalada en el presente párrafo.

- 13.20 Producida la resolución, este Contrato quedará sin efecto y **LA VENDEDORA** reasumirá la posesión y el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, quedando en completa libertad para disponer de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la forma que juzguen conveniente no teniendo **EL/LOS COMPRADOR/ES** derecho a devolución o reclamo alguno sobre los mismos.

- 13.21 En caso producirse la resolución del contrato en circunstancias en que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ya hayan tomado posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S**, éste/los deberá/n cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de **LA VENDEDORA** dentro de los quince (15) días calendario de haberle/s sido notificada la resolución del contrato. De no desocupar dentro del plazo establecido, se encontrará/n obligado/s a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a S/ 100.00 (Cien Nuevos Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S**; sin perjuicio de la aplicación del monto establecido en el numeral 13.2 anterior en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA**.

- 13.22 Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS**

INMUEBLE/S, sin que LA VENDEDORA tenga obligación de reembolso, precisándose que EL/LOS COMPRADOR/ES no tiene derecho de retención sobre EL/LOS INMUEBLE/S pudiendo LA VENDEDORA solicitar la demolición por cuenta y costo de EL/LOS COMPRADOR/ES. Sin perjuicio de lo anterior, EL/LOS COMPRADOR/ES podrán retirar las mejoras que puedan separarse de EL/LOS INMUEBLE/S siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.

13.23 Asimismo, el presente Contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa que LA VENDEDORA no obtenga los fondos suficientes o el financiamiento adecuado para el desarrollo de EL PROYECTO, así como el desembolso de este último, hecho que será comunicado por LA VENDEDORA. De ocurrir este supuesto, LA VENDEDORA devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación.

13.24 Ante una resolución del contrato, LA VENDEDORA será la única responsable por la devolución del monto remanente que pudiera existir luego de aplicado lo estipulado en esta cláusula, conforme con los procedimientos regulados en el Contrato de Fideicomiso.

DECIMO CUARTA. - CARGAS Y GRAVAMENES

Conforme a lo indicado en la cláusula primera y segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el predio sobre el que se ejecuta EL PROYECTO se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de CORFID, libre de cargas y gravámenes.

Sin perjuicio de lo señalado, LA VENDEDORA deja expresa constancia que, al momento de la transferencia registral de propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, sobre éstos no recaerá ninguna carga o gravamen que en alguna forma limite o restrinja su derecho de propiedad y disposición, salvo por las servidumbres que eventualmente se constituyan vinculadas a EL PROYECTO.

DÉCIMO QUINTA. - TRIBUTOS

15.9 Serán de cargo de EL/LOS COMPRADOR/ES (i) el Impuesto Predial que corresponda a EL/LOS INMUEBLE/S a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre EL/LOS INMUEBLE/S, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de

la fecha de entrega y/o puesta a disposición de éstos.

15.10 En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S por causas imputables a EL/LOS COMPRADOR/ES (tales como la no concurrencia al acto de entrega-en caso se haya emitido un Certificado de Participación será quien se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva CORFID de EL/LOS INMUEBLE/S- o la falta de verificación de lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por LA VENDEDORA al domicilio de EL/LOS COMPRADOR/ES (o el titular del Certificado de Participación), devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste/os de efectuar los reembolsos y/o pagos de los conceptos referidos en el numeral precedente y el resto del presente Contrato. En este caso, para que proceda la entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES (o el titular del Certificado de Participación), deberá acreditar a LA VENDEDORA el reembolso y/o pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el BANCO en lo que le corresponda.

15.11 Queda asimismo establecido que cualquier tributo sea este impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulten afectos EL/LOS INMUEBLE/S que fuera creado en fecha posterior a la firma del presente contrato, será de responsabilidad de quien sea el obligado de conformidad con la legislación pertinente.

15.12 A la fecha de entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES (o el titular del Certificado de Participación) suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que EL/LOS INMUEBLE/S se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S se retrase por causas imputables a EL/LOS COMPRADOR/ES (o al titular del Certificado de Participación).

DÉCIMO SEXTA. - GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para LA VENDEDORA de la respectiva Escritura Pública de la presente minuta, adendas y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de

su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta del titular de **EL/LOS COMPRADOR/ES**

DÉCIMO SEPTIMA. - DOMICILIO DE LAS PARTES Y COMUNICACIONES

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I**, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Asimismo, se tendrán por válidas las comunicaciones que **LA VENDEDORA** dirija a **EL/LOS COMPRADOR/ES** al correo electrónico que se señala en el literal A del **ANEXO I**. Cualquier modificación de los domicilios o del correo electrónico de **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, se entenderá que las comunicaciones a **EL/LOS COMPRADOR/ES** que se realicen a la dirección de **EL/LOS INMUEBLE/S**, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.

DECIMO OCTAVA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

DECIMO NOVENA. - DECLARACION DE EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y se obligan a respetar todas las disposiciones establecidas en el presente contrato. En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

VIGÉSIMA. - CONSENTIMIENTO

Mediante la suscripción del presente documento, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** para que transfiera a terceros autorizados dicha información para los fines que considere conveniente para el cumplimiento de todas las obligaciones que pudieran surgir como consecuencia de la presente relación contractual y/o comercial, así como para proyectar estadísticas o análisis de ventas, promocionar u ofrecer nuevos proyectos inmobiliarios, enviar encuestas de satisfacción de atención al cliente y/o realizar sondeos.

El consentimiento previsto en el presente documento es libre, previo, expreso e informado. Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo señalado en el literal B del **ANEXO I** con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de **LA VENDEDORA** cuya dirección aparece señalada en el **ANEXO I** del presente Contrato.

VIGÉSIMO PRIMERA. - PODER DE REPRESENTACIÓN

EL/LOS COMPRADOR/ES otorgan desde ya, a **LA VENDEDORA** poder para que ésta última los represente ante la Junta de Propietarios, en tanto no se haya efectuado la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo establecido en la cláusula novena del **CONTRATO**.

De igual forma, **EL/LOS COMPRADOR/ES** facultan a **LA VENDEDORA** a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose

a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial.

VIGÉSIMO SEGUNDA. - INFORMACIÓN SOBRE LOS CONSUMOS DE AGUA Y ELECTRICIDAD

EL/LOS COMPRADOR/ES de EL/LOS INMUEBLE/S se obliga/n a brindar a LA VENDEDORA información periódica de sus consumos mensuales de agua, electricidad y gas (de utilizarlo en su vivienda), por un plazo de seis meses (06) contados a partir de la entrega de la vivienda, en adición EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a brindar al Fondo MIVIVIENDA S.A. dicha información por un plazo complementario de dieciocho meses (18)

VIGÉSIMO TERCERA. - AUTORIZACIÓN DEL USO DE DATOS PERSONALES

EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n a LA VENDEDORA dar a conocer sus datos personales, así como la información referida a los servicios de consumo de agua, electricidad y gas (de utilizarlo en su vivienda) de EL/LOS INMUEBLE/S, proporcionando dicha información al Fondo MIVIVIENDA S.A. para fines de monitoreo y evaluación de impactos del Programa "Mivivienda Sostenible"

VIGÉSIMO CUARTA. - AUTORIZACIÓN DE VERIFICACIÓN FÍSICA DEL PROYECTO

EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n la verificación física de EL/LOS INMUEBLE/S, la cual

podrá ser realizada por el Fondo MIVIVIENDA S.A. o terceros en el momento en el que esta lo considere necesario previa coordinación con el representante del promotor inmobiliario o propietario de EL/LOS INMUEBLE/S

La información de consumos deberá extraerse periódicamente, según le sea conveniente a LA VENDEDORA, al 10% de las viviendas beneficiadas en el Programa Mivivienda Sostenible y remitida al FMV como parte del proceso de verificación de cumplimiento del Plan de Comunicación de LA VENDEDORA.

VIGÉSIMO QUINTA. CUMPLIMIENTO DE LEYES Y POLÍTICAS ANTICORRUPCIÓN DEL GRUPO GRAÑA Y MONTERO

Graña y Montero S.A.A., (en adelante "Grupo Graña y Montero") de la cual forma parte LA VENDEDORA, actúa de manera ética y profesional, cumpliendo de manera estricta con las Leyes Anticorrupción²² que le resultan aplicables, tanto en el país, como en el extranjero. Por lo tanto, prohíbe expresamente que cualquier persona (natural o jurídica) con la que se relacione, ofrezca, realice pagos ilegales o entregue Algo de Valor²³ a Funcionarios Públicos²⁴, Personas de Interés²⁵ o terceros involucrados²⁶, con la finalidad de obtener o conservar para sí o para el Grupo Graña y Montero, negocios, operaciones comerciales, licencias, permisos u otras ventajas inapropiadas. EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer, entender y cumplir, en lo que le sea aplicable, la Carta Ética Código de Conducta y Política Anticorrupción del Grupo Graña y Montero, documentos que se actualizan periódicamente y se encuentran disponibles en la página web que aparece en el literal B del ANEXO I.

Sobre la base de lo anterior, EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que los fondos utilizados en el presente vínculo comercial

²² **Leyes Anticorrupción:** Ley N° 27693 y sus modificaciones, Resolución 585 N° 486-2008 y su modificatoria; D.L. N° 1249, Leyes que regulan la responsabilidad administrativa de las personas jurídicas por delitos de corrupción [Ley N° 30424 y sus modificaciones], así como las disposiciones de la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos de Norteamérica conocida como "FCPA"

²³ **Algo de valor** incluye, pero no se limita a dinero (efectivo, descuentos, créditos), servicios (médicos, educación u otros), regalos (joyas, autos, ropa, arte, equipos, tratamientos, etc.), viajes (boletos de avión, hoteles, etc.), donaciones benéficas, entre otros.

²⁴ **"Funcionario Público"** significa: (1) Cualquier persona que ocupe un cargo oficial, como empleado (a tiempo completo o parcial), funcionario o director, con cualquier gobierno, agencia, departamento o instrumento de la misma, incluyendo una empresa propiedad del estado o controlada por el estado (2) Miembros de las Fuerzas Armadas; (3) Funcionarios de organizaciones internacionales públicas como las Naciones

Unidas, el Fondo Monetario Internacional, u otras similares, (4) cualquier persona que "desempeñe una función oficial", como una delegación de autoridad del gobierno para desempeñar funciones oficiales, incluida una asignación específica del proyecto.

²⁵ **"Persona de Interés"** significa: (a) un funcionario público como se define líneas arriba, (b) un partido político, un funcionario de un partido político (incluyendo miembros de consejo consultivo o consejo ejecutivo de un partido político) o un candidato a un cargo político; (c) un miembro de familia inmediata, como un padre, cónyuge, hermano o hijo de una persona en la categoría (a) o (b).

²⁶ **"Terceros involucrados"**: accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, agentes, representantes, empleados, consultores, intermediarios, contratistas, socios comerciales y demás personas que actúen en nombre de una empresa para la ejecución del presente contrato.

no se han generado como consecuencia de una actividad ilegal vinculada con delitos de corrupción de funcionarios²⁷ o corrupción entre privados²⁸.

