



SERIE B Nº 17025677
LIMAS 1001 1001 1001 1001 1001 1001 1001 1001

CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE

INSTRUMENTO: SETECIENTOS TREINTA
MINUTA: SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO
KARDEX: **384513**
FOJAS: CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE

CONTRATO DE FIDEICOMISO EN GARANTÍA

QUE CELEBRAN,

EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE Y PROMOTOR:

VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.

EN CALIDAD DE FIDUCIARIO:

LA FIDUCIARIA S.A.

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO:

BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS S.A.

EN CALIDAD DE SUPERVISOR TÉCNICO:

INGENIERÍA MÁXIMA E.I.R.L.

EN CALIDAD DE DEPOSITARIO:

ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA

EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE JESÚS MARÍA, A LOS VEINTICUATRO (24) DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025), **EDUARDO LAOS DE LAMA**, ABOGADO, NOTARIO DE ESTA CAPITAL, CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 07700630 Y REGISTRO ÚNICO DEL CONTRIBUYENTE NÚMERO 10077006309, PROCEDE A EXTENDER EL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO PROTOCOLAR, QUE CELEBRAN: *****

EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE Y PROMOTOR: *****

ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: INGENIERO CIVIL, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 08187579; CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NÚMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.**, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES NÚMERO 20493040643, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NÚMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. *****
DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT. *****

RAFAEL MIRANDA VARGAS FANO, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: EJECUTIVO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 09879934; CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NÚMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.**, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES NÚMERO 20493040643, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NÚMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. *****
DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT. *****

EN CALIDAD DE FIDUCIARIO: *****

RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: ABOGADO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 10318515, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NÚMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE **LA FIDUCIARIA S.A.**, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 20501842771, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NÚMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 11263525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. *****

DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT. =====

MARIA FERNANDA URSULA ALCAIDE CARDENAS, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD: PERUANA; DE ESTADO CIVIL: SOLTERA; DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: FUNCIONARIA; IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 46820251, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NÚMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE **LA FIDUCIARIA S.A.**, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 20501842771, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NÚMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, FACULTADA SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 11263525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. =====

DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT. =====

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO: =====

JORDAN ALEXANDER HUIZA LOAYZA, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: FUNCIONARIO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 45756245, CON DOMICILIO EN AVENIDA RIVERA NAVARRETE NÚMERO 600, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE **BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS S.A.**, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 20101036813 Y DOMICILIO EN AVENIDA RIVERA NAVARRETE NÚMERO 600, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 11026203 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. =====

DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT. =====

MUJAL VALERA FLORES, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: SOLTERO, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: FUNCIONARIO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 45684783, CON DOMICILIO EN AVENIDA RIVERA NAVARRETE NÚMERO 600, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE **BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS S.A.**, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 20101036813 Y DOMICILIO EN AVENIDA RIVERA NAVARRETE NÚMERO 600, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 11026203 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. =====

DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT. =====

EN CALIDAD DE SUPERVISOR TÉCNICO: =====

PATRICIA DEL CARMEN VALDIVIA VERASTEGUI, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD: PERUANA; DE ESTADO CIVIL: CASADA; DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: EMPRESARIA; IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 40718358, CON DOMICILIO EN CALLE ALDABAS NÚMERO 559, OFICINA 802, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE **INGENIERÍA MÁXIMA E.I.R.L.**, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 20523123611, CON DOMICILIO EN CALLE ALDABAS NÚMERO 559, OFICINA 802, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, FACULTADA SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 12359413 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. =====

DEJANDO CONSTANCIA QUE, REALIZADA LA VERIFICACIÓN ANTE LA SUNAT, A LA FECHA DE EXTENSIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, CONSTA QUE EL CONTRIBUYENTE NO SE ENCUENTRA OBLIGADO -AÚN- A PRESENTAR DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL. =====

ANDRÉS ERNESTO GOMEZ GARCÉS, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD: COLOMBIANA; DE ESTADO CIVIL: SOLTERO, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: INGENIERO CIVIL, IDENTIFICADO CON **CARNÉ DE EXTRANJERÍA** NÚMERO 001121282, CON DOMICILIO EN CALLE ALDABAS NÚMERO 559, OFICINA 802, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN IDENTIFICO MEDIANTE AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, A TRAVÉS DEL SERVICIO EN LÍNEA DE VALIDACIÓN DE IDENTIDAD QUE PRESTA LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE MIGRACIONES, ASÍ COMO MEDIANTE EL ACCESO A LA BASE DE DATOS DE DICHA ENTIDAD, DEJANDO CONSTANCIA QUE HE CUMPLIDO CON LA VERIFICACIÓN DE LA RESPECTIVA CATEGORÍA Y CALIDAD MIGRATORIAS VIGENTES QUE LO AUTORIZAN A CONTRATAR, DE LO QUE DOY FE; PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE **INGENIERÍA MÁXIMA E.I.R.L.**, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 20523123611, CON DOMICILIO EN CALLE ALDABAS NÚMERO 559, OFICINA 802, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 12359413 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. =====

DEJANDO CONSTANCIA QUE, REALIZADA LA VERIFICACIÓN ANTE LA SUNAT, A LA FECHA DE EXTENSIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, CONSTA QUE EL CONTRIBUYENTE NO SE ENCUENTRA OBLIGADO -AÚN- A PRESENTAR DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL. =====

EN CALIDAD DE DEPOSITARIO: =====



SERIE B N°17025678
Escribanos Públicos de la Oficina de Notarías de Lima

CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO

ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD: PERUANA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: INGENIERO CIVIL, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 08187579, CON DOMICILIO EN CALLE LOS CAPULIES NUMERO 176, URBANIZACION LA AURORA, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO. A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. =====

LOS OTORGANTES SON INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIENES SE OBLIGAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTES, DE CONFORMIDAD CON EL EXAMEN QUE SE HA EFECTUADO, DE LO QUE DOY FE; Y ME ENTREGAN UNA MINUTA DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR LETRADO, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO BAJO EL NÚMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: =====

MINUTA: =====

CONTRATO DE FIDEICOMISO EN GARANTÍA=====

Fecha: 23 de enero de 2025=====

FIDEICOMITENTE Y PROMOTOR===== Viva Negocio Inmobiliario S.A.C.=====

FIDUCIARIO===== La Fiduciaria S.A.=====

FIDEICOMISARIO===== Banco Interamericano de Finanzas S.A.=====

SUPERVISOR TÉCNICO===== Ingeniería Máxima E.I.R.L.=====

DEPOSITARIO===== Rolando Martín José Ponce Vergara=====

Señor Notario:=====

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

I. En calidad de FIDEICOMITENTE y PROMOTOR:=====

• **Viva Negocio Inmobiliario S.A.C.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio en Av. Petit Thouars N° 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con DNI N° 08187579 y por Rafael Miranda Vargas-Fano, identificado con DNI N° 09879934, según poderes inscritos en los asientos C109 y C113 respectivamente, de la Partida Electrónica N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, el "**FIDEICOMITENTE**" o el "**PROMOTOR**").=====

II. En calidad de FIDUCIARIO:=====

• **La Fiduciaria S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por los señores **Susana Olga Montes Armentar**, identificado con DNI N° 40948545 y **Maria Fernanda Ursula Alcaide Cárdenas**, identificada con DNI N° 46820251, según poderes inscritos en los asientos C00097 y C00098, respectivamente, de la Partida Electrónica N° 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante "**LA FIDUCIARIA**").=====

III. En calidad de FIDEICOMISARIO:=====

• **Banco Interamericano de Finanzas S.A.**, con RUC N° 20101036813, con domicilio en Av. Rivera Navarrete N° 600, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por Jordan Alexander Huiza Loayza, identificada con DNI N° 45756245 y Mijail Valera Flores, identificado con DNI N° 45684783, según poderes inscritos en los asientos C00395 y C00347, respectivamente, de la Partida Electrónica N° 11026203 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante el "**FIDEICOMISARIO**").=====

IV. En calidad de SUPERVISOR TÉCNICO:=====

• **INGENIERÍA MÁXIMA E.I.R.L.**, con RUC N° 20523123611, con domicilio en Calle Aldabas N° 559, Oficina 802, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por Patricia del Carmen Valdivia Verástegui, identificada con DNI N° 40718358 y Andrés Ernesto Gómez Garcés, identificado con Carnet de Extranjería N° 001121282según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12359413 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, el "**SUPERVISOR TÉCNICO**").=====

V. En calidad de DEPOSITARIO:=====

• El señor Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con DNI N° 08187579, con domicilio en Calle Los Capulies 176, Urb. La Aurora, Miraflores, provincia y departamento de Lima (en adelante, el "**DEPOSITARIO**").=====

El presente CONTRATO se celebra con arreglo a los términos y condiciones siguientes:=====

PRIMERA: NORMAS DE INTERPRETACIÓN=====

1.1. En el presente CONTRATO, a menos que se indique de otra manera, deberán aplicarse las siguientes normas de interpretación, sin perjuicio de las disposiciones del Código Civil, sujetas al respectivo contexto donde se encuentren consideradas:=====

(i) 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.=====

(ii) Las palabras que se refieran al género masculino o femenino incluyen al género opuesto correspondiente.=====