EL/LOS COMPRADOR/ES certifica y garantiza que todas las actividades a ser desarrolladas en virtud del presente contrato serán realizadas en estricto cumplimiento de las Leyes Anticorrupción y las políticas internas del Grupo Graña y Montero en esta materia. Del mismo modo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete a actuar de manera diligente para asegurar que sus Terceros involucrados conozcan y cumplan con las leyes señaladas en esta cláusula, realizando "verificaciones Anticorrupción" preventivas, manteniendo los registros que considere apropiados e informando a **LA VENDEDORA** cuando este lo requiera, durante el plazo del Contrato.

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete a que, si en cualquier momento, toma conocimiento o tiene razones para sospechar de una potencial oferta, promesa o autorización de pago indebido con el propósito de obtener una ventaja inapropiada en el marco de la ejecución del presente contrato, informará inmediatamente a **LA VENDEDORA** por escrito.

Queda expresamente establecido que **LA VENDEDORA** podrá resolver este Contrato si considera de buena fe que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha violado, pretende violar, o ha ocasionado una violación a las Leyes Anticorrupción o a cualquier obligación contenida en la presente cláusula. En el supuesto de resolución, al amparo de lo dispuesto en esta cláusula **LA VENDEDORA** tendrá el derecho de suspender las obligaciones a su cargo con relación a este Contrato, a su discreción, y no será responsable de reclamaciones por daños y perjuicios o pérdidas relacionadas con el incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** de las Leyes Anticorrupción. En tales supuestos, **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá reparar y mantener indemne en todo momento a **LA VENDEDORA** y al Grupo Graña y Montero, sus accionistas, directores, ejecutivos, afiliados, y empresas vinculadas ante cualquier reclamación, daño o pérdida.

²⁷ "Corrupción de funcionarios": se incluyen en este concepto aquellos delitos que se encuentran tipificados en el Título XVIII del Libro Segundo del Código Penal (delitos contra la administración pública).

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL. - PODER IRREVOCABLE

Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de Lima de la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como, de la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyan a favor del **BANCO**, en caso corresponda.

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643 y/o **CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20556216089, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:

27. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, suscribir las hipotecas a ser constituidas conforme lo indicado en la cláusula adicional que forma parte del presente instrumento, así como las cláusulas de restitución de dominio, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s **EL/LOS INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato.
28. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca de **EL/LOS INMUEBLE/S** objeto del presente Contrato a favor del **BANCO**, hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por el **BANCO** para la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**.
29. Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS**

²⁸ "Corrupción entre privados": se refiere a las conductas punibles recogidas en los artículos 241-A y 241-B del Código Penal.

INMUEBLE/S y/o de la hipoteca que recaiga sobre éste/los a favor del BANCO que financió la compra de EL/LOS INMUEBLE/S, de ser el caso encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación, y/o de las áreas, linderos y medidas perimétricas de EL/LOS INMUEBLE/S, así como de la/s Partida/s Registral/es en la/s que se encuentran inscrito/s EL/LOS INMUEBLE/S como bien/es independiente/s y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo cualquiera de LOS APODERADOS suscribir y/u otorgar las Minutas y/o Escrituras Públicas que se requieran

30. Realizar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de Alcabala que corresponda, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de EL/LOS INMUEBLE/S en representación de EL/LOS COMPRADOR/ES.
31. Realizar ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para que EL/LOS COMPRADOR/ES figure como nuevo propietario de EL/LOS INMUEBLE/S, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes, entendiéndose dentro de estas entidades a las empresas prestadoras de servicios públicos
32. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, EL/LOS COMPRADOR/ES facultan a LOS APODERADOS a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder
33. En mérito de la suscripción del presente documento autorizan a VIVA GYM S.A. para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo con la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a VIVA GYM S.A. para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo con la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y

demás normas modificatorias, sustitutorias y complementarias

34. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.
35. Renovar el presente poder irrevocable por el plazo de un (1) año, o periodos mayores a un (1) año en caso sean permitidos por ley antes de su terminación.

Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 8 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de la independización de EL/LOS INMUEBLE/S o que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero, y podrá ser renovado hasta que queden inscritas en los Registros Públicos (i) la transferencia de propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, y (ii) la constitución de hipoteca que recae sobre éste/los a favor del BANCO que financió la compra de EL/LOS INMUEBLE/S, de ser el caso

El presente poder irrevocable comprende, sin limitación, la facultad para celebrar y presentar todos y cada uno de los documentos o instrumentos públicos o privados, incluyendo, sin limitarse a, modificaciones, aclaraciones, solicitudes o, en general, documentos de cualquier naturaleza ante cualquier persona en relación con las facultades señaladas en los párrafos anteriores.

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa de EL/LOS INMUEBLE/S. Asimismo, se deja expresa constancia que este poder no exonera a EL/LOS COMPRADOR/ES de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos de Lima.

Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES dejan constancia que, en el hipotético caso que no se haya inscrito en el Registro correspondiente la transferencia de la propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S y/o la hipoteca que EL/LOS COMPRADOR/ES constituyeron a favor del BANCO, dentro del plazo máximo legal del poder irrevocable descrito en la presente cláusula adicional, OTORGAN un PODER ESPECIAL a favor de LOS APODERADOS para que en nombre y representación de EL/LOS COMPRADOR/ES, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades descritas en la presente cláusula adicional, el cual entrará en vigencia al día siguiente

de haberse cumplido el plazo máximo legal descrito en el artículo 153 del Código Civil.

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no asumen responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede. Asimismo, queda expresamente convenido y entendido entre las partes que **LOS APODERADOS** no serán responsables por los actos que realicen en ejecución de las facultades recibidas a través del presente poder irrevocable siempre que no hayan actuado con negligencia o dolo en el ejercicio de tales facultades.

**SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL:
GARANTÍAS Y SERVICIO POST VENTA**

2.13 El plazo de garantía para el caso de componentes, materiales de acabados y/o instalaciones, es de seis (06) meses contado a partir de la fecha de entrega del Inmueble y/o de las/los áreas/bienes comunes.

2.1.16 Si se trata de áreas/bienes comunes esenciales del Conjunto Residencial, se considerará como fecha de entrega para efectos del cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria del conjunto residencial.

Si se trata de áreas/bienes comunes de una determinada torre o edificio, se considerará como fecha de entrega para el cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria de la respectiva torre o edificio.

2.1.17 Para las/los áreas/bienes comunes no esenciales, el plazo se contabilizará desde la entrega y/o puesta a disposición de éstas/os a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, a quienes se les entregará los manuales, dossiers y demás documentos correspondientes a la garantía, así como los cronogramas de mantenimiento de los mismos.

Una vez entregados, los bienes/áreas comunes no esenciales, **LA VENDEDORA** se exime de cualquier responsabilidad, respecto de la validez de la garantía, si es que los bienes/áreas comunes no esenciales, han sido manipulados por terceros distintos de la empresa fabricante, proveedores o personal técnico autorizado, de estos dos primeros, para efectuar dichas trabajos de reparaciones o mantenimiento, o la Junta Provisional/Delegados/Representantes no hayan cumplido con las fechas establecidas en los cronogramas de mantenimiento, brindados

para cada bien/area, al momento de la entrega.

2.1.18 El plazo de garantía para el caso de aspectos estructurales es el establecido en el artículo 80° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, contabilizado desde emitido el Certificado de Conformidad de Obra por parte de la Municipalidad respectiva.

2.1.19 La garantía no incluye atenciones derivadas del comportamiento ordinario de los materiales de construcción y de acabados tales como fisuras y ondulaciones, lo que ha sido oportunamente aceptado por **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el anexo informativo suscrito al momento de reservar **EL/LOS INMUEBLE/S**.

2.1.20 La garantía respecto a los equipos y condiciones de prestación del servicio de gas natural son de cargo de la empresa prestadora del servicio, o en su defecto, quien esta última designe o subcontrate para su ejecución. Las condiciones y plazos de vigencia de dicha garantía se encuentran contempladas en el contrato para el suministro de gas y/o documento de cesión de contrato que **EL/LOS COMPRADOR/ES** suscriben a la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** cuya conformidad han brindado en virtud del presente Contrato.

2.14 En relación con el servicio de Post Venta, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a permitir a los trabajadores designados por **LA VENDEDORA**, el acceso a **EL/LOS INMUEBLE/S**, además de brindar las facilidades que a criterio de **LA VENDEDORA** resulten necesarias para desarrollar la atención a los requerimientos realizados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se entiende que dentro de las facilidades que debe/n considerar **EL/LOS COMPRADOR/ES**, se encuentra el atender al personal designado al día y hora programada, lo cual será coordinado previamente entre **EL/LOS COMPRADOR/ES** y **LA VENDEDORA**.

En tal sentido, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior, son indispensables para la atención del Servicio Post Venta. Es responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** trasladar esta obligación a cualquier persona que resida en **EL/LOS INMUEBLE/S** bajo cualquier título (en adelante, los **RESIDENTES**).

En caso de que **EL/LOS COMPRADOR/ES** o los **RESIDENTES**, no haya/n brindado el acceso y las facilidades referidas a **LA VENDEDORA**, ésta suspenderá su requerimiento de atención hasta que **EL/LOS COMPRADOR/ES** vuelvan a impulsar el mismo. **LA VENDEDORA** no asumirá



responsabilidad alguna por cualquier acto u ocurrencia durante la suspensión del requerimiento y que no haya podido ser atendida por parte del Servicio Posventa.

- 2.15 Asimismo **EL/LOS COMPRADOR/ES**, los **RESIDENTES** y/o persona autorizada, se obliga/n a brindar el acceso y las facilidades del caso para la atención del servicio Posventa en relación con **las áreas y/o bienes comunes** y de afectaciones a los inmuebles de otros propietarios de **EL PROYECTO**. **EL/LOS COMPRADOR/ES** asumirá/n las consecuencias directas que dicha omisión u obstrucción genere respecto a las afectaciones a terceros y/u otros propietarios de **EL PROYECTO**, en caso se negaran a facilitar el ingreso y/o trabajos respectivos.
- 2.16 En el caso de pérdida de la Garantía establecida en el segundo párrafo del numeral 2.1.2 anterior, la Junta Provisional/Delegados/Representantes, no podrán exigir a **VIVA GyM S.A.** que brinde el Servicio Post Venta de las áreas/bienes comunes.

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL:
PROMOCIÓN DEL PROYECTO

Por la presente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** y a los terceros que este último contrate, a efectuar las labores de promoción, difusión y marketing de **EL PROYECTO** y el proyecto "Los Parques de Comas" en las áreas comunes de **EL PROYECTO**, comprometiéndose a

permitir el ingreso a **EL PROYECTO** y a no obstaculizar la colocación de publicidad que **LA VENDEDORA** considere necesaria para la debida difusión y promoción de los proyectos inmobiliarios en las áreas comunes de **EL PROYECTO**, ya sea en las paredes o rejas perimetrales o terrazas disponibles en la fachada de **EL PROYECTO**, todo esto sin costo alguno y mientras se siga ejecutando y/o promoviendo **EL PROYECTO** y/o el proyecto "Los Parques de Comas"

CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL:
DECLARACION DE CONFORMIDAD DE ANEXOS

LA VENDEDORA y **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran estar conforme con la información consignada en los **ANEXOS I, II y III** del presente **CONTRATO**; y, con el contenido de los planos de **EL/LOS INMUEBLE/S** y los documentos técnicos adjuntos que forman parte integrante del presente **CONTRATO**.

Finalmente, **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiestan que la suscripción del presente **CONTRATO** se ha realizado de forma consensuada sin que medie dolo, intimidación o vicio de voluntad alguno que afecte la validez de las estipulaciones del presente documento y sus anexos

Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de ley y haga los insertos correspondientes, cursando los partes correspondientes a Registros Públicos, una vez inscrita la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente

EL/LOS COMPRADOR/ES

LA VENDEDORA

EL/LOS COMPRADOR/ES

LA VENDEDORA

Lima, ____ de ____ de ____





NOTARIA

DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS (VUELTA)

***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 4**, el cual digitalizo a continuación: = = = = =

ANEXO 4
RELACIÓN DE CONTRATOS DE TRANSFERENCIA SUSCRITOS

	Edificio	Dpto	Est	Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres	DNI	Banco
1	01	1001		PELAEZ	CASTILLO	ANGELICA MARIA	42506866	BANCO PICHINCHA
2	01	1002		ZAVALETA	REATEGUI	MENDERSON	05391395	MICASITA
3	01	1003		BUENO	MORALES	SUSANA ANGELICA	45416221	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
4	01	1004		MANCO	RAMOS	CELIA ANITA	07686378	MICASITA
5	01	1005	202	PADILLA	ACUÑA	JIMMY STEVENS	47157792	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
6	01	1006		PITTMAN	ANAYA	ROGER HUMBERTO	09733322	MICASITA
7	01	1007	196	SANCHEZ	ARAUJO	IVAN ALONSO	72646944	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
8	01	1008		VILLAR	MARAVI	ROGER ROLANDO	70345197	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
9	01	101		IDROGO	CABEZAS	YESENIA NERY	45946969	BANCO CONTINENTAL
10	01	102		FLORES	KUTAKA	SEI EI YASTOMI	09901667	BANCO PICHINCHA
11	01	103		BLAS	CELESTINO	LUCIO JONAS	40463065	MICASITA
12	01	104		OJEDA	BEDON	DAVID ALEXANDER	43538305	MICASITA
13	01	105	199	MORALES	CHINGAY	FREDY ESBAN	70282372	MICASITA
14	01	106		SOSA	HUAYANAY	DAVID RICARDO	45701587	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
15	01	107		CASTILLA	MUJICA	CRISTIAN JAVIER	40208320	BANCO CONTINENTAL
16	01	1101		FABIAN	ATAPOAMA	ANGEL ELIDE	09306629	BANCO PICHINCHA
17	01	1102		CASTRO	TELLO	ELAR ROY	46634811	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
18	01	1103		PORTILLA	PEREZ	ANDREA ROXANA	46212865	MICASITA
19	01	1104		FABIAN	DIAZ	MIGUEL ANGEL	76271460	MICASITA
20	01	1105	114	DIAZ	BAZAN	PEPE HERNANDO	40928656	BANCO CONTINENTAL
21	01	1108		HUARANGA	PAUCAR	JULISSA ISABEL	42086256	BANCO PICHINCHA
22	01	1202	1	RIVERA	TAFUR	SOFIA LLANELI	46645713	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
23	01	1203		PEREZ	ARMUO	CARLA ONTYA	44189531	MICASITA
24	01	1204		GONZALES	CARDOSO	RENAN YSAIAS	42127301	MICASITA
25	01	1205		BAQUIJANO	CARAZZA	STEPHANY FABIOLA	46289475	MICASITA
26	01	1206		CORNEJO	KUJEL	EMILIANO	40456256	MICASITA
27	01	1207		GARCIA	PONGO	SELA	43816595	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
28	01	1208		SANCHEZ	PEREZ	LOURDES DIANA MERCEDES	47342608	BANCO CONTINENTAL
29	01	1302	232	LEON	GRANDEZ	JOSE SEGUNDO	43116329	BANCO CONTINENTAL
30	01	1303	108	REYES	DE LA CRUZ	BRAVAN STEVE	46101571	MICASITA
31	01	1304		PEREZ	VALDIVIA	CARLOS EDUARDO	70436936	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
32	01	1305		ILLAN	YUPAN	HILARIO FELIX	33328672	MICASITA
33	01	1306	117	GONZALES	QUIJADA	DAVID	45154183	BANCO CONTINENTAL
34	01	1307		SANCHEZ	LINO	JULIO CESAR	09736134	BANCO CONTINENTAL
35	01	1308		PEREZ	AVILA	EDITH MILAGROS	09554496	BANCO CONTINENTAL
36	01	1401		QUIROZ	BRAVO	ARTURO JUAN FRANCISCO	43062597	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
37	01	1402	236	VALDEZ	QUISPE	MIGUEL ANGEL	72802827	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
38	01	1403		ARAUJO	FERNANDEZ	CATHERINE NICOLE	74758899	MICASITA
39	01	1404	94	VERA	PAZ	MARIA ANGELICA	73530534	MICASITA
40	01	1407		LOPEZ	RENGIFO	CHARLIE EDWIN	45074833	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
41	01	1408		VARGAS	ICOCHEA	ROBERTO MARTIN	07759003	
42	01	1504		FLORES	ROMERO	MARIA ANGELICA	09545336	BANCO PICHINCHA
43	01	1505	105	ALBORNOZ	RQUIAS	RUTH MAGDALENA	46375285	BANCO CONTINENTAL
44	01	1506		SALVATIERRA	FLORES	JOSUE	44522000	MARINA DE GUERRA DEL PERU Fondo de Vivienda de la Marina
45	01	1508		FERNANDEZ	CARRASCO	NELSON JHIMY	42104060	MICASITA
46	01	201	119	ASCENCIO	TAFUR	JEAN PIERRE	46608622	FINANCIERA EFECTIVA S.A.



TESTIMONIO

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA

**NOTARIA****BANDA** NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE

47	01	202	233	VENTURA	ESPINOZA	FERNANDO HERNAN	09046375	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
48	01	203	234	SANDOVAL	GOMEZ	NORA EVELYN	48079566	MICASITA
49	01	204		BISSO	AIQUIPA	ANA	46629514	MICASITA
50	01	205		LASTRA	IGARZA	YANINA OLIVIA	43448956	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
51	01	206		FALCON	LEON	WILLIAM	09870238	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
52	01	207	237	AQUINO	MOSQUEIRA	MARIA ANELA	10694092	BANCO PICHINCHA
53	01	208		FIERRO	YNOLYE	GLAY ZELY	10744354	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
54	01	302		BRIONES	VASQUEZ	MARITZA AYDE	46871497	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
55	01	303		ORTEGA	COMENA	SONIA SOLEDAD	22297902	MICASITA
56	01	304		ANDERSON	RAMOS	SIGRID MARIELLE	08160372	BANCO CONTINENTAL
57	01	305		MEZCUIA	BERNOCAL	CAROL MILAGROS	47631150	MICASITA
58	01	306		JIMINEZ	SALINAS	KAREN JUNETT	76268461	BANCO PICHINCHA
59	01	308	111	BAZAN	ALVENDAÑO	LUZ GENOVEVA	07349666	
60	01	402	198	PRUDENCIO	CHUQUILLANQUI	PAUL DAVID	45628808	MICASITA
61	01	403		PINEDO	PEÑA	MARLENY BEDER	41921348	MICASITA
62	01	406		TORRES	TURRIATE	DANIEL EDUARDO	41857159	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
63	01	407	101	LEZMA	FLORIDA	JHONATTAN JOSEP	43761169	BANCO CONTINENTAL
64	01	408	235	MAS	HUAMAN	RONALD JESUS	41640806	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
65	01	501	238	SALAZAR	CHUMBE	WENDY VERONICA	42981702	MICASITA
66	01	502		REMUZZO	CASTILLA	DENNY ALEX	43317297	MARINA DE GUERRA DEL PERU - Fondo de Vivienda de la Marina
67	01	503		FALCONI	CORDOVA	SHARMYLLA DESSIRETH	47754581	BANCO CONTINENTAL
68	01	504		ROSALLES	CHAMORRO	SUSY MEDNY	46180152	MICASITA
69	01	505		PASTOR	CABRERA	FRANKLIN ADEMIR	72133577	BANCO CONTINENTAL
70	01	506		JACHO	MAMANI	FELIX	43372269	MICASITA
71	01	507	115	DAZ	REAL	MIGUEL ANGEL	10761664	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
72	01	508	112	TELLO	CALDERON	FERNANDO PETER	43018552	BANCO CONTINENTAL
73	01	601		OLORTEGUI	POZO	KAHINA JANETH	41184634	MICASITA
74	01	602		SARAVIÑA	SARAVIA	KELLY JENNIFER	43823332	MICASITA
75	01	603		CRISPIN	SANCHEZ	HEBER EULOGIO	09018834	
76	01	604		TARAZONA	VILLAFANE	JUAN CARLOS	45377080	BANCO CONTINENTAL
77	01	605		RODRIGUEZ	ITURRE	IRIS YARICSA	70260213	
78	01	606		CUADROS	SERNA	GUILLERMO MICHEL	70668359	BANCO CONTINENTAL
79	01	607	195	GASPAR	PALOMINO	CARMEN SOLEDAD	06214960	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
80	01	608		ALARCON	AVALOS	VICTOR ANDRES	08426355	MICASITA
81	01	701		DAVALOS	MULLISACA	HERMELINDA	45158263	MICASITA
82	01	704		RODRIGUEZ	MISAJEL	MARILIA ALEJANDRA	46800704	BANCO PICHINCHA
83	01	705		MUÑOZ	MEJIA	NOEMI ESTELA	46002820	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
84	01	706		MORAN	FUERTES	ROBINSON JACKSON	45062317	BANCO PICHINCHA
85	01	707		PABLO	RQUIAS	JOHANNA SUSANN	44870488	MICASITA
86	01	708		VALERIANO	PALOMINO	KAREN ANALI	41838166	BANCO CONTINENTAL
87	01	801		MEZONES	MORALES	YESSICA YESENIA	47314586	BANCO PICHINCHA
88	01	802		TRUJILLO	RODRIGUEZ	RICHERT PETER	47122969	MICASITA
89	01	803		GUERRERO	CALLALI	JAMES MAXIMO	44652868	BANCO PICHINCHA
90	01	805	2	CUADROS	ALVAREZ	JAIME ALEXANDER	44015890	BANCO CONTINENTAL
91	01	806		CHAVEZ	MONTUFAR	MARCELA	47856648	BANCO PICHINCHA
92	01	807		BAZA	BELLIDO	SUSANA LUCIA	08142193	BANCO PICHINCHA
93	01	808	118	AGUILAR	NINA	VICTOR FREDY	41494627	BANCO CONTINENTAL
94	01	901		CUFLO	CANALES	CESAR ENRIQUE	06910731	
95	01	902	109	BARZOLA	ESPINOZA	KAROLYN ANDREA	72003571	MICASITA
96	01	903		SUAREZ	SANTIAGO	MARGARITA	80564621	BANCO CONTINENTAL