(iii) 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 presente CONTRATO y que se definen en la siguiente cláusula.=====

(iv) Las palabras "incluye" e "incluyendo" deben considerarse que se encuentran seguidas de las palabras "sin encontrarse limitado(a) a".=====

(v) Las referencias a cláusulas, numerales, acápites, literales, adjuntos, anexos y a otros instrumentos contractuales distintos al presente CONTRATO deben considerarse que incluyen todas las modificaciones, extensiones o cambios de éstos.=====

(vi) 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" o "e" incluye a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración.=====

1.2. 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.=====

1.3. 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.=====

1.4. 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. =====

1.5. Los términos en mayúsculas utilizados en este CONTRATO tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula Segunda.=====

1.6. Los términos entre comillas, en itálicas y mayúsculas tendrán el mismo significado que se les asigna en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.=====

1.7. El presente CONTRATO se rige, de manera integrada, por las cláusulas contenidas en el mismo. Sin perjuicio de ello, en caso de conflicto entre lo estipulado en este CONTRATO y en el CONTRATO DE LÍNEA DE CARTA FIANZA Y AVALES y el CONTRATO DE LÍNEA DE AVANCE INMOBILIARIO, prevalecerá lo previsto en este CONTRATO.=====

1.8. 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 =====

Para efectos del CONTRATO, y sin perjuicio de lo señalado en la cláusula anterior, todas las palabras que sean utilizadas en mayúscula son términos definidos y tendrán el significado previsto para ellos en esta cláusula. 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:=====

ACTA DE ENTREGA ADQUIRENTES: =====	Será el documento por el cual se deja constancia de la entrega física de una o más UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de un ADQUIRENTE.=====
ADQUIRENTES: =====	Serán aquellas PERSONAS que: (i) hayan firmado CONTRATOS DE TRANSFERENCIA antes del presente CONTRATO y cumplan con suscribir la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; o, (ii) los que suscriban CONTRATOS DE TRANSFERENCIA desde la suscripción del presente CONTRATO.=====
	Para los efectos del CONTRATO no serán considerados como ADQUIRENTES aquellas PERSONAS que hayan celebrado CONTRATOS DE TRANSFERENCIA de forma previa a la suscripción del presente documento y no cumplan con suscribir la referida CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.=====
ANEXOS: =====	Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1 al ANEXO 18 y que constituyen parte integral del presente CONTRATO y que tendrán la misma validez y eficacia que lo establecido en el cuerpo del CONTRATO, estipulándose asimismo que cualquier referencia al presente CONTRATO incluirá los ANEXOS, así como cualquier modificación que pudiera acordarse a los mismos.=====
	Los ANEXOS que forman parte del presente CONTRATO son los siguientes:=====
	ANEXO 1: Modelo de constancia de anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN.=====
	ANEXO 2: Modelo de CLÁUSULA ADICIONAL a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.=====
	ANEXO 3A: Modelo de CONTRATO DE TRANSFERENCIA para las ETAPAS con CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN cumplida.=====
	ANEXO 3B: Modelo de CONTRATO DE TRANSFERENCIA para las ETAPAS sin CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN cumplida:=====
	ANEXO 4: Relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA. =====



SERIE B N°17025679
LEONARDO LOPEZ TORRES

CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

=====	ANEXO 5: Obligaciones del CONSTRUCTOR.=====
=====	ANEXO 6: Obligaciones del SUPERVISOR TÉCNICO.=====
=====	ANEXO 7: Modelo de MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO.=====
=====	ANEXO 8: Modelo de NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN.=====
=====	ANEXO 9: Modelo de NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO =====
=====	ANEXO 10: Relación de CONSTRUCTORES.=====
=====	ANEXO 11: Relación de LICENCIAS.=====
=====	ANEXO 12: Relación de Empresas Tasadoras.=====
=====	ANEXO 13: Relación de PROMOTORES.=====
=====	ANEXO 14: Relación de SUPERVISORES TÉCNICOS.=====
=====	ANEXO 15: Relación de Estudios de Abogados.=====
=====	ANEXO 16: Modelo de comunicación de cambio de persona de contacto.=====
=====	ANEXO 17-A: Modelo de Poder Irrevocable.=====
=====	ANEXO 17-B: Modelo PODER PROMOTOR.=====
=====	ANEXO 18: MEMORIA DESCRIPTIVA.=====
ÁREAS COMUNES: =====	Serán aquellas áreas o edificaciones por cada una de las ETAPAS y aquellas generales de todo el PROYECTO, en caso el mismo las incluya, que correspondan en algún porcentaje a dicha ETAPA, que serán destinados para usos y servicios comunes, de conformidad con el PROYECTO y el EXPEDIENTE TÉCNICO aprobados, así como las LEYES APLICABLES.=====
AUTORIDAD GUBERNAMENTAL: =====	Significa cualquier gobierno o autoridad nacional, regional, departamental, provincial o municipal, o cualquiera de sus dependencias o agencias, entidades reguladoras o administrativas, o cualquier entidad u organismo que, conforme a las LEYES APLICABLES, ejerza funciones ejecutivas, legislativas, administrativas, judiciales o arbitrales, o que pertenezca a cualquiera de los gobiernos, autoridades o instituciones anteriormente citadas, competentes sobre las PERSONAS o materias en cuestión.=====
BANCO: =====	Es el Banco Interamericano de Finanzas S.A., entidad financiera que cuenta con sistema de acceso remoto a sus cuentas, en la que se abrirán las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, de acuerdo con lo establecido en este CONTRATO, o aquella que la sustituya.=====
BIENES FIDEICOMETIDOS: =====	Son, en conjunto, los siguientes:=====
=====	(i) EI INMUEBLE;=====
=====	(ii) EI INTANGIBLE;=====
=====	(iii) Las OBRAS;=====
=====	(iv) Las PÓLIZAS DE SEGURO;=====
=====	(v) Los FLUJOS POR SEGURO;=====
=====	(vi) EI PROYECTO;=====
=====	(vii) Las UNIDADES INMOBILIARIAS;=====
=====	(viii) Las ÁREAS COMUNES;=====
=====	(ix) Los FLUJOS POR EJECUCIÓN; y,=====
=====	(x) Cualquier otro activo presente o futuro que cumpla con las dos condiciones siguientes: (a) tenga relación directa con el desarrollo y ejecución del PROYECTO; y, (b) no hubiese sido transferido en dominio fiduciario bajo el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.=====
CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN: =====	Es el certificado desmaterializado que representa los derechos establecidos en el mismo a favor del ADQUIRENTE que haya sido financiado con un CRÉDITO HIPOTECARIO para la suscripción de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA anotado en el "Registro de Certificados de Participación" de LA FIDUCIARIA, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.5 de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.=====
=====	LA FIDUCIARIA emitirá una constancia de anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN de acuerdo al modelo que se incluye como ANEXO 1 al presente CONTRATO constancia donde se podrá consignar la firma digital de los representantes autorizados de LA FIDUCIARIA.=====
=====	EI CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorga a su titular inscrito en el "Registro de Certificados de Participación" de LA FIDUCIARIA el derecho a recibir:=====