TESTIMONIO**NOTARIA**
BANDA**FRANCISCO BANDA GONZALEZ**
NOTARIA DE LIMA



97	01	904	PASTRANA	SANTIAGO	DALILA CARDUNA	20075009	BANCO PICHINCHA
98	01	905	CARRILLO	SAN MARTIN	MARIO WITMAR	31655198	BANCO CONTINENTAL
99	01	906	PULIDO	CAMPOS	LUZ MILENE	48291763	MICASITA
100	01	907	PEÑA	FUERTE	FLORENCIO	44727906	MARINA DE GUERRA DEL PERU Fondo de Vivienda de la Marina
101	01	908	107 BALLENA	PURISAGA	CARLOS AURELIO	06222921	
102	02	1001	RIVERA	SANCHEZ	MAXI ERICA	44542278	FINANCIERA EFECTIVA S.A
103	02	1002	PONTE	CHUQUIZUTA	LUIS ANTONIO	46879288	FINANCIERA EFECTIVA S.A
104	02	1003	8 HUAIGUA	CRUZ	OFELIA	40626304	FINANCIERA EFECTIVA S.A
105	02	1004	7 CATAÑO	ZAPATA	JORGE LUIS	44273008	MICASITA
106	02	1005	VALLADARES	LA ROSA	INGRID JULISSA	72021501	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
107	02	1006	GUTIERREZ	GUERRERO	LEONARD RAFAEL	72245977	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
108	02	1007	ASTOCAZA	CRUZ	ALIXON NOEMI	48088543	MICASITA
109	02	1008	CORNEJO	PISCONTI	JULIO ANTONIO	09860473	MICASITA
110	02	101	1 NAVARRO	CARHUAYAL	ALBERTO PUMPEO	25542431	FINANCIERA EFECTIVA S.A
111	02	102	SANCHEZ	LOJAS	ISABEL ESTEFANNY	70485109	BANCO PICHINCHA
112	02	103	CABALLERO	EVANGELISTA	VANIA ROSANGELA	44954521	FINANCIERA EFECTIVA S.A
113	02	104	3 ULLOA	LARA	JORGE LUIS	08545300	BANCO PICHINCHA
114	02	105	211 PEREZ	ALTAMIRANO	MIRIAM	42903144	BANCO CONTINENTAL
115	02	106	93 QUISPE	LAGUNA	WALDIR ENRIQUE	09449377	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
116	02	107	CORDOVA	GOMEZ	TOMAS ALBERTO	43341857	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
117	02	108	BAMBAREN	CHAMPA	CONSTANTINO EUTIMIO	08038117	BANCO PICHINCHA
118	02	1101	MORALES	VARGAS	PATRICIA ANDREA	07466081	BANCO CONTINENTAL
119	02	1102	100 MENESES	PIMENTEL	SERGIO	09468204	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
120	02	1103	ORDOÑEZ	SILVA	YOHANAN BELHEN	47291776	MICASITA
121	02	1104	AVALOS	TORRES	ERICK ANDRE ADOLFO	46649441	BANCO PICHINCHA
122	02	1107	HUARACA	MALPARTIDA	GUSTAVO VENI	48383602	MICASITA
123	02	1108	9 PEREZ	CHILMAZA	CESAR ALBERTO	45462906	FINANCIERA EFECTIVA S.A
124	02	1202	DIAZ	CONDOR	JOSE ELMER	46312599	MICASITA
125	02	1203	MAGUIÑA	VELASQUEZ	JESUS DAVID	44839335	MICASITA
126	02	1204	MELGAREJO	MELENDEZ	POOL RAY	15761374	MICASITA
127	02	1205	RODRIGUEZ	VARGAS	BRISSA JOHANA	46410402	BANCO CONTINENTAL
128	02	1206	13 DE LA CRUZ	REVILLA	STHEFANIE LIZBETH	45969409	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
129	02	1207	SANCHEZ	PAULINO	EDGARD WILLIAM	42622343	FINANCIERA EFECTIVA S.A
130	02	1208	19 LUCIO	MONTE	LUCY MIRIAM	70439374	BANCO CONTINENTAL
131	02	1301	ALCANTARA	MAMANI	MIGUEL ANGEL	47619410	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
132	02	1302	TEJEDA	LAGUNA	JUAN CARLOS	25770883	MICASITA
133	02	1303	RODRIGUEZ	CRUZ	GERSON ANTONIO	74855960	BANCO PICHINCHA
134	02	1304	CORIMAYHUA	YUCRA	VICTOR ELOY	42360051	BANCO CONTINENTAL
135	02	1305	10 DONAYRE	FLORES	DANIEL MARTIN	40957988	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
136	02	1308	HUACACHE	ACHULLI	MERCEDES GUISELLA	45495321	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
137	02	1401	4 CASTILLO	RUEDA	VICTOR ABEL	41514793	BANCO PICHINCHA
138	02	1404	ESPINOZA	CERDAN	ELISA DEL ROCIO	10202472	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
139	02	1405	99		JHONNY OJEDA CHACON	10067819786	
140	02	1406	HILARIO	TEJEDA	KATHERINE SUELEN	42828210	BANCO PICHINCHA
141	02	1407	TELLO	CHACON	SANDRA MARITZA	45221742	BANCO PICHINCHA
142	02	1501	DE LA VEGA	CASTILLO	LUIS GABRIEL	47134564	BANCO CONTINENTAL
143	02	1502	OSORIO	ANGULO	VICTOR ARMANDO	43362493	MICASITA
144	02	1503	26 VISA	SERRANO	RONNY EDUARDO	45443325	MICASITA
145	02	1504	22 ROSALES	VARILLAS	GUIDO PABLO	19847472	BANCO PICHINCHA
146	02	1505	VILCAHUAMAN	GAMBOA	KARINA GUISELLA	42886850	BANCO CONTINENTAL





NOTARIA

BANDA NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO

147	02	1506	24	CAMARGO	CHINCHAZO	BRESCIA MADELINE	46917151	BANCO PICHINCHA
148	07	1507	95	NAVARRO	REYES	EVELYN ELAINE	45694715	MICASITA
149	02	201	208	BALCAZAR	PERALTA	CARLOS EDUARDO	43068869	BANCO CONTINENTAL
150	02	202		VALLES	YARGAS	WILSON	06855746	
151	02	203	18	CABANILLAS	GAMBOA	HARLIN ARTURO	46629530	BANCO PICHINCHA
152	02	204		QUITO	HINOJOSA	MERCEDES	19804084	BANCO PICHINCHA
153	02	205	209	ARANDA	RAMIREZ	MARIA HERLINDA	32608461	MICASITA
154	02	206		VEGA	SILVA	VICTOR IVAN	09388233	BANCO CONTINENTAL
155	02	207		BRAVO	MANRIQUEZ	FLOR DE MARIA PATRICIA	07863295	BANCO CONTINENTAL
156	02	208		CHUCUYA	HERNANI	MYRIAM GIOVANNA	07475095	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
157	02	201		MILLAN	BAJONERO	WILDER VICTOR	08676097	BANCO CONTINENTAL
158	02	302		BAUTISTA	SALIRROSAS	SARA NOEMI	43058109	MICASITA
159	02	303		CHAMORRO	TORRES	LIDIA	43602352	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
160	02	304	5	CURI	AUCCATOMA	SOLEDAD	45842299	MICASITA
161	02	305	11	BECERRA	CERDAN	NORA NOEMI	43155694	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
162	02	306		ORTEGA	CASTILLO	ANTONIA CONSUELO	15680206	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
163	07	307		ALVAREZ	MENDOZA VDA DE	LUZ	10403849	BANCO CONTINENTAL
164	02	308		JIMENEZ	BARBARAN	MARIA ELENA	41226735	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
165	02	401		HANCCO	QUENALLATA	BLANCA MARTINA	40538111	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
166	02	402	23	CORAHUA	PRADA	GIANFRANCO EDSON	73758318	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
167	02	403		VELASQUEZ	TORRES	ANA PATRICIA	47596803	MICASITA
168	02	404	6	PINEDO	QUINTO	HARRINZON	10764940	MICASITA
169	02	405	12	CAMPOS	VELA	AMADO	28105767	BANCO PICHINCHA
170	02	406	14	KABLOVA	ZULDETA	IRINA VITALIEVNA	41222994	
171	02	407		MINAYA	DE GAMARRA	SONIA ELVIRA	70188740	MICASITA
172	02	408		ALTAMIRANO	ALVINO	TANIA	71417495	MICASITA
173	02	502		RUIZ	BRONCANO	VALIA ZENOBIA	47448518	
174	02	503		DE LA TORRE	COLLAS	CRISTIAN WILDER	44639423	
175	02	504		SOLIS	VERASTEGUI	GUSTAVO ADOLFO	45617954	MICASITA
176	02	505		CRUZ	ALVAREZ	CYNTHIA	70038069	BANCO CONTINENTAL
177	02	506	15	SORIA	HUAMAN	YENI MARILIA	46960755	BANCO CONTINENTAL
178	02	507		SIFUENTES	QUISPE	RENATO	70273030	BANCO PICHINCHA
179	02	508	17	MORA	FAJARDO	HAROLD JUNIOR	41844090	
180	02	601		GERONIMO	ROJAS	ELENA BERTA	07076663	BANCO CONTINENTAL
181	02	602		TRUCIOS	GONZALES	LUZ MARIA	23267365	BANCO CONTINENTAL
182	02	603		BARRERA	GOMEZ	GARY ANDRES	45721785	BANCO PICHINCHA
183	02	604		JAVALA	PINTO	ZULMA PAOLA	43678034	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
184	02	605	96	ITA	ADVINCULA	OLIVA MARGARITA	31603028	BANCO PICHINCHA
185	02	606	210	UTUBUNCO	ALVARADO	MANUEL GUILLERMO	47840686	MICASITA
186	02	607		TEJADA	AGUILAR	HUAN PABLO	42452117	BANCO CONTINENTAL
187	02	608		SLAREZ	FRADO	JAVIER JHANATTAN	42064346	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
188	02	701		DURAND	QUEREVALU	JAIR ALBERTO	43185422	BANCO PICHINCHA
189	02	702		RAMOS	MALPARTIDA	MANUEL	08483149	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
190	02	703		TULENTINO	VILLAVICENCIO	MILTON HARRY	47541104	MICASITA
191	02	704		CUELLAR	ASENCIOS	YONEL ARMANDO	77670740	BANCO PICHINCHA
192	02	705		ZAMORA	ESPINOZA	IRVEN EDILBERTO	45277620	BANCO PICHINCHA
193	02	706	16	JIMENEZ	SILVA	LESTER JAYRO	47062436	MICASITA
194	02	707		CASTAÑEDA	TELLO	WILLIAM	46124669	BANCO CONTINENTAL
195	02	708		FLORES	FLORES	JUAN ROLANDO	45800877	MICASITA
196	02	801	113	Precado	PICOY	José Jmael	47501361	BANCO CONTINENTAL
					Martinez			

TESTIMONIO



NOTARIA
BANDA

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA



NOTARIA
BANDA

DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO (VUELTA)

197	02	802	RODRIGUEZ	PANTA	YRWING JAVIER	45017428	MICASITA
198	02	803	ARIAS	ROJAS	BRENDA MELANIE	45144727	BANCO PICHINCHA
199	02	804	CHONATE	LIÑAN	ROCIO DEL PILAR	44347007	BANCO PICHINCHA
200	02	805	CUSI	PAUCAR	NELLY	10140202	MICASITA
201	02	806	207 FARRO	SANTAMARIA	EDGAR YOEL	42466853	BANCO PICHINCHA
202	02	807	LINARES	BENDEZUJ	DANIEL ENRIQUE	42430090	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
203	02	808	92 MORAYA	QUISPE	ANA SOFIA	47703703	BANCO CONTINENTAL
204	02	901	CRUZADO	FLORES	FELIPA HERMINIA	19402220	MICASITA
205	02	902	YARINGAÑO	MERINO	CHRISTIAN JEFFERSON	41779905	BANCO CONTINENTAL
206	02	903	VASQUEZ	VALLES	NILSON RICHARD	40925764	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
207	02	904	21 SALCEDO	HAYTARA	MARISOL PRIMITIVA	40710903	MICASITA
208	02	905	PALACIOS	CELI	HILDEBRANDO	09545424	BANCO CONTINENTAL
209	02	906	DIAZ	CAMOS	DINA	06955790	MICASITA
210	02	907	CORDOVA	CORDOVA	ALEXANDER JOEL	46141883	BANCO CONTINENTAL
211	02	908	VILLACORTA	OZAMBELA	GIANELLA MARLY	76684268	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
212	03	1001	VILLEGAS	ALONZO	JOSE LUIS	41512914	BANCO CONTINENTAL
213	03	1003	MOLERO	PALMA	WILLIAM ALEJANDRO	001785074	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
214	03	1004	BARZOLA	ROSADO	ALYSSA DANICA	71405728	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
215	03	1005	VASQUEZ	ESCUADERO	ALEX ORLANDO	46481606	MICASITA
216	03	1006	91 ONTON	BERRIO	JOSE JOEL	73690382	BANCO PICHINCHA
217	03	101	125 PAREDES	MARTINEZ	GERBERT EFRAIN	07457933	
218	03	102	AQUIJE	HUAMAN	ALEXANDER DANIEL	43821638	MICASITA
219	03	103	215 PARRA	GUERRA	SANDRA DAHIANA	41713848	MICASITA
220	03	104	88 FLORES	MAYMA	GEORGE RICHARD	40054860	MICASITA
221	03	105	RONCEROS	CACERES	JOSE LUIS	43380707	MARINA DE GUERRA DEL PERU - Fondo de Vivienda de la Marina
222	03	106	RAMIREZ	GARCIA	LUPE DARLENE	07150830	BANCO CONTINENTAL
223	03	107	RAMIREZ	GARCIA	LOURDES ISABEL	09790575	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
224	03	108	RIOJA	ALVAREZ	ALEXANDER OMAR	46221874	BANCO PICHINCHA
225	03	1101	FUENTES	HUAMAN	PEDRO JOSE	74970811	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
226	03	1102	193 MORALES	CRISTOBAL	CARLOS MICHAEL	43646141	MICASITA
227	03	1103	CHAVEZ	YUPIANQUI	CHRISTIAN JEAN PAUL	71287334	BANCO CONTINENTAL
228	03	1104	MID	MENDOZA	RENATO ANDRE	72316502	BANCO CONTINENTAL
229	03	1105	29 ESPINO	BARAS	ANGEL MARIO	47349856	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
230	03	1106	ESPINO	MENDOZA	BRUNELA MARBELY	40436118	MICASITA
231	03	1203	ORTEGA	MUÑOZ	ROBERTO CARLOS	09656427	MICASITA
232	03	1206	Tenorio	Gonzales	Dagner Joell	44191465	BANCO CONTINENTAL
233	03	1301	NINAQUISPE	LAUREANO	ABRAHAM EFREN	07586163	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
234	03	1302	MARTINEZ	MOLINA	MALENA ANDREA	76246891	MICASITA
235	03	1303	CHAUPIS	CAPCHA	MAGALY DELIA	40862100	BANCO CONTINENTAL
236	03	1305	31 ALVAREZ	ROJAS	JONATHAN JESUS	46623914	BANCO CONTINENTAL
237	03	1307	83 CHERRES	CARRERA	CARLOS FERNANDO	40748888	MARINA DE GUERRA DEL PERU - Fondo de Vivienda de la Marina
238	03	1308	123 LIZANO	FLORES	YENIFER	45910254	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
239	03	1403	230 CRUZ	MISARES	ALFREDO ALEXANDER	42807343	BANCO PICHINCHA
240	03	1404	TAPIA	ROCCA	JEMINA JANET	48974738	BANCO CONTINENTAL
241	03	1408	RIDOS	SIFUENTES	ATENEA ARTEMISA	70315250	MICASITA
242	03	1504	90 JIMENEZ	VILCAYAVURI	MAX FRANCIS	72271793	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
243	03	1505	BECKERHA	QUISPE	OSCAR MARCO ANTONIO	45149492	BANCO CONTINENTAL
244	03	1506	GAMBOA	RIVERA	VERONICA	47880799	BANCO PICHINCHA
245	03	1507	33 DIAZ	REV	JAZMIN PATRICIA	71423319	FINANCIERA EFECTIVA S.A.



NOTARIA
BANDA

TESTIMONIO

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA



NOTARIA

BANDA NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE

246	03	1508	34	ROMAS	GUTIERREZ	JORGE RAFAEL	44779007	FINANCIERA EFECTIVA S.A
247	03	304		VARGAS	LUGO	LUIS FERNANDO	75591159	BANCO CONTINENTAL
248	03	205		GRANDE	NOLASCO	MELISSA ROCIO	41740705	MICASITA
249	03	206		TORRES	MENA	INES ALEJANDRA	06064809	BANCO PICHINCHA
250	03	301		CARMONA	ARBILDO	SILVIA	46106257	MICASITA
251	03	303		PALOMINO	GASPAR	HOSEP ALEXIS	72477250	BANCO CONTINENTAL
252	03	306	216	CHUNG	PEDRAZA	JULY JUDITH	42646398	MICASITA
253	03	307	120	GARCIA	ARONES	ROBERTO AMERICO	20070632	MICASITA
254	03	308		TATAJE	HERRERAS	ALBERTO ALEJANDRO	70545479	MICASITA
255	03	401		BURGOS	OLIVA	RAMIRO	40416983	MICASITA
256	03	404	85	QUIROZ	RAMOS	STEPHANI GISELLA	42233281	MICASITA
257	03	405	87	PASACHE	LEIVA	GIANCARLO	73050882	FINANCIERA EFECTIVA S.A
258	03	406	231	TORRES	MEZA	DAVID MIGUEL	45506101	BANCO PICHINCHA
259	03	407		HUANCA	VASQUEZ	JEREMY BRYAN	48165742	MICASITA
260	03	408	174	REVILLA	CHAUCAYANQUI	VIOLETA JANNET	09981002	BANCO PICHINCHA
261	03	501		VILLANUEVA	NUEVO	BETZABE JEANETTE	10394806	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
262	03	502		BOBBIO	ARIAS	NINDOSKA VANESA	44792673	BANCO CONTINENTAL
263	03	503		TIPUAN	HUANAN	VERONICA JANETH	41893665	BANCO CONTINENTAL
264	03	504	192	RUBIN	GOTELLI	CHRISTIAN ANTHONY	72729255	MICASITA
265	03	505		FERNANDEZ	MERINO	ERWIN OMAR	45252516	BANCO CONTINENTAL
266	03	506		VILLARDEL	BOLAÑOS	ALEXANDRA MARIA	46156074	MICASITA
267	03	507		HUARCAYA	ROMERO	ANIBAL	70919498	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
268	03	508	214	RODRIGUEZ	BAUTISTA	ALDO OMAR	46716477	MICASITA
269	03	602	213	DIAZ	MURATA	KATHERINE	46565012	BANCO CONTINENTAL
270	03	601		ESTELA	VALQUI	WILDER	48072585	BANCO PICHINCHA
271	03	605	30	BERNAL	ALVA	EDWARD ALBERT	46287727	BANCO PICHINCHA
272	03	606		GAMARRA	FLORES	GLICETH	47144758	FINANCIERA EFECTIVA S.A
273	03	607		GARCIA	ORELLANA	JORGE GUSTAVO	72308480	FINANCIERA EFECTIVA S.A
274	03	608		MARAVI	CASTRO	GONZALO JESUS	48221174	MICASITA
275	03	701		YNCA	PALMA	MICHAEL JUNIOR	42366840	MICASITA
276	03	703		MEZA	CAMPOS	VERONICA CARMEN	10777766	FINANCIERA EFECTIVA S.A
277	03	705		DAVILA	REYMUNDO	SMITH	47494825	FINANCIERA EFECTIVA S.A
278	03	706		AGUILAR	VILLACORTA	HILDA VILMA	44860790	FINANCIERA EFECTIVA S.A
279	03	708		CALIXTO	TERRONES	ROBERT ITALO	09788053	BANCO CONTINENTAL
280	03	801		LEON	ARAMBURU	MARIA	09227621	FINANCIERA EFECTIVA S.A
281	03	802		CORONADO	FERNANDEZ	ADRIANA	46487049	BANCO PICHINCHA
282	03	804		TIPULA	MIRAMIRA	FREDDY	45099378	BANCO PICHINCHA
283	03	806		MORENO	HUVIN	EDWIN BENITO	40395180	BANCO PICHINCHA
284	03	807	86	TORRES	BURGA	JOSE ARMANDO	06884302	
285	03	901		SANCHEZ	CAMA	LUIS ALBERTO	44927370	MICASITA
286	03	902		CAICEDO	ENEQUE	ROSA ELENA	41470012	MICASITA
287	03	903		DE LAMA	MERINO	JOSE ANTONIO	40042135	BANCO CONTINENTAL
288	03	905		VILLANUEVA	JARA	ANIBAL MAURICIO	45625460	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
289	03	908	229	CORTEZ	RODRIGUEZ	MARTHA FLOR	06941179	
290	04	1001		CRUZ	ASTETE	HERRNANDO	42839357	FINANCIERA EFECTIVA S.A
291	04	1005		COVECA	RAMIREZ	LUIS MIGUEL	70447426	BANCO PICHINCHA
292	04	101		SALDIVAR	TOLEDO	CRIS JOHANA	45758023	FINANCIERA EFECTIVA S.A
293	04	107	139	CAICHA	HUERTA	HELLEN SARIFIS	43267408	BANCO CONTINENTAL
294	04	108		FLORES	KUTAKA	SHORI DEAN	09972470	BANCO CONTINENTAL
295	04	1104	138	CAMLA		ANTONIO JOSE	29634045	FINANCIERA EFECTIVA S.A

TESTIMONIO



NOTARIA
BANDA

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA

**NOTARIA**

DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE (VUELTA)