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

=====	(i) La propiedad de la UNIDAD INMOBILIARIA, 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, incluyendo la alícuota de las ÁREAS COMUNES, una vez que se culmine la construcción, se hubiere independizado la UNIDAD INMOBILIARIA en los Registros Públicos y el FIDEICOMISARIO haya instruido la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO; o,=====
=====	(ii) Únicamente en el supuesto de presentarse la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, según lo previsto en el presente CONTRATO, el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorgará únicamente a su titular el derecho a la alícuota del producto de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO hasta por un monto máximo equivalente al precio de la UNIDAD INMOBILIARIA efectivamente pagado por el ADQUIRIENTE conforme a lo acordado en el presente CONTRATO.=====
CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA: =====	Será la cláusula adicional que se incorporará a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que hayan sido celebrados por el FIDEICOMITENTE con anterioridad o en la fecha de suscripción del presente CONTRATO o con anterioridad de la apertura de la "CUENTA RECAUDADORA" de la ETAPA, según corresponda.=====
=====	El modelo de la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA se encuentra descrito en el ANEXO 2 y su suscripción se encuentra regulada en el numeral 8.4. del CONTRATO.=====
CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA: =====	Serán las cláusulas que se incorporarán a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, con el propósito de que los ADQUIRENTES constituyan hipotecas sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS -de ser el caso- a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen financiado la adquisición de las respectivas UNIDADES INMOBILIARIAS a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO.=====
CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN: =====	Es la condición que consiste en que el FIDEICOMISARIO active la línea de crédito del CONTRATO DE LÍNEA DE AVANCE INMOBILIARIO de la ETAPA correspondiente, cuyo cumplimiento generará que ciertas obligaciones y/o atribuciones -expresamente mencionadas a lo largo del CONTRATO- surtan plenos efectos y sean exigibles por las PARTES. En dicho sentido, las ETAPAS del PROYECTO deberán cumplir con la CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN. El procedimiento para el cumplimiento de la CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN se encuentra regulado en la Tercera Cláusula Adicional del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.=====
=====	Las PARTES dejan constancia que la CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN, únicamente, de la primera ETAPA del PROYECTO se entiende cumplida con la suscripción del presente CONTRATO.=====
CONFORMIDAD DE OBRA: =====	Para efectos de lo regulado en el presente CONTRATO se entenderá como CONFORMIDAD DE OBRA cuando la AUTORIDAD GUBERNAMENTAL competente emita la "Resolución de Conformidad de Obra" o documento equivalente para cada ETAPA del PROYECTO.=====
=====	El FIDEICOMITENTE deberá informar a las PARTES la obtención de CONFORMIDAD DE OBRA, dentro de tres (3) DÍAS HÁBILES de obtenida. Sin perjuicio de ello, el SUPERVISOR TÉCNICO podrá informar a las PARTES la obtención de la CONFORMIDAD DE OBRA.=====
CONSTRUCTOR: =====	Será el FIDEICOMITENTE o la empresa designada y comunicada por el FIDEICOMITENTE, o la empresa que la sustituya, conforme a lo previsto en la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO, quien estará a cargo de la ejecución de las OBRAS. Las obligaciones del CONSTRUCTOR se encuentran detalladas en el ANEXO 5 del presente CONTRATO.=====
=====	Las posibles empresas sustitutas se incluyen en el ANEXO 10 del presente CONTRATO.=====
CONTRATO: =====	Es el presente Contrato de Fideicomiso de Activos, así como sus futuras modificaciones o ampliaciones.=====
CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS: =====	Es el Contrato de Fideicomiso de Flujos suscrito en la misma fecha de celebración del presente CONTRATO, entre el FIDEICOMITENTE y PROMOTOR, el FIDEICOMISARIO, LA FIDUCIARIA, el DEPOSITARIO y el SUPERVISOR TÉCNICO, según éste fuere modificado o ampliado de tiempo en tiempo.=====
CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO: =====	Es el préstamo suscrito por el FIDEICOMISARIO y el FIDEICOMITENTE, con fecha 22 de julio de 2024, en virtud del cual el FIDEICOMISARIO otorga al FIDEICOMITENTE una facilidad crediticia -indirecta y/o directa- ascendente a S/15'600,000.00 (Quince Millones seiscientos mil y 00/100 SOLES).=====
=====	Asimismo, esta definición incluye cualquier contrato que en el futuro suscriban el FIDEICOMITENTE con el FIDEICOMISARIO por medio del cual, éste último otorgue facilidades crediticias y/o líneas de crédito a favor del FIDEICOMITENTE, para el desarrollo del PROYECTO.=====
=====	De igual manera, esta definición incluye todas las posibles modificaciones, ampliaciones, adendas,



CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA

Escuela de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

=====	INSTITUCIONES FINANCIERAS puedan otorgar a los ADQUIRENTES para la compra de UNIDADES INMOBILIARIAS, incluyendo, pero sin limitarse a arrendamientos financieros (leasings).=====
CRONOGRAMA DE OBRA: =====	Es el documento en el cual se establecen los plazos de avances de obra para la realización de las OBRAS por cada ETAPA. EL CRONOGRAMA DE OBRA de la ETAPA 1 ha sido entregado al FIDEICOMISARIO, a LA FIDUCIARIA y al SUPERVISOR TÉCNICO antes de la fecha de suscripción del presente CONTRATO.=====
=====	La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DE OBRA se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima del CONTRATO. =====
CRONOGRAMA DEL PROYECTO: =====	Es el documento en el cual se establecen los plazos y avances del desarrollo y ejecución integral del PROYECTO, incluyendo los avances de obra, así como la etapa de PROCESO DE TITULACIÓN, el cual ha sido entregado al FIDEICOMISARIO, a LA FIDUCIARIA y al SUPERVISOR TÉCNICO antes de la fecha de suscripción del presente CONTRATO.=====
=====	La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DEL PROYECTO se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima del CONTRATO. =====
CRONOGRAMAS: =====	Son conjuntamente: (i) el CRONOGRAMA DE OBRA; y, (ii) el CRONOGRAMA DEL PROYECTO. =====
CUENTA EJECUCIÓN: =====	Será la cuenta en DÓLARES y/o SOLES de titularidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, denominada "La Fiduciaria Fid. Proyecto Breña/Banbif - Ejec.", que será abierta por LA FIDUCIARIA en el BANCO de acuerdo con lo establecido en el numeral 12.1. de la Cláusula Décimo Segunda del presente CONTRATO. En la CUENTA EJECUCIÓN se depositarán los FLUJOS POR EJECUCIÓN.=====
=====	Para efectos del Impuesto a las Transacciones Financieras -ITF se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de la CUENTA EJECUCIÓN.=====
=====	La CUENTA EJECUCIÓN se abrirá en la moneda que indique el FIDEICOMISARIO.=====
CUENTA SEGUROS: =====	Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en DÓLARES y/o en SOLES de titularidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, denominada, "La Fiduciaria Fjd. Proyecto Breña/Banbif - Seg.", que será abierta por LA FIDUCIARIA en el BANCO de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.1.9. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO. En la CUENTA SEGUROS se depositarán los FLUJOS POR SEGURO.=====
=====	Para efectos del Impuesto a las Transacciones Financieras se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de la CUENTA SEGUROS. =====
=====	La CUENTA SEGUROS se abrirá en la moneda que indique el FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISARIO de conformidad con los términos y condiciones de la PÓLIZA DE SEGUROS correspondiente.=====
CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA: =====	Para efectos de lo regulado en el presente CONTRATO se entenderá como CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA cuando el FIDEICOMITENTE declare que ha culminado con las OBRAS. En caso este fuera distinto al CONSTRUCTOR, se suscribirá un acta de recepción de las OBRAS, lo cual deberá ser confirmado por el FIDEICOMISARIO.=====
=====	El SUPERVISOR TÉCNICO informará a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO lo mencionado dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES de suscrita. =====
CULMINACIÓN DEL PROYECTO: =====	Para efectos de lo regulado en el presente CONTRATO se entenderá como CULMINACIÓN DEL PROYECTO cuando se cumpla con lo señalado en el numeral 7.4 de la Cláusula Séptima del CONTRATO.=====
CUOTA INICIAL: =====	Son los pagos que realicen los ADQUIRENTES por el total de la suma acordada con el FIDEICOMITENTE y/o las INSTITUCIONES FINANCIERAS por cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de ser el caso, sea que la misma haya sido cancelada con recursos propios del ADQUIRENTE o con desembolsos realizados en el marco de los PROGRAMAS ESPECIALES-, a efectos de suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y que las INSTITUCIONES FINANCIERAS les otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS. La CUOTA INICIAL formará parte de los: FLUJOS ADQUIRENTES, y será abonada por el FIDEICOMITENTE y/o ADQUIRENTE en la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.=====
=====	Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, en tanto no se cancele el monto total de la CUOTA INICIAL, los pagos parciales que pudieran realizar los potenciales ADQUIRENTES directamente al FIDEICOMITENTE por concepto de: (i) separación o reserva; o, (ii) abonos fraccionados bajo alguna modalidad o facilidad que pueda otorgar el FIDEICOMITENTE a algún potencial ADQUIRENTE; no se considerarán parte de los "BIENES FIDEICOMETIDOS" (según este término se define en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS) hasta que