BANDA

296	04	1201	CASTAÑEDA	RUIZ	MARISOL	42598997	BANCO CONTINENTAL
297	04	1204	CASTRO	BECERRA	MABEL ANDREA	71710612	BANCO CONTINENTAL
298	04	1205	GRABIEL	BONIFACIO	EVA RAQUEL	48334167	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
299	04	1407	185 MEDINA	MORI	KEITH BRYAN	70159138	BANCO PICHINCHA
300	04	1504	38 HERRERA	SOTO	JOHNATTAN EMILIO	41062338	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
301	04	1505	GUADALUPE	AGUILAR	VICTOR JUNIOR	47299188	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
302	04	1507	187 SAYRITUPAC	HERNANDEZ	YESSENIA SARITA	46473375	BANCO CONTINENTAL
303	04	203	RAMOS	CASTILLO	KENNY BRAIAM	73003435	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
304	04	206	BALDEON	GONZALO	LUZ MARIA	44335225	MICASITA
305	04	207	218 JIMENEZ	CUJA	BADY RICHARD	42211821	BANCO CONTINENTAL
306	04	306	OCAÑA	AYALA	FRENESI HILARY YADIRA	75416529	BANCO CONTINENTAL
307	04	403	ASCENCIO	LLALLIRE	ANGELICA MARIA	08177706	BANCO CONTINENTAL
308	04	407	79 CRUZ	HUAMAN	EDUARDO ALEJANDRO	46655448	BANCO CONTINENTAL
309	04	507	GUEVARA	TIITO	BRIGITTE SENDI	76917381	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
310	04	603	221 YPANAQUE	REYES	JUAN ANDRES	10356384	MICASITA
311	04	608	ASLLA	CLAVIJO	ODALIS FELICITAS	45228488	BANCO CONTINENTAL
312	04	701	CASTRO	ACHIC	PAUL ENRIQUE	41784827	BANCO CONTINENTAL
313	04	703	VILLENA	ARRIETA	ESTANISLAO AGUSTIN	04326844	BANCO PICHINCHA
314	04	705	MENDIETA	OSNAYO	SANDRA PAOLA	44394841	BANCO PICHINCHA
315	04	706	DIAZ	RAMIREZ	DAVID JUNIOR ALEXIS	45052144	BANCO PICHINCHA
316	04	802	173 PITTMAN	VALLADARES	YALI IRENA	09985233	MICASITA
317	04	803	76 GARCIA	SOLIS	RAFAEL MELANIO	42184300	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
318	04	806	MORENO	VIZCARDO	JEIMY FABRICIO	70788025	BANCO CONTINENTAL
319	04	903	RAMIREZ	RODRIGUEZ	ISIS ALESSIA	73112611	MICASITA
320	04	904	220 ARANA	MEDINA	PERCY BERNARDO	41171365	BANCO CONTINENTAL
321	01	1507	ALFARO	CUBAS	JEFFERSON ARTURO	42602163	BANCO PICHINCHA
322	01	301	200 CONTRERAS	ACERO	HUGO DIEGO	43284458	
323	01	702	MENDOZA	CHUNGA	WENDY YUREMA	48065784	BANCO CONTINENTAL
324	01	804	LOPEZ	GUZMAN	FRANKLIN	46841363	BANCO CONTINENTAL
325	02	1106	DIAZ	INOCENTE	CESAR ANDRESSI	46165481	
326	02	1201	TUESTA	SORROZA	CHRISTIAN ANTONIO	25704821	BANCO CONTINENTAL
327	02	501	BARRIOS	GALARRETA	LUIS ALBERTO	41028062	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
328	03	1002	HINOJOSA	OJEDA	MARIBEL	45149982	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
329	03	1007	HIDALGO	MOGOLLON	LUIS ALBERTO	07635724	
330	03	1008	BECERRA	GONZALES	ALEXANDER	43953891	BANCO CONTINENTAL
331	03	1107	CHAHUA	RAMIREZ	ANDREA PATRICIA	46242011	BANCO PICHINCHA
332	03	1201	VILLANUEVA	JARA	HUBERT RENATO	77571536	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
333	03	1202	SANTOS	CASTILLO	RICHARD KLEIDER	72717284	MICASITA
334	03	1204	LOZANO	YNGA	CELIA	06908626	
335	03	1205	MORAN	CABRERA	ANDRES EDUARDO	44751493	BANCO PICHINCHA
336	03	1207	89 HORNA	BENAVENTE	JUAN PADLO	43953454	BANCO CONTINENTAL
337	03	1208	GALLARDO	YARLEQUE	JUNIOR JESUS	45638021	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
338	03	1401	RODRIGUEZ	GONZALES	FELIPE	44253631	MICASITA
339	03	1402	NAVARRO	VILCA	MARIA YNES	46588148	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
340	03	1407	189 BALLESTEROS	MATOS	YANEHT LIBORIA	46989254	MICASITA
341	03	1502	CIPRIANO	MORON	CARLOS CESAR	44508541	MICASITA
342	03	1503	GASTELO	CAYOTOPA	JOSE ENRIQUE	73004276	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
343	03	201	ZAVALA	DIAZ	JAVIER ANTONIO	45909411	BANCO PICHINCHA

**NOTARIA****BANDA****TESTIMONIO****FRANCISCO BANDA GONZALEZ**
NOTARIA DE LIMA



NOTARIA

BANDA ECINUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA

344	03	302	CALDAYA	HUAMANI	ELISA	42017588	BANCO CONTINENTAL
345	03	305 87	CABRERA	MORIANO	CHRISTIAN JEFFERSON	42530086	MICASITA
346	03	402	ROJAS	GUTIERREZ	CINTYA GERALDINE	42253121	BANCO PICHINCHA
347	03	403 28	CESPI	MOSQUERA	MANUEL ROBERTO	09467409	BANCO CONTINENTAL
348	03	604	VELARDE	FLORES	DARIO MARCELINO	09650434	BANCO PICHINCHA
349	03	707	CABALLERO	QUISPE	EDISON	47190954	BANCO INTERNACIONAL DEL PERU
350	04	1002 172	TEIXEIRA	CAMPOS	JULIANA	45193570	BANCO PICHINCHA
351	04	1103	PAUCAR	CHAUCA	KATHERINE GUISELLE	72694613	BANCO PICHINCHA
352	04	1108	CANTLO	NUÑEZ	JOSE DOMENICO	07463033	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
353	04	1202	HERRERA	SANCHEZ	JOSE MANUEL	49011485	BANCO CONTINENTAL
354	04	1203	AGUIRRE	GARCIA	JHANN FRANCO PAUL	47095422	BANCO CONTINENTAL
355	04	1207	TORRES	LINARES	IRVING DANIEL	70831722	BANCO CONTINENTAL
356	04	1301	CABRERA	CASTAÑEDA	MARIA DEL PILAR	45139243	BANCO CONTINENTAL
357	04	1305 78	FERRIO	SALAS	ANA CECILIA	40896148	BANCO CONTINENTAL
358	04	1406 175	HUAMAN	OROPEZA	ALEX YONATAN	76380809	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
359	04	1508	GARAY	FLORES	MARCOS VICENTE	70788182	BANCO PICHINCHA
360	04	201	FERNANDEZ	GAYOSO	CHRISTIAN WALDEMAR	48226179	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
361	04	204	MENDOZA	QUIROZ	ROBERTO ERICK	40004961	BANCO CONTINENTAL
362	04	208	FERRIO	YNQUIE	GLAY ZELY	10744354	
363	04	301	ERIQUE	CALLE	CINTHIA VANESSA	42799185	BANCO CONTINENTAL
364	04	305	LOZANO	MARTINEZ	JORDAN MANUEL	46673953	BANCO CONTINENTAL
365	04	308	CARLIN	PEÑA	JHONATAN FRANKLIN	47448086	BANCO PICHINCHA
366	04	405	FLORIAN	CHAVEZ	HAROLD	09962259	BANCO PICHINCHA
367	04	408	BUENOSIA	AGUIRRE	KLAUS LEONEL	70816588	BANCO CONTINENTAL
368	04	505 186	MUÑOZ	OSORES	KATHERIN MARIA	46024359	MICASITA
369	04	602	HERVIAS	PASTOR	VICENTE ALEXANDER	42946655	BANCO CONTINENTAL
370	04	605	MOSCOSO	CONTRERAS	HELLEN EVELYN	41900473	MICASITA
371	04	607	SANDOVAL CHAVEZ	CHAVEZ	CECILIA ELIZABETH	72524853	BANCO PICHINCHA
372	04	704	PEÑA	LOPEZ	EDDY	41183983	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
373	04	801 223	MENDEZ	VALENCIA	ROSELYN PAOLA	43822701	FINANCIERA EFECTIVA S.A.
374	04	902	ROMERO	CUEVA	ANTHONY WILSON	42526137	BANCO CONTINENTAL
375	04	908	MILLA	BUENAÑO	NORMA VERONICA	25752600	BANCO CONTINENTAL



NOTARIA
BANDA

TESTIMONIO

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA



NOTARIA

DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA (VUELTA)
BANDA

***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 5**, el cual digitalizo a continuación: =====

ANEXO 5
CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN

CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN

Mz	ETAPA	EDIFICIO	Nº DPTOS / EDIF	2019												2020											
D	1	2	120	Ene-19	Feb-19	Mar-19	Abr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Ago-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dic-19	Ene-20	Feb-20	Mar-20	Abr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Ago-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dic-20
D	2	1	120	Ene-19	Feb-19	Mar-19	Abr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Ago-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dic-19	Ene-20	Feb-20	Mar-20	Abr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Ago-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dic-20

TESTIMONIO



FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA



NOTARIA

BANDA NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO

***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 6**, el cual digitalizo a continuación: = = = = =

ANEXO 6
CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA

CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA

Mz	ETAPA	2019												2020												
D	1	Ene-19	Feb-19	Mar-19	Abr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Ago-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dic-19	Ene-20	Feb-20	Mar-20	Abr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Ago-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dic-20	
D	2																									

TESTIMONIO



FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA



***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 7**, el cual digitalizo literalmente a continuación: = =

ANEXO 7
CRONOGRAMA DEL PROYECTO

CRONOGRAMA DEL PROYECTO

Mz	ETAPA	EDIFICIO	DPTOS / EDIF	Nº
D	1	2	120	120
D	2	1	120	120
D	3	3	120	120
D	4	4	120	120
D	5	5	120	120
D	6	6	120	120

2019		2020		2021	
	Ene-19		Ene-20		Ene-21
	Feb-19		Feb-20		Feb-21
	Mar-19		Mar-20		Mar-21
	Abr-19		Abr-20		Abr-21
	May-19		May-20		May-21
	Jun-19		Jun-20		Jun-21
	Jul-19		Jul-20		Jul-21
	Ago-19		Ago-20		Ago-21
	Sep-19		Sep-20		Sep-21
	Oct-19		Oct-20		Oct-21
	Nov-19		Nov-20		Nov-21
	Dic-19		Dic-20		Dic-21

*NOTA: Los datos consignados en este anexo son referenciales, la información detallada será proporcionada y actualizada automáticamente al inicio de cada una de las etapas.

ELICUACIÓN
INDEPENDIZACION

2022		2023		2024	
	Ene-22		Ene-23		Ene-24
	Feb-22		Feb-23		Feb-24
	Mar-22		Mar-23		Mar-24
	Abr-22		Abr-23		Abr-24
	May-22		May-23		May-24
	Jun-22		Jun-23		Jun-24
	Jul-22		Jul-23		Jul-24
	Ago-22		Ago-23		Ago-24
	Sep-22		Sep-23		Sep-24
	Oct-22		Oct-23		Oct-24
	Nov-22		Nov-23		Nov-24
	Dic-22		Dic-23		Dic-24

TESTIMONIO



NOTARIA
BANDA

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA

***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 8**, el cual digitalizo a continuación: = = = = =

ANEXO B
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES

Según cuadro de valores unitarios y de edificación contenidos en la declaratoria de interés.

REQUERIMIENTOS MÍNIMOS:

	CATEGORIA	DESCRIPCIÓN
MUROS Y COLUMNAS	B	Columnas, vigas y/o placas de concreto armado y/o metálicas.
TECHOS	C	Aligerado o losas de concreto armado horizontales.
PISOS	G	Loseta vinílica, cemento bruñido colorado, tapizón.
PUERTAS Y VENTANAS	F	Ventanas de fierro o aluminio industrial, puertas contraplacadas de madera, puertas contraplacadas material MDF o HDF, vidrio simple.
REVESTIMIENTOS	F	Paredes: frotado y/o yeso moldurado, pintura lavable.
BAÑOS	E	Baños con mayólica blanca, parcel.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS	B	Sistemas de bombeo de agua potable, teléfono, agua caliente y fría, gas natural.

TESTIMONIO



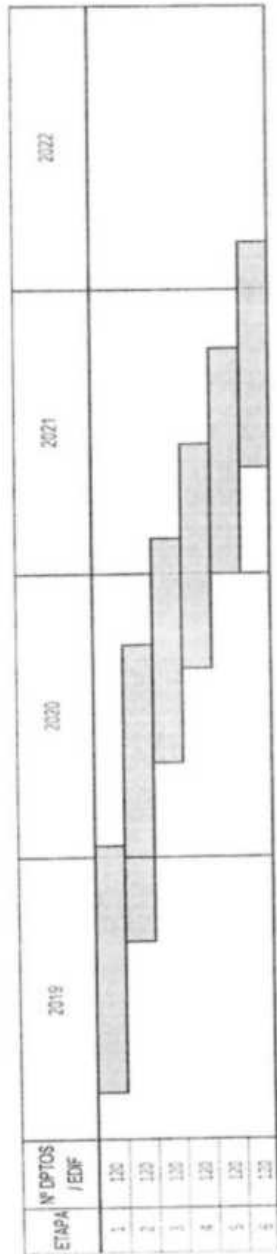
NOTARIA
BANDA

DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS (VUELTA)

***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO** : Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 9**, el cual digitalizo a continuación: =====

ANEXO 9
ETAPAS DEL PROYECTO



*NOTA: Los datos consignados en este anexo son referenciales, la información detallada será proporcionada al inicio de cada una de las etapas.

TESTIMONIO



NOTARIA
BANDA

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIO DE LIMA



***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO** : Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 10**, el cual digitalizo a continuación: = = = = =

ANEXO 10
MEMORIA DESCRIPTIVA JACARANDÁ
MZ D - Sub Lote 1-1

1. DE LA UBICACIÓN

El proyecto arquitectónico, materia de la presente Memoria Descriptiva se ubica en la esquina Avenida A con Calle 2, Manzana D, Sub-lote 1-1, urbanización "Los Parques de Comas" (parte del Proyecto Ciudad Sol de Collique), Distrito Comas en la provincia y departamento de Lima. El presente Proyecto se enmarca en el Programa de Promoción del Acceso a la Propiedad privada y Vivienda.

Línderos del Lote (Según partida registral N° 13958788):

El lote cuenta con los siguientes linderos perimétricos:

Área:	11,299.79m ²
Línderos:	Frente: Avenida A con 98.04ml. Derecha: Colinda con el sub lote 1A y sub lote 1B, con línea recta de 134.19ml. Izquierda: Calle 2 con 108.48 ml. Fondo: Colinda con el sub lote 1-2 y lote 2 manzana D, con 73.37 ml.,25.00ml. y 24.87 ml.

2. DEL PLANTEAMIENTO GENERAL

Se trata de un Conjunto Residencial con 6 edificios de viviendas de 16 pisos. Consta de departamentos entre 61.80m² y 62.20m² de área techada, contando en total con 720 departamentos de 03 dormitorios. Se plantean 240 estacionamientos de autos y 10 estacionamientos de motos. Finalmente se añaden al conjunto el tratamiento de áreas exteriores con diversos sectores de uso común como estacionamientos de motos, estacionamientos de bicicletas, plazuelas, sector para juegos infantiles, cancha multideportiva, gimnasio al aire libre, circuito de footing, caseta de vigilancia, cuarto de acopio, humedal y módulo de servicios, que cuenta con; locales comerciales, S.U.M, centro de lavado, baños y oficina administrativa.

Primer nivel

A este nivel se accede de forma peatonal y vehicular por la Calle 2. El ingreso cuenta con: caseta de vigilancia (con baño incluido).

En este primer nivel también se ubica la rampa de acceso a los estacionamientos (240 unidades autos y 10 unidades motos), que se ubican en el semisótano, primer y segundo nivel.

2.1. VIVIENDAS EDIFICIOS: Son 120 unidades por edificio, las cuales se desarrollan con áreas entre 61.80m² y 62.20m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

1° Piso: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y este a su vez hacia la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:





NOTARIA

DIECINUEVEN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES (VUELTA)

Departamentos 01, 02, 03, 04, 05, 06 y 07: Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 2 dormitorios y 1 dormitorio principal.

Departamento 08: Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 2 dormitorios y 1 dormitorio principal que incluye un baño (inodoro, lavatorio y ducha).

En algunos casos cuentan con jardín privado.

2º Piso – 14º Piso (Planta Típica): A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y este a su vez hacia la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamentos 01, 02, 03, 04, 05, 06 y 07: Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 2 dormitorios y 1 dormitorio principal.

Departamento 08: Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 2 dormitorios y 1 dormitorio principal que incluye un baño (inodoro, lavatorio y ducha).

15º Piso (Primer piso Dúplex): A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y este a su vez hacia la escalera que conduce a los pisos inferiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los que cuentan con los siguientes ambientes:

Departamentos 01, 02, 03, 04, 05, 06 y 07: Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 2 dormitorios y 1 dormitorio principal.

Departamento 08: Sala – comedor, cocina, lavandería, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 2 dormitorios y 1 dormitorio principal que incluye un baño (inodoro, lavatorio y ducha).

16º Piso (Segundo piso Dúplex) y Área Mantenimiento equipos: A este nivel se accede a través de la escalera de cada dúplex y también por la escalera de gato que conduce al Área de mantenimiento de equipos. En este nivel se ubican el segundo piso de cada uno de los 08 departamentos tipo dúplex, los mismos que cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 y 08: Estar TV, baño común (inodoro, lavatorio y ducha).

2.3 ÁREAS COMUNES:

El Módulo de Servicios, cuenta con los siguientes ambientes:

1º Piso

- Sala Usos Múltiples con depósito y kitchenette
- 02 Locales comerciales
- 01 Centro de lavado
- 02 baños (lavatorio e inodoro)
- Oficina de administración

Entre las otras áreas comunes del conjunto contamos con los siguientes ambientes:

Semi-Sótano

- 01 cuarto de Acopio
- Cuarto Acelerógrafo

NOTARIA
BANDA

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA

TESTIMONIO

**1° Piso**

- Caseta de vigilancia con baño incluido
- Pórtico de ingreso (peatonal y vehicular)
- Zonas de juego para niños
- Plazuelas
- Circuito de footing
- Gimnasios al aire libre
- Zona de lectura
- 84 estacionamientos para bicicletas.
- 01 humedal

2° Piso

- 01 losa deportiva con graderías
- Local comercial con depósito
- 02 baños (lavatorio e inodoro)

3. DE LO NORMATIVO – PARÁMETROS URBANÍSTICOS

A continuación, se adjunta el cuadro normativo del proyecto:

CUADRO NORMATIVO		
INDICADOR	CONDICIONES DE LA ZONA DE INTERVENCIÓN	PROYECTO
USO DEL TERRENO	USO DE RECREACIÓN COMERCIAL Y COMERCIAL DE SERVICIOS	PROYECTO RESIDENCIAL
ÁREA MÁXIMA PERMISIDA	MÁXIMO 40% DEL ÁREA TOTAL DE LA ZONA	100% DEL TERRENO
ÁREA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	2000 m ²	1000 m ²
MÁXIMO NÚMERO DE PISOS	2000 m ²	16 PISOS
ÁREA DE PISO DE VIVIENDA	100 m ²	100 m ²
COEFICIENTE DE COBERTURA	MÁXIMO 40% DEL ÁREA TOTAL DE LA ZONA	20% DEL TERRENO
ALCANTARILLADO	SECCIONES 100 x 100	SECCIONES 100 x 100
RETIROS	MÍNIMO 4.00 M. PARA LOS AVANCES	4.00 M. PARA LOS AVANCES

3.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN

El conjunto residencial tiene 16 pisos en todos los edificios de viviendas.

3.2 RETIROS**i. Frontal**

No requerida

ii. Posterior

No requerida

iii. Lateral

Hacia el sur: No requerida

Hacia el norte: No requerida



NOTARIA
BANDA

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA



NOTARIA

BANDA DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO (VUELTA)

3.3 ÁREA LIBRE

Según los parámetros urbanísticos, el área libre mínima requerida debe representar el 55% del área del terreno (según CERT. PARAM. N° 522-2017-SGUC-GDU/MC). El proyecto cuenta con 6 234.48 m² lo cual equivale al 55.17% del área del terreno.

3.4 ESTACIONAMIENTOS

La cantidad de espacios para estacionamiento requerido según Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°522-2017-SGUC-GDU/MC, es 1 estacionamiento cada 3 viviendas. Se cuenta con 720 departamentos, por lo que sería necesario 240 estacionamientos. El proyecto contempla 240 estacionamientos, los cuales se encuentran en tres niveles. En el semi-sótano se ubican 112 estacionamientos, en el primer nivel 94 y en el segundo nivel 36 estacionamientos. A todos estos se acceden mediante un solo ingreso vehiculares ubicados en la Calle 2.

4. DE LO NORMATIVO – R.N.E.

4.1 Norma A.010 y GH.020

Capítulo I – Características del diseño:

El presente proyecto se ha diseñado teniendo en consideración lo establecido en: i) los Parámetros Urbanísticos otorgados por la Municipalidad de Comas, ii) el Reglamento Nacional de Edificaciones y iii) la Ordenanza N° 1618.

Capítulo II – Relación de la edificación con la vía pública:

El conjunto residencial cuenta con un ingreso principal por el cual se accede a una vereda interna peatonal, la cual comunica a los ingresos a los edificios y las áreas comunes. La calzada conduce a los estacionamientos.