Polioptila caerulea

=====	EIV, EIA, Estudio Bioclimático, entre otros – en caso corresponda) los cuales han sido entregados al FIDEICOMISARIO, con copia al SUPERVISOR TÉCNICO en la fecha de suscripción del presente CONTRATO. Cualquier modificación al EXPEDIENTE TÉCNICO deberá realizarse de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.2 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.=====
FIDEICOMISARIO: =====	Es el Banco Interamericano de Finanzas S.A., beneficiario del presente CONTRATO.=====
FIDEICOMITENTE: =====	Es Viva Negocio Inmobiliario S.A.C., quien en virtud del presente CONTRATO ha transferido en dominio fiduciario los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO para los fines que se detallan en la Cláusula Cuarta del CONTRATO. =====
FLUJOS POR EJECUCIÓN: =====	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de conformidad con lo establecido en el numeral 11.5 de la Cláusula Décimo Primera del presente CONTRATO.==
FLUJOS POR SEGURO: =====	Son la totalidad de sumas de dinero y derechos de cobro provenientes de las PÓLIZAS DE SEGURO, incluyendo los intereses y demás ingresos que pudiesen generarse de los mismos, con excepción del pago de indemnizaciones y/o ejecución de prestaciones derivadas de las PÓLIZAS DE SEGURO cuya cobertura sea de responsabilidad civil frente a terceros.=====
INMUEBLE: =====	Es el inmueble ubicado en Jr. Chamaya N° 280 – Jr. Manoa N° 305, esquina Jr. Pariacoto, Urbanización Chacra Colorada, Distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio, área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica N° 49030951 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, de propiedad del FIDEICOMITENTE.=====
	Para efectos del CONTRATO, el INMUEBLE comprende: (i) todas las construcciones existentes y las que se efectúen en el futuro tanto en sobresuelo como en subsuelo; (ii) las partes integrantes y los accesorios; (iii) las servidumbres; (iv) los aires; y, (v) todo lo que de hecho o por derecho le corresponda. =====
INSTITUCIONES FINANCIERAS: =====	Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional (incluyendo al FIDEICOMISARIO) que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES para la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS y los porcentajes del ÁREA COMÚN que pudiera corresponderles.=====
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, las LICENCIAS y demás aprobaciones necesarias para la habilitación urbana y edificación, los planos de arquitectura, planos de estructuras, planos sanitarios, planos eléctricos y planos de equipamiento, el EXPEDIENTE TÉCNICO, resoluciones de recepción de obras de habilitación urbana y de CONFORMIDAD DE OBRAS, declaratoria de edificación, y cualquier otro documento o aprobación que se obtenga hasta la independización respectiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS.=====
LA FIDUCIARIA: =====	Es La Fiduciaria S.A., quien declara ser una sociedad anónima constituida y en existencia de conformidad con las LEYES APLICABLES, 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.=====
LEY DE BANCOS: =====	Es la Ley General del Sistema Financiero, del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS, promulgada mediante Ley N° 26702, conforme haya sido o pueda ser modificada de tiempo en tiempo.=====
LEYES APLICABLES: =====	Significa, en general, todas las leyes, decretos, normas legales de cualquier rango y naturaleza emitidas por cualquier AUTORIDAD GUBERNAMENTAL, incluyendo el Código Civil, tal como estén vigentes en la República del Perú al momento de suscripción por las PARTES del presente CONTRATO y según puedan ser interpretadas o modificadas en el futuro por las AUTORIDADES GUBERNAMENTALES. =====
LICENCIAS: =====	Son conjuntamente: (i) todas y cada una de las licencias, permisos y autorizaciones listadas en el ANEXO 11 de este CONTRATO; y, (ii) cualquier licencia, permiso o autorización que sea requerida para llevar a cabo, culminar y formalizar el PROYECTO, en la medida de que las mismas puedan ser cedidas o transferidas en dominio fiduciario de conformidad con las LEYES APLICABLES. =====
MEMORIA DESCRIPTIVA: =====	Es la memoria descriptiva del PROYECTO, en la que se detallan las principales características y especificaciones técnicas del PROYECTO, que se encuentra adjunta al presente CONTRATO como ANEXO 18.
MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO: =====	Será la minuta de restitución de dominio suscrita por LA FIDUCIARIA de acuerdo al modelo referencial que se encuentra descrito en el ANEXO 7 del presente CONTRATO, en virtud de la cual esta última restituirá al



CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS

Escuela de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

=====	corresponda, a favor de los ADQUIRENTES, y de inscribir las hipotecas otorgadas a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS respectivas, de ser el caso, pudiendo LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE constituir las mismas. =====
=====	El PODER deberá ser otorgado, formalizado e inscrito por cada uno de los ADQUIRENTES en el Registro de Mandatos y Poderes de los Registros Públicos, a su cuenta y costo; como anexo de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que se suscriban. =====
=====	En atención a lo señalado, el FIDEICOMITENTE asume el compromiso de coadyuvar a la obtención de la inscripción del PODER, siendo de aplicación lo establecido en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES, en caso de incumplimiento de dicha obligación. =====
PODER PROMOTOR: =====	Será el poder irrevocable que el FIDEICOMITENTE otorgará a favor del FIDEICOMISARIO a efectos de que este pueda suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA en caso de reemplazo del PROMOTOR en sus labores como tal, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Decimo Primera. =====
=====	En atención a lo señalado, será obligación del FIDEICOMITENTE obtener de la inscripción del PODER PROMOTOR, dentro del plazo de 30 (treinta) DÍAS HÁBILES desde la suscripción del presente CONTRATO, siendo de aplicación lo establecido en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES, en caso de incumplimiento de dicha obligación. =====
PÓLIZA CAR: =====	Será la Póliza de Todo Riesgo Contratista (Construction All Risk - CAR), que será endosada a LA FIDUCIARIA conforme lo dispuesto en el numeral 9.1. y siguientes de la Cláusula Novena del presente CONTRATO. =====
PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL: =====	Será la Póliza de Seguro Global contra todo riesgo e incendio, que será endosada a LA FIDUCIARIA conforme lo dispuesto en el numeral 9.1. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO. =====
PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL: =====	Será la Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual en la que LA FIDUCIARIA será incorporada como asegurada adicional, conforme a lo dispuesto en el numeral 9.1. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO. =====
=====	La contratación de esta póliza no será necesaria durante la vigencia de la PÓLIZA CAR, siempre que dicha póliza incluya la cobertura de una póliza por responsabilidad civil extracontractual. =====
PÓLIZAS DE SEGUROS: =====	Serán, de manera conjunta: (i) la PÓLIZA CAR; (ii) la PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL, y (iii) la PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL, de ser el caso. =====
PROCESO DE TITULACIÓN: =====	Es el proceso de titulación y saneamiento administrativo municipal y registral de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES. =====
=====	El PROCESO DE TITULACIÓN culminará con la inscripción registral de la independización, de todas y cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y las ÁREAS COMUNES. =====
PROGRAMA ESPECIAL: =====	Son aquellos programas gubernamentales o creados mediante LEY APLICABLE que permite el financiamiento de la CUOTA INICIAL para la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS. =====
PROMOTOR: =====	Es el FIDEICOMITENTE o quien lo reemplace de acuerdo con lo establecido en el numeral 11.3. de la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO, quien se encargará de: (i) las labores de promoción del PROYECTO, gestiones comerciales de venta y transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS, mediante la suscripción de todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; (ii) gestiones de colaboración para la inscripción de las garantías correspondientes en virtud de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS; (iii) la entrega de posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS; y, (iv) los actos necesarios para el desarrollo y ejecución del PROYECTO, conforme a lo establecido en el numeral 7.1 de la Cláusula Séptima del CONTRATO. =====
PROYECTO: =====	Es el proyecto inmobiliario que se desarrollará en el INMUEBLE denominando "Los Parques de Breña - Club Residencial" y su desarrollo conceptual, cuyas principales características y especificaciones técnicas se detallan en el EXPEDIENTE TÉCNICO y que incluye las OBRAS, que involucra la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES en el INMUEBLE. =====
REGLAMENTO: =====	Es el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, aprobado mediante Resolución SBS N° 1010-99. =====
SBS: =====	Es la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones, o la entidad que la reemplace en sus funciones. =====
SOLES o S/: =====	Es la moneda de curso legal en la República del Perú. =====

PROYECTO y cumplir con las obligaciones derivadas de este CONTRATO; o, (iii) que pudiera afectar la legalidad, validez o eficacia del presente CONTRATO. =====

5.7. Es el legítimo propietario y titular de los BIENES FIDEICOMETIDOS y tiene libre y pleno derecho de disposición de los mismos y éstos se encuentran actualmente libre de cargas y gravámenes, salvo la primera y preferente hipoteca otorgada a favor del FIDEICOMISARIO, hasta por la suma de S/ 23,592,250.00 (Veintitrés Millones Quinientos Noventa y Dos Mil Doscientos Cincuenta y 00/100 soles), la misma que obra inscrita en el asiento D00009 de la Partida Electrónica del INMUEBLE inscrito en el Registro de Predios de 49030951. Por lo tanto, con la suscripción del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE transfiere las atribuciones de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS, haciendo único titular de estos a LA FIDUCIARIA, en virtud del dominio fiduciario que ejerce sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, dejando claro que el FIDEICOMITENTE no podrá ejercer derecho de administración, uso, disposición o reivindicación sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS. =====

5.8. Declara conocer que como consecuencia de la transferencia fiduciaria que se produce en virtud del presente CONTRATO, se encuentra imposibilitado de efectuar actos de disposición, constituir garantías reales y -en general- afectar en modo alguno los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Está exceptuada de esta restricción la celebración de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a que se refiere este CONTRATO. =====

5.9. El PROYECTO ha sido diseñado de acuerdo a las pautas del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la municipalidad distrital en la que se encuentra el INMUEBLE y/o la municipalidad provincial correspondiente, en caso esto último sea aplicable, documentos que deberán incorporarse al EXPEDIENTE TÉCNICO. =====

5.10. No mantiene deuda alguna frente a las autoridades tributarias, sean éstas adscritas al gobierno central, regional o municipal, derivadas de las obligaciones tributarias -formales o sustanciales- referidas a los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. =====

5.11. Ni el FIDEICOMITENTE; ni ninguno de sus accionistas, socios, asociados y vinculados, de acuerdo a la definición y/o supuestos contenidos en la Resolución SMV N° 019-2015-SMV/01, así como sus normas modificatorias; ni cualquiera de sus directores, gerentes, apoderados, funcionarios, empleados, subsidiarias, filiales, o cualquier persona actuando en nombre, por cuenta o en interés del FIDEICOMITENTE, acepta y declara expresamente que: =====

(i) han pagado, entregado, recibido u ofrecido, o intentado pagar, entregar, recibir u ofrecer un pago, estímulo económico, ventaja, beneficio presente o futuro, todos ellos con fines ilícitos; a un funcionario público, una persona vinculada a un funcionario público o una persona que pueda influir en un funcionario público, relacionado con cualquier acto, de cualquier clase, que esté referido a la contratación o eventual contratación con el Estado peruano o un trámite administrativo que genere beneficios al FIDEICOMITENTE; =====