Capítulo IV – Dimensiones mínimas de los ambientes:

Se pueden apreciar en los cortes longitudinales y transversales y son:

Altura libre en pisos de departamentos: 2.30 m (al fondo de losa)

Altura libre en pisos de estacionamientos: 2.80 m (al fondo de losa) y 2.50 m (a fondo de viga)

Capítulo V – Accesos y pasajes de circulación:

Ningún espacio de circulación general de las áreas comunes del edificio tiene una medida menor a 1.20 m de ancho y ninguna circulación interna en las viviendas tiene una medida menor de 0.90 m.

Capítulo VI – Escaleras:

Todas ellas cuentan con las dimensiones reglamentarias: 1.20m y pasamanos continuo a ambos lados.

Capítulo VII – Servicios Sanitarios:

El cálculo de sanitarios se ha realizado según lo establecido en el RNE A.010 y RNE 020

Capítulo VIII – Ductos:

La ventilación de los baños es según sea el caso por ventilación natural o por extracción mecánica y se complementan con extractores eólicos. Las dimensiones de los ductos cumplen con los cálculos estimados.



NOTARIA
BANDA

TESTIMONIO

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA

**Cuarto de Acopio de Desperdicios**

El conjunto residencial cuenta con un cuarto de acopio según lo estipulado en el Art. 43 de la norma A-0.10 del RNE.

CALCULO DE CUARTO DE ACOPIO –VIVIENDA Título III.1 ARQUITECTURA. NORMA A.10 CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO. CAPITULO VII. ARTICULO 43				
N° de Departamentos	Area Requerida por el RNE	Volumen Requerido según RNE	Numero de Contenedores Requeridos (360lts)	Proyecto
720	0.03 m ² / Unid. de Vivienda	21.60m ³	Contenedores de 0.36m ³ = 21.60/0.36= 60 cilindros	60 contenedores

Los desechos sólidos se eliminarán por medio de bolsas que se dispondrán en el cuarto de acopio (ubicado en el sótano. Nivel -1.50). Si consideramos que el condominio tiene 6720 Dptos., deberíamos de considerar una capacidad de recolección de 21.6 m³.

Para el cálculo estimaremos contenedores de 360lts, por lo que necesitaríamos 60 contenedores.

El proyecto considera 60 contenedores de 360lts.

Capítulo IX – Requisitos de Iluminación:

Todos los ambientes de las viviendas cuentan con una iluminación natural, adicionalmente se contará con la iluminación artificial requerida en aquellas áreas donde la luz natural no sea suficiente y para las horas nocturnas.

Para el caso de los ambientes de las viviendas que son iluminadas por pozos, se ha calculado sus dimensiones siguiendo las pautas del art. 19 de la norma RNE A010 de la siguiente manera:

N° de pisos de vivienda x altura – 1.00 m/3 (cuando el vano sirve a dormitorios, salas, comedores o estar)

N° de pisos de vivienda x altura – 1.00 m/4 (cuando el vano sirve a servicios higiénicos, lavanderías, cocinas o kitchenettes).

Capítulo X – Requisitos de Ventilación y Acondicionamiento Ambiental:

Todos los ambientes de las viviendas del proyecto tienen garantizado una buena ventilación ya sea de forma natural o usando sistemas mecanizados.

Capítulo XII – Estacionamientos:

Según la ordenanza N°1618 MML: 01 estacionamiento cada 03 viviendas = 720 unidades de viviendas / 3 = 240 unidades (requerido). El proyecto contempla 240 estacionamientos.

***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 11**, el cual digitalizo a continuación: = = = = =

<u>ANEXO 11</u>		
<u>PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN</u>		
PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN		
Los montos están en soles.		
ETAPAS	1	2
EDIFICACIÓN	10,261,628	8,637,234
Total Costo a fin de Obra	10,261,628	8,637,234
ESTADO	EJECUTADO	INVERSIÓN

***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 12**, el cual digitalizo a continuación: = = = = =

<u>ANEXO 12</u>		
<u>PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN</u>		
PRESUPUESTO DE HABILITACIÓN URBANA		
Los montos están en soles.		
ETAPAS	1	2
HABILITACIÓN URBANA	1,594,515	798,538
Total Costo a fin de Obra	1,594,515	798,538
ESTADO	EJECUTADO	INVERSIÓN

***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 13**, el cual digitalizo a continuación: = = = = =

<u>ANEXO 13</u>	
<u>RELACIÓN DE EMPRESAS TASADORAS</u>	
1.	Expertus S.A.C.
2.	Allemant Asociados Peritos Valuadores S.A.C.
3.	Braschi Tasaciones S.A.C.
4.	Cerival S.A.
5.	SGS
6.	Provalua S.A.
7.	Tinsa S.A.C.
8.	IMAX – Ingeniería Máxima E.I.R.L.
9.	Quantum valuaciones

TESTIMONIO



***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 14**, el cual digitalizo a continuación: = = = = =

ANEXO 14
RELACIÓN DE EMPRESAS AUDITORAS

1. KPMG
2. BDO
3. Deloitte & Touche
4. Ernst & Young

***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 15**, el cual digitalizo a continuación: = = = = =

ANEXO 15
RELACIÓN DE ESTUDIOS DE ABOGADOS

1. DLA Piper Perú
2. Estudio Rebaza, Alcázar y de las Casas
3. Miranda & Amado, Abogados
4. Estudio Grau Abogados
5. Rubio, Leguía, Normand & Asociados
6. Estudio Echeconpar (Baker & McKenzie)
7. Benites, Vargas & Ugaz Abogados
8. Payet, Rey, Cauvi & Pérez Abogados
9. Estudio Philippi, Prietocarrizosa, Ferrero, Du & Uria
10. Estudio Garrigues

***** INSERTO *****

Quien suscribe, Francisco Banda González, Abogado – Notario de Lima, **CERTIFICO:** Que se me ha puesto a la vista el documento denominado: **ANEXO 16**, el cual digitalizo a continuación: = = = = =

ANEXO 16
COMUNICACIÓN DE CAMBIO DE INFORMACIÓN DE CONTACTO

[Fecha]

Señores
CORFID CORPORACIÓN FIDUCIARIA S.A.
Calle Monte Rosa N° 256. Oficina 501. Urb. Chacarilla del Estanque
Santiago de Surco
Presente -

Atención [*]

De nuestra consideración:

Estimados señores

Nos dirigimos a ustedes con relación al Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (en adelante, el "CONTRATO") celebrado con fecha [*], entre [*]. Los términos en mayúscula no definidos en esta carta tendrán el significado otorgado en la cláusula segunda del CONTRATO.

De conformidad con lo establecido en la cláusula vigésima del CONTRATO, por medio de la presente les informamos que se ha modificado el **[domicilios, correos electrónicos y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones]** establecida(o)s en el mismo.

Respecto de las personas de contacto, adjuntamos copia de sus DNI y sus Certificados de Vigencia de Poder, que se adjuntan a la presente.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

[***]



 **NOTARIA**
BANDA

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA



NOTARIA
DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS (VUELTA)
BANDA

***** CONCLUSIÓN *****

CONSTANCIA DE NO ACREDITACION DE MEDIO DE PAGO: El Notario que suscribe deja constancia que los otorgantes no han utilizado ninguno de los medios de pago previstos en la Ley N° 28194, por no corresponder a la naturaleza ni contenido de la presente operación, conforme la minuta inserta en el presente instrumento público. De lo que doy fe. = = = = =

DECLARACION: Los otorgantes declaran expresamente conocer y aceptar los alcances de la Ley de Protección de Datos Personales (Ley N° 29733) y su Reglamento (Decreto Supremo N° 003-2013-JUS) así como todas sus normas modificatorias. De lo que doy fe.- = = = = =

CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DEL DECRETO LEGISLATIVO 1106: Yo el Notario que suscribe dejo constancia de haber cumplido con la séptima disposición complementaria y modificatoria del Decreto Legislativo 1106, Decreto Legislativo de lucha eficaz contra el lavado de activos y otros delitos relacionados a la minería ilegal y crimen organizado y con lo establecido por el artículo 59 inciso K del Decreto Legislativo 1049, en tal sentido los otorgantes del presente instrumento declaran bajo juramento y bajo su responsabilidad que el origen de los fondos, bienes y activos que cada uno de los mismos transfiere no tiene relación alguna con el lavado de activos, especialmente lo concerniente a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, siendo su origen lícito; haciendo extensiva esa declaración jurada a los medios de pago utilizados, de ser el caso, en el acto que por la presente se formaliza. Asimismo, dejo constancia de haber cumplido con las obligaciones referidas a la verificación de la declaración de beneficiario final conforme a la legislación sobre la materia, cuando fuere aplicable. De lo que doy fe. = = = = =

Instruidos los otorgantes del objeto y resultado de la presente escritura se inicia a fojas 19563 con serie

TESTIMONIO



NOTARIA
BANDA

FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIA DE LIMA



NOTARIA

BANDA

NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE

B número 10184163 y concluye a fojas 19647 vuelta con serie B número 10184247 por la lectura personal que efectuaron del instrumento, se ratifican en su contenido, reconocen como suyas las firmas de la minuta que la originó manifiestan conocer sus identidades recíprocamente, y suscriben e imprimen sus huellas dactilares. = = = = =

Concluyendo el proceso de firmas con fecha once (11) de agosto (08) del año dos mil veinte (2020), ante mí, Francisco Banda González, Notario de Lima. Doy Fe. = = = = =

Firma y huella dactilar: FERNANDO AUGUSTO LLOSA DE CARDENAS, JOSE MANUEL ZAVALA PFLUCKER, el treinta y uno (31) de julio (07) del año dos mil veinte (2020); JAIME LUIS ROMAINVILLE ERNST, ROLANDO MARTIN JOSÉ PONCE VERGARA, el tres (03) de agosto (08) del año dos mil veinte (2020); JAVIER RAMÓN SALAZAR FLORES, MAURICIO JOSE CABALLERO FARRO, el cuatro (04) de agosto (08) del año dos mil veinte (2020); FERNANDO JESÚS VIVANCO LUYO, YESENIA VANESSA URIBE MUNIVE, el cinco (05) de agosto (08) del año dos mil veinte (2020); PEDRO FEDERICO DIEZ CANSECO BRICEÑO, FRANK ERICK BABARCZY RODRÍGUEZ, el once (11) de agosto (08) del año dos mil veinte (2020). = = = = =

Firmado: FRANCISCO BANDA GONZALEZ, NOTARIO DE LIMA. = = = = =

Concuerda con la Escritura Pública que corre de fojas diecinueve mil quinientos sesenta y tres (19563), de mi Registro de Escrituras Públicas correspondiente al año 2020= = = = =

Expido el presente **testimonio** en ochenta y cinco (85) fojas útiles, en la ciudad de Lima a los trece (13) días del mes de agosto (08) del año dos mil veinte (2020). = = = = =



[Handwritten signature]
FRANCISCO BANDA GONZALEZ
NOTARIO DE LIMA



TESTIMONIO

Esta Carilla se Encuentra en Blanco

TESTIMONIO