(ii) han sido, acusados formalmente, y/o resultando suspendidos o inhabilitados en sus funciones por algún organismo regulador o se les ha suspendido y/o retirado la licencia para ejercer su profesión o actividad empresarial, condenados con sentencia consentida, y/o sancionados administrativamente con decisión que haya quedado firme, respecto de los actos indicados en el apartado (i) precedente; =====

(iii) tienen conocimiento de haber sido incluidos en investigaciones fiscales, administrativas, procuraduría u otros y/o en reportes de alguna unidad de inteligencia financiera por lavado de activos y/o dinero, devolución secreta de pagos indebidos y/o similares, ni se encuentran incluidos en alguna de las listas sancionadoras o relacionadas al lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, administradas por autoridades nacionales o internacionales, de acuerdo a las LEYES APLICABLES; =====

(iv) han reconocido públicamente y/o ante cualquier autoridad nacional o internacional cualquiera de los actos indicados en los apartados (i) y/o (iii) precedentes, ni han sido incluidos en el listado en base a la Ley N° 30737 - Ley que asegura el pago inmediato de la reparación civil a favor del Estado Peruano en casos de corrupción y delitos conexos; =====

(v) Todos los contratos y/o relación comercial/jurídica con terceros, asesores, consultores, contratistas, subcontratistas u otro, se realizan bajo los estándares de las normas anticorrupción y lavado de activos vigentes, así como las normas que lo modifiquen. =====

Para efectos de este numeral y de lo dispuesto en la Segunda Cláusula Adicional, se entiende por "conocimiento" aquel que haya adquirido o que debió haber adquirido el gerente general u otro funcionario de posición o nivel de gerente, en razón de su intervención en los negocios del FIDEICOMITENTE conforme con los parámetros de diligencia ordinaria exigidos para esta clase de negocios. =====

5.12. El FIDEICOMITENTE declara haber sido adecuadamente informado y tener pleno conocimiento del alcance legal de las comisiones, costos, gastos, tasas, penalidades y, en general, de toda la información pertinente que haya solicitada y brindada por LA FIDUCIARIA de acuerdo a las LEYES APLICABLES y a lo regulado por el presente CONTRATO; y, en ese sentido, el FIDEICOMITENTE declara que LA FIDUCIARIA ha cumplido con brindarle toda la información requerida a la suscripción del CONTRATO, encontrándose conforme con los términos y condiciones de la misma. =====

Sin perjuicio de lo antes señalado, el FIDEICOMITENTE declara y reconoce que LA FIDUCIARIA no brinda servicios de asesoría legal, tributaria, contable y/o financiera, por lo que su decisión de suscribir el presente CONTRATO obedece al análisis individual realizado respecto de sus propias características, así como a la asesoría que pudiera haber recibido de sus asesores en materia legal, tributaria, contable y/o financiera. =====

La falsedad de las declaraciones efectuadas por el FIDEICOMITENTE, contenidas en la presente Cláusula, podrá ser considerada como un "EVENTO DE INCUMPLIMIENTO". =====



SERIE B N° 17025684
[FOLIO 1] [FOLIO 2] [FOLIO 3] [FOLIO 4] [FOLIO 5] [FOLIO 6] [FOLIO 7] [FOLIO 8] [FOLIO 9] [FOLIO 10]

CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO

SEXTA: DE LA TRANSFERENCIA FIDUCIARIA

6.1. A la firma del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE transfiere irrevocablemente a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA el dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS.

En tal sentido, queda establecido que el cien por ciento (100%) de los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO estará destinado a respaldar 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 del dominio fiduciario que realiza el FIDEICOMITENTE a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA, incluye todo aquello que de hecho y/o por derecho corresponda a los BIENES FIDEICOMETIDOS, por lo que desde la fecha de suscripción de este CONTRATO, LA FIDUCIARIA es quien tiene la calidad de titular del dominio fiduciario sobre éstos, 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. En ese sentido, el FIDEICOMITENTE declara de manera expresa e irrevocable que no es titular (ni cuenta con los derechos de propiedad) de conformidad con los términos de este CONTRATO y durante la vigencia del mismo, bajo ningún escenario, de los BIENES FIDEICOMETIDOS, por lo que en el supuesto negado que los reciba, en cualquier escenario, y no los entregue o canalicé a LA FIDUCIARIA, en dominio fiduciario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, conforme se estipula en el CONTRATO, incurrirá en un incumplimiento, así como podrá ser sujeto de cualquier acción legal, incluyendo acciones penales.

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 a favor 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, la misma se perfeccionará con el endoso a nombre de LA FIDUCIARIA lo su incorporación como asegurado adicional, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.1 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO, que el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR deben realizar.

6.4. LA FIDUCIARIA manifiesta su aceptación en asumir la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO del que será titular en dominio fiduciario. De igual forma, LA FIDUCIARIA se obliga a ejercer todos los actos necesarios respecto del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, para cumplir la finalidad del presente fideicomiso de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO, en especial los términos correspondientes a la disposición y enajenación de los BIENES FIDEICOMETIDOS; para ello, actuará con estricta sujeción a los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO.

6.5. En el supuesto que, el FIDEICOMITENTE sea distinto al CONSTRUCTOR, las PARTES autorizan al CONSTRUCTOR para que ejecute las OBRAS y el PROYECTO en caso corresponda, sobre el INMUEBLE, manteniendo el CONSTRUCTOR la posesión inmediata sobre el INMUEBLE hasta culminar el encargo indicado en el CONTRATO DE OBRA, salvo en caso se resuelva el mismo o se produzca alguno de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO. De la misma manera, y en tanto el presente CONTRATO se mantenga vigente, LA FIDUCIARIA 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 las LICENCIAS de edificación correspondientes, de la resolución de conformidad de obras del PROYECTO, la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS producto de las OBRAS, la Declaratoria de Edificación, y los demás actos administrativos que sean necesarios ante la Municipalidad distrital correspondiente, los Registros Públicos y demás AUTORIDADES GUBERNAMENTALES competentes, que resulten necesarios o convenientes para la ejecución y habitabilidad del PROYECTO. Para dichos efectos LA FIDUCIARIA, en ejercicio del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se obliga a suscribir todos los documentos que sean requeridos por el FIDEICOMITENTE para cumplir con dichos actos, dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de requerido.

No obstante, con respecto a las ETAPAS que no cuenten con aprobación del FIDEICOMISARIO, el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR, si fuera el caso, no podrán realizar construcciones o cualquier otro tipo de cambio sobre el INMUEBLE, sin contar con la autorización previa, expresa y por escrito de LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO.

6.6. El FIDEICOMITENTE deberá solicitar la inscripción del presente CONTRATO en: (i) el Registro Mobiliario de Contratos; y, (ii) el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda. El FIDEICOMITENTE deberá obtener la inscripción del CONTRATO a la que se hace referencia anteriormente en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario contados 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, LA FIDUCIARIA supervisará y colaborará, por cuenta y costo del FIDEICOMITENTE de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésima Cuarta del CONTRATO, en el proceso de las inscripciones antes indicadas.

6.7. Las PARTES declaran de manera expresa que LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR TÉCNICO, el FIDEICOMISARIO no han asumido ni asumirán directa ni indirectamente ninguna obligación o responsabilidad de cargo único y exclusivo del FIDEICOMITENTE vinculada con la ejecución de las OBRAS, sin perjuicio de que las mismas sean ejecutadas por el CONSTRUCTOR, según los parámetros establecidos en el CONTRATO DE OBRA; o, en general, con el desarrollo y ejecución del PROYECTO.

Queda claramente establecido entre las PARTES que, si bien las OBRAS que ejecute el CONSTRUCTOR son de su responsabilidad, el FIDEICOMITENTE -en su calidad de PROMOTOR del PROYECTO- responderá frente al FIDEICOMISARIO -en los términos previstos en los DOCUMENTOS DEL

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

FINANCIAMIENTO, por el incumplimiento de dichas obligaciones, sin perjuicio de las acciones legales que pudiera iniciar contra el CONSTRUCTOR en el marco de lo establecido en el CONTRATO DE OBRA, conforme se señala a continuación. =====

Ante el incumplimiento del CONSTRUCTOR, el FIDEICOMITENTE se obliga a tomar las medidas que resulten necesarias a efectos de: (i) aplicar las penalidades y remedios que, conforme a lo establecido en el CONTRATO DE OBRA, permitan que el CONSTRUCTOR asuma la responsabilidad que le corresponda; y, (ii) contar con los flujos necesarios para concluir las OBRAS, conforme lo indicado en el párrafo siguiente. =====

Asimismo, en caso el CONSTRUCTOR no cuente con los fondos necesarios, LA FIDUCIARIA por instrucción del FIDEICOMISARIO, podrá afectar los flujos del PROYECTO a efectos de cumplir con la culminación de las OBRAS. =====

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos precedentes, el FIDEICOMISARIO podrá instruir a LA FIDUCIARIA a iniciar el proceso de sustitución del CONSTRUCTOR de acuerdo a lo establecido en la cláusula 11.2 del presente CONTRATO e instruir al fiduciario del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS a ejecutar las "CARTAS FIANZA CONSTRUCCIÓN". =====

Finalmente, en caso no existan flujos suficientes para la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, el FIDEICOMITENTE se obliga a proveer oportunamente los recursos que resulten necesarios para la CULMINACIÓN DEL PROYECTO. El incumplimiento de la obligación del FIDEICOMITENTE establecida en el presente párrafo, podrá ser considerado por el FIDEICOMISARIO como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO. =====

6.8. LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR TÉCNICO, el FIDEICOMISARIO, no asumen ningún tipo de responsabilidad referida a la ejecución y CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA o de la CULMINACIÓN DEL PROYECTO. =====

6.9. A efectos de realizar las declaraciones contenidas en la Cláusula Quinta del presente CONTRATO y suscribir el presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE ha realizado su propio estudio de títulos y análisis de la documentación que acredita la situación registral y estado de los BIENES FIDEICOMETIDOS que se transfieren al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, no asumiendo responsabilidad alguna por ello LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISARIO. En ese sentido, en base a las declaraciones realizadas por el FIDEICOMITENTE respecto al estado registral y físico de los BIENES FIDEICOMETIDOS, es que cada uno de ellos suscribe el presente CONTRATO. =====

Las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE es el único responsable frente a los ADQUIRENTES por la idoneidad de las unidades inmobiliarias y por los plazos de entrega de las mismas, por lo que mantendrá indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO, en caso de cualquier limitación que pudiera existir. =====

SÉPTIMA: DEL DESARROLLO DEL PROYECTO=====

7.1. El PROYECTO será promocionado, dirigido, gerenciado y ejecutado, íntegramente y exclusivamente por el PROMOTOR; quien además, asumirá directamente la responsabilidad frente al FIDEICOMISARIO, los ADQUIRENTES, cualquier otro tercero, respecto de: (i) la promoción del PROYECTO conforme a lo señalado en el párrafo siguiente; (ii) la obtención de la CONFORMIDAD DE OBRA; (iii) la obtención de todas las LICENCIAS correspondientes, salvo por aquellas que le corresponda obtener al CONSTRUCTOR, en caso corresponda -de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO DE OBRA- en cuyo caso el PROMOTOR asumirá la responsabilidad por causar que el CONSTRUCTOR obtenga las antes referidas; (iv) la inscripción de la Declaratoria de Edificación de las OBRAS; (v) el PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES; (vi) la inscripción de los correspondientes reglamentos internos y, (vii) la CULMINACIÓN DEL PROYECTO. =====

El PROMOTOR será el encargado de promover el PROYECTO, por lo que se encargará de: (i) las gestiones comerciales de venta y la transferencia o disposición de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los porcentajes correspondientes respecto de las ÁREAS COMUNES -según corresponda-, a favor de los ADQUIRENTES, 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, a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS por los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados; (iii) la entrega de la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES; y, (iv) en general, todos los actos que resulten necesarios para el desarrollo y ejecución del PROYECTO. =====

7.2. De las OBRAS=====

7.2.1. Las OBRAS deberán ejecutarse y ser concluidas por el FIDEICOMITENTE o el CONSTRUCTOR dentro de los plazos máximos correspondientes a cada ETAPA establecidos en el CRONOGRAMA DE OBRA. El cumplimiento de dicha obligación será verificado por el SUPERVISOR TÉCNICO, quien emitirá un informe mediante el cual se deje expresa constancia del cumplimiento de los plazos máximos antes indicados, y deberá ser remitido a las PARTES dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES contados a partir del vencimiento de los referidos plazos. =====

Se deja expresa constancia que, para los efectos del presente CONTRATO, se entenderá que las OBRAS han concluido acumulativamente, cuando: (i) se haya obtenido la CONFORMIDAD DE OBRA, siempre que se haya terminado de construir el íntegro de las OBRAS, lo cual será comunicada al FIDEICOMISARIO, al SUPERVISOR TÉCNICO y a LA FIDUCIARIA por el FIDEICOMITENTE, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES desde la obtención de la referida resolución de CONFORMIDAD DE OBRA; y, (ii) haya ocurrido la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA. =====

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, el SUPERVISOR TÉCNICO podrá remitir a las PARTES la resolución de CONFORMIDAD DE OBRA. ===
Queda establecido que, en caso las OBRAS sean ejecutadas por un CONSTRUCTOR, el FIDEICOMITENTE se obliga a supervisar las labores del CONSTRUCTOR y a ejercer oportunamente todos los derechos contractuales y legales para lograr que el CONSTRUCTOR cumpla con los plazos para el desarrollo de las OBRAS -establecidos en el CRONOGRAMA DE OBRA-, así como las demás obligaciones establecidas en el CONTRATO DE OBRA. ===

SERIE B N°17025685

FIDEICOMISARIO, exentos de responsabilidad al respecto.=====

7.2.6. Es de exclusiva responsabilidad del CONSTRUCTOR la conservación y mantenimiento del INMUEBLE, así como las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES respecto de cada etapa, desde el inicio hasta la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA. Asimismo, es responsabilidad exclusiva del CONSTRUCTOR la conservación, custodia y mantenimiento de los materiales, equipos y herramientas que se adquieran para la ejecución y CULMINACIÓN DEL PROYECTO de conformidad con lo señalado en el CONTRATO DE OBRA.=====

Por su parte, el FIDEICOMITENTE será responsable de la conservación y mantenimiento de cada UNIDAD INMOBILIARIA desde la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA hasta la entrega de las mismas a los ADQUIRENTES, quienes, a partir de dicha entrega, asumirán directamente la responsabilidad por la conservación y mantenimiento de su UNIDAD INMOBILIARIA.=====

En lo que corresponde a las ÁREAS COMUNES, la responsabilidad del FIDEICOMITENTE terminará cuando este haga entrega de dichas ÁREAS COMUNES a la empresa administradora, o a la primera junta de propietarios, sea esta provisional o definitiva, según corresponda. =====

De considerarlo pertinente, LA FIDUCIARIA podrá en cualquier momento, informando para ello al FIDEICOMITENTE con una anticipación de un (1) DÍA HÁBIL -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 LA FIDUCIARIA o por el SUPERVISOR TÉCNICO. Los costos que se generen deberán ser atendidos conforme lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO. En tal sentido, tanto el FIDEICOMITENTE, como, de ser el caso, el CONSTRUCTOR, deberán permitir el ingreso de LA FIDUCIARIA o del SUPERVISOR TÉCNICO al INMUEBLE y/o a las obras del PROYECTO, cuando cualquiera de éstos lo estime conveniente, así como brindarle todas las facilidades para que recabe la información del PROYECTO y efectúe las evaluaciones necesarias o convenientes con relación a éste. Sin perjuicio de ello, se establece que, en tales casos, LA FIDUCIARIA o el SUPERVISOR TÉCNICO deberán cumplir con las medidas de seguridad implementadas ya sea por el FIDEICOMITENTE o, de ser el caso, por el CONSTRUCTOR, así como los lineamientos y directivas que regulen el lugar en el que se ejecuta el PROYECTO.=====

7.3. De la Independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES, según corresponda:=====

7.3.1. Una vez que el CONSTRUCTOR logre la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA respecto de cada ETAPA, el FIDEICOMITENTE deberá realizar todos y cada uno de los actos necesarios a efectos de lograr la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, inscribir la declaratoria de edificación, los reglamentos internos -de ser el caso- y, en general, concluir el PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES construidas en cuanto corresponda, en un plazo máximo de doce (12) meses contados desde la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA, lo cual será verificado por el SUPERVISOR TÉCNICO, salvo causa no imputable al FIDEICOMITENTE. La CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA y la obtención de la declaratoria de edificación correspondiente será comunicada por el SUPERVISOR TÉCNICO al FIDEICOMISARIO y a LA FIDUCIARIA cuando ocurra cada una de ellas.=====

El plazo señalado en el párrafo anterior podrá ser ampliado -sin responsabilidad- por el FIDEICOMISARIO en cuyo caso deberá informar dicha ampliación a las PARTES.=====

7.3.2. Una vez se dé la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA, y el PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES de la ETAPA correspondiente; el FIDEICOMITENTE deberá comunicar dicha inscripción al SUPERVISOR TÉCNICO, a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO, en un plazo de diez (10) DÍAS HÁBILES de producida la inscripción, adjuntando para ello la anotación de la inscripción de las referidas independizaciones en los Registros Públicos y de ser el caso cualquier otra información vinculada, previo requerimiento de LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMISARIO.=====

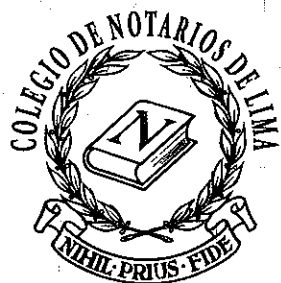
7.3.3. Asimismo, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA dentro de los dos (2) primeros DÍAS HÁBILES del mes siguiente, una copia de las ACTAS DE ENTREGA ADQUIRENTES correspondiente a las UNIDADES INMOBILIARIAS y sus respectivas ÁREAS COMUNES que hubiesen sido entregadas dentro del mes anterior.=====

A tales efectos las PARTES acuerdan que, siempre que se cumpla con lo dispuesto en el numeral 13.14 de la Cláusula Décimo Tercera del presente CONTRATO, la entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS por parte del FIDEICOMITENTE a los ADQUIRENTES, podrá llevarse a cabo aun cuando las UNIDADES INMOBILIARIAS se encuentren dentro del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. No obstante, queda claramente establecido que el FIDEICOMITENTE -o quien funja las funciones de PROMOTOR- no podrá realizar la entrega física de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES en la medida que estos no hayan cumplido con suscribir la Escritura Pública correspondiente de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA o las CLÁUSULAS ADICIONALES, según corresponda y haber cancelado el íntegro del precio de venta establecido en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.=====

7.4. De la CULMINACIÓN DEL PROYECTO:=====

7.4.1. El PROYECTO deberá ejecutarse en el plazo máximo acordado por las PARTES y que se encuentra contenido en los CRONOGRAMAS, pudiendo dicho plazo ser ampliado por causa no imputable al FIDEICOMITENTE, y mediando autorización expresa del FIDEICOMISARIO, de acuerdo al numeral 7.4.5 siguiente.=====

7.4.2. Se entiende que una ETAPA ha culminado cuando haya quedado inscrito en los registros públicos, según corresponda, lo siguiente: (i) la CONFORMIDAD DE OBRA; (ii) la declaratoria de fábrica se inscriba en Registros Públicos correspondiente de cada ETAPA; (iii) la independización de las



SERIE B Nº 17025686
Escriba Notario

CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS

UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES se inscriban en Registros Públicos correspondiente de cada ETAPA; (iv) las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES, de cada ETAPA, se encuentren libres de cargas y gravámenes, excepto, de ser el caso, por las garantías hipotecarias constituidas por los ADQUIRENTES de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS para financiar su propia adquisición; (v) inscripción del correspondiente reglamento interno; (vi) hayan quedado inscritos en los Registros Públicos correspondientes todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que cuenten con CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA, de cada ETAPA; y, (vii) hayan quedado inscritas en los Registros Públicos correspondientes todas las hipotecas constituidas conforme con las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA, de cada ETAPA.=====

7.4.3. Respecto al numeral (vii) del numeral 7.4.2 precedente, el FIDEICOMITENTE dentro de los treinta (30) días de obtenida la inscripción, deberá remitir a LA FIDUCIARIA copia de las constancias de inscripción en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble que corresponda, de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y sus respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA de ser el caso; pudiendo el FIDEICOMISARIO otorgar un plazo adicional, debiendo ello ser comunicado a LA FIDUCIARIA. Una vez concluido dicho plazo otorgado, LA FIDUCIARIA podrá, previa instrucción del FIDEICOMISARIO, realizar directamente o a través de terceros contratados para dichos efectos la verificación correspondiente, con cargos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o al "Patrimonio Fideicometido" -según dicho término es definido en el del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS-. En dicho supuesto serán de aplicación las comisiones adicionales establecidas en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES de acuerdo a lo señalado en la Cláusula Décimo Sexta del presente CONTRATO por las gestiones que realice LA FIDUCIARIA para las verificaciones señaladas.=====

7.4.4. El cumplimiento del plazo de ejecución y CULMINACIÓN DEL PROYECTO será verificado por el SUPERVISOR TÉCNICO y comunicado al FIDEICOMISARIO.=====

7.4.5. El plazo de ejecución del PROYECTO podrá ser prorrogado únicamente por el FIDEICOMISARIO a solicitud del FIDEICOMITENTE, quedando a discreción del FIDEICOMISARIO - sin responsabilidad de las PARTES - el sustento que requiera para la evaluación de la referida solicitud. La aprobación de la solicitud de prórroga deberá ser comunicada por el FIDEICOMITENTE, al SUPERVISOR TÉCNICO, con copia al FIDEICOMISARIO y a LA FIDUCIARIA.=====

OCTAVA: DEL PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS=====

8.1. El FIDEICOMITENTE podrá celebrar CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con los ADQUIRENTES a efecto de transferir la propiedad de las futuras UNIDADES INMOBILIARIAS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, antes del inicio de la ETAPA durante el desarrollo del PROYECTO. El FIDEICOMITENTE se obliga a causar que, en el marco de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, los ADQUIRENTES otorguen el PODER a favor de LA FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE.=====

La transferencia de propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, se encontrará sujeta a la existencia de dichos bienes de conformidad con lo establecido en el artículo 1534° del Código Civil peruano, logrando eficacia una vez culminadas las OBRAS e independizadas las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES, conforme a cada CONTRATO DE TRANSFERENCIA que se suscriba. = Sin perjuicio de lo anterior, el FIDEICOMITENTE deberá velar que, respecto de cada transferencia, se cumpla con (i) suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; (ii) suscribir el PODER (el mismo que se encuentra comprendido dentro de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA); (iii) suscribir la CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA -de ser el caso- y, (iv) que LA FIDUCIARIA suscriba la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO.===== Respecto de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados antes de la suscripción del CONTRATO -detallados en el ANEXO 4 del presente CONTRATO- el FIDEICOMITENTE se encuentra obligado, dentro de un plazo de 60 (sesenta) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha de suscripción del presente CONTRATO, a suscribir con cada uno de los ADQUIRENTES del ANEXO 4 los siguientes documentos: (i) una CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; y, (ii) una CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA -en caso sea necesario-, los mismos que deberán ser elevados a escritura pública conforme a lo establecido en los numerales siguientes.=====

Cabe precisar que LA FIDUCIARIA se obliga a suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y las MINUTAS DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, todos en su calidad de titular del dominio fiduciario sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES, a efectos que los mismos tengan validez, dentro del plazo establecido en el párrafo anterior. =====

Es intención de las PARTES dejar constancia que será responsabilidad del FIDEICOMITENTE realizar la coordinación con las diferentes Notarías a efectos de que los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y las MINUTAS DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO se escriban. Asimismo, el FIDEICOMITENTE coordinará la elaboración de los documentos. =====

8.2. De los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA para las ETAPAS con cumplimiento de CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN:=====

8.2.1. Desde la fecha de suscripción del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir con los ADQUIRENTES de las ETAPAS donde se haya cumplido con la CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN (considerando que la ETAPA 1 se activa con la suscripción del CONTRATO), el CONTRATO DE TRANSFERENCIA conforme el modelo establecido en el ANEXO 3A. LA FIDUCIARIA deberá intervenir en todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA. =

8.2.2. Cabe señalar que LA FIDUCIARIA suscribirá los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de que el FIDEICOMITENTE cumpla con remitir: (i) las minutas de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con el PODER; (ii) la identificación de los abonos en la "CUENTA RECAUDADORA" conforme dicho término se encuentra definido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS con el íntegro de los montos vencidos de pago -a la fecha de firma del CONTRATO DE TRANSFERENCIA por parte de LA FIDUCIARIA- tanto para ADQUIRENTES que financien las

Escritura de Notario de Lima Colegio de Notarios de Lima

Escritura de Notario de Lima Colegio de Notarios de Lima

UNIDADES INMOBILIARIAS con recursos propios como para aquellos que financien las UNIDADES INMOBILIARIAS con CRÉDITOS HIPOTECARIOS; (iii) así como cualquier otra información adicional que sea requerida por LA FIDUCIARIA.=====

En caso no se cumpla con alguno de los requisitos señalados en el párrafo precedente, LA FIDUCIARIA no firmará los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA sin asumir responsabilidad alguna por ello.=====

8.2.3. Los CONTRATOS DE TRANSFERENCIAS serán suscritos por cualquiera de los representantes de LA FIDUCIARIA autorizados en dicho documento.

8.3. Suscripción de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA para las ETAPAS sin cumplimiento de CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN:=====

En tanto el FIDEICOMISARIO no comunique por escrito a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de la CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN de las ETAPAS correspondientes a la fecha de suscripción del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir con los ADQUIRENTES el CONTRATO DE TRANSFERENCIA conforme el modelo establecido en el ANEXO 3B del CONTRATO. =====

Una vez que el FIDEICOMISARIO comunique por escrito a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de la CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN de las ETAPAS correspondientes a la fecha de suscripción del presente CONTRATO, LA FIDUCIARIA suscribirá:=====

(i) Sobre los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA ya suscritos conforme al modelo del ANEXO 3B, LA FIDUCIARIA suscribirá la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA de acuerdo al modelo establecido en el ANEXO 2, siendo de aplicación lo establecido en el numeral 8.4 siguiente.=====

(ii) Sobre los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a suscribirse luego del cumplimiento de la CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN de las ETAPAS correspondientes a la fecha de suscripción del presente CONTRATO, LA FIDUCIARIA los suscribirá de acuerdo al modelo del ANEXO 3A, siendo de aplicación lo establecido en el numeral 8.2 precedente.=====

8.4. De la suscripción de las CLÁUSULAS ADICIONALES a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:=====

8.4.1. Respecto de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA suscritos con anterioridad a la suscripción del CONTRATO y/o al cumplimiento de la CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN de las ETAPAS correspondientes, se procederá de la siguiente forma:=====

Respecto a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA suscritos con anterioridad a la suscripción del CONTRATO establecidos en el ANEXO 4, el FIDEICOMITENTE deberá obtener la suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA de acuerdo al modelo establecido en el ANEXO 2, por parte de las PERSONAS que figuran en esos contratos como "Compradores" o "Adquirentes", dentro de un plazo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES contados desde la suscripción del CONTRATO, debiendo remitir las mismas a LA FIDUCIARIA. En caso el FIDEICOMITENTE no consiga obtener la firma de la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA por parte de alguna de las personas que figuran en esos contratos como "Compradores" o "Adquirentes", el PROMOTOR procederá a informar de dicho hecho al FIDEICOMISARIO, con copia a LA FIDUCIARIA, a fin de que este evalúe la posibilidad de (i) extender el plazo otorgado para la suscripción de CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, por el período que este considere conveniente; o, (ii) a instruir la resolución del CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente, en tanto dicho documento así lo señale. En caso alguna de las PERSONAS que figuran en los contratos de compra venta de bien futuro suscritos con el FIDEICOMITENTE no suscriba la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA A, estos no serán reconocidos por LA FIDUCIARIA como ADQUIRENTES.=====

Queda claramente establecido por las PARTES que, en caso el FIDEICOMITENTE no suscriba la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA de todos o algunos de alguna de las PERSONAS que figuran en los contratos de compra venta de bien futuro con anterioridad a la suscripción del CONTRATO, dentro del plazo señalado en el párrafo precedente (incluyendo la extensión otorgada por el FIDEICOMISARIO), LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISARIO asumirán responsabilidad alguna frente a dichas PERSONAS, en caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En ese sentido, todo reclamo y/o demanda y/o denuncia de dichas PERSONAS por la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO u otro relacionado al CONTRATO y/o al CONTRATO DE FIDEICOMISO FLUJOS, será asumida directamente por el FIDEICOMITENTE, quien a su vez deberá cubrir con recursos propios cualquier solicitud de devolución de dinero por parte de estas PERSONAS y/o pago alguno determinado por una AUTORIDAD GUBERNAMENTAL o de manera extrajudicial. =====

8.4.2. Para efectos de que LA FIDUCIARIA proceda a suscribir las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE deberá acreditar al FIDEICOMISARIO, con copia a LA FIDUCIARIA, que el íntegro del precio previsto en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA pagado por los ADQUIRENTES que suscribieron CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con anterioridad a la suscripción del CONTRATO o al cumplimiento de la CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN de las ETAPAS correspondientes, según corresponda, ha sido utilizado para el desarrollo del PROYECTO o en su defecto, transferir dichos fondos a la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. Asimismo, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA copia digitalizada de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA suscritos con anterioridad a la suscripción del CONTRATO o al cumplimiento de la CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN de las ETAPAS correspondientes, según corresponda, a efectos de que dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibidas las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, LA FIDUCIARIA proceda a suscribir y remitirlas al FIDEICOMITENTE. =====

8.4.3. Las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA serán suscritos por cualquiera de los representantes de LA FIDUCIARIA autorizados en dichos documentos.=====



SERIE B N°17025687

CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE

8.5. De la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO:=====

8.5.1. El FIDEICOMISARIO -dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber recibido los documentos señalados en el presente numeral- remitirá a LA FIDUCIARIA, a través de los medios señalados en la Cláusula Vigésimo Primera del presente CONTRATO, las instrucciones para la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES de cada ETAPA.=====

A efectos que el FIDEICOMISARIO pueda remitir la referida solicitud, el FIDEICOMITENTE dentro de los veinte (20) DÍAS HÁBILES siguientes de inscrita la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS deberá comunicarle al FIDEICOMISARIO, con copia a LA FIDUCIARIA y al SUPERVISOR TÉCNICO, la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.3.2 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO, debiendo adjuntar los siguientes documentos: =====

(i) Copia simple de asiento de la inscripción en los Registros Públicos de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS que sean materia de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA correspondientes;=====

(iii) Un documento electrónico en formato *Excel* en el que conste el nombre de cada uno de los ADQUIRENTES, el número de la UNIDAD INMOBILIARIA adquirida por cada ADQUIRENTE y el respectivo número de Partida Registral de cada una de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS, así como el porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES.

LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibida la información de los incisos (i), (ii), (iii) y de haber verificado que el precio por las UNIDADES INMOBILIARIAS haya sido cancelado y haya ingresado a la CUENTA RECAUDADORA del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, así como que los datos de los ADQUIRIENTES y las UNIDADES INMOBILIARIAS coincidan con sus registros, remitirá al FIDEICOMISARIO sus observaciones o su conformidad a la información antes detallada. El FIDEICOMISARIO dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber recibido la conformidad de LA FIDUCIARIA señalada en el presente párrafo, deberá remitir a LA FIDUCIARIA las instrucciones para la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES del PROYECTO.=====

No obstante a lo señalado en el párrafo precedente, el FIDEICOMITENTE es el único responsable de verificar la correlación entre las UNIDADES INMOBILIARIAS, ADQUIRENTES y las partidas registrales obtenidas luego de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS. =====

Las PARTES dejan constancia que la MINUTA DE RESTITUCIÓN deberá ser firmada una vez que el FIDEICOMITENTE haya cumplido con presentar a la notaría la totalidad de documentos necesarios para su formalización. De ser así, LA FIDUCIARIA deberá suscribir la MINUTA DE RESTITUCIÓN, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la instrucción del FIDEICOMISARIO, salvo que tuviera observaciones a cualquiera de los documentos presentados por el FIDEICOMITENTE a la notaría, las mismas que serán comunicadas al FIDEICOMITENTE con copia al FIDEICOMISARIO a efectos de que este lo subsane dentro del más breve plazo.=====

La entrada en vigencia de las MINUTAS DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO se encontrará sujeta a la condición suspensiva de que se inscriba el CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente, en el Registro de Propiedad Inmueble, y de ser el caso la CLAUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA en el Registro de Propiedad Inmueble. Las PARTES dejan expresa constancia de que la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO tendrá efectos retroactivos, respecto de las obligaciones tributarias que en virtud de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA deban asumir los ADQUIRENTES desde la fecha de entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS, conforme al ACTA DE ENTREGA ADQUIRENTES que para dicho efecto suscriban con el FIDEICOMITENTE. En tanto el FIDEICOMISARIO no instruya lo contrario, las MINUTAS DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO podrán presentarse ante registros públicos de forma independiente al CONTRATO DE TRANSFERENCIA, y de ser el caso, la CLAUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA si EL FIDEICOMITENTE lo considera necesario.=====

Tener en cuenta que, LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por las observaciones que pueda realizar registros públicos a la mecánica establecida en el párrafo anterior. =====

8.5.2. Mediante la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, LA FIDUCIARIA revertirá a favor del FIDEICOMITENTE, el dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, a efectos de que se inscriba la transferencia de propiedad de dichos bienes a favor del ADQUIRENTE respectivo y -de ser el caso- la inscripción de las hipotecas derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS.=====

8.5.3. Las UNIDADES INMOBILIARIAS y los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, que no hayan sido transferidas en favor de un ADQUIRENTE se mantendrán como parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO hasta: (a) que éstas sean objeto de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA y se hayan cumplido con todas las condiciones para suscribir una MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO conforme a lo establecido en el presente numeral; (b) que el FIDEICOMISARIO instruya a LA FIDUCIARIA la restitución de dominio a favor del FIDEICOMITENTE, sin que éstas hubiesen sido vendidas a favor de un ADQUIRENTE; o (c) que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO sea liquidado conforme a lo establecido en la Cláusula Décimo Quinta del CONTRATO.=====

Para efectos de lo señalado en el literal (b) del párrafo anterior, LA FIDUCIARIA se obliga a suscribir todos documentos necesarios para dicha restitución - siendo necesario que el FIDEICOMISARIO remita la información del numeral 8.5.1. precedente, salvo la información de los ADQUIRENTES, la misma que solo deberá incluirse en caso que se hubiese aprobado una nueva venta cuyos FLUJOS ADQUIRENTES por instrucción del FIDEICOMISARIO deban

Escuela de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

El Colegio de Notarios de Lima - *Colegio de Notarios de Lima* - *Colegio de Notarios de Lima*

abonarse a la CUENTA RECAUDADORA del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. Asimismo, será obligación del FIDEICOMITENTE remitir a LA FIDUCIARIA el Contrato de Compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA y de las ÁREAS COMUNES que correspondan.=====

En este supuesto, no será necesaria la emisión del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN al que se refiere el numeral 8.5 siguiente. =====

8.5.4. El FIDEICOMITENTE se obliga a elaborar la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, así como suscribir todos los documentos públicos o privados necesarios y obtener la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA -los que podrán incluir, de ser el caso, las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA- suscritos hasta ese momento cuya independización ha culminado, así como a remitir los documentos que correspondan al Notario Público respectivo. La asunción de gastos relacionados a la restitución deberá ser directamente coordinada por el FIDEICOMITENTE con el ADQUIRENTE, no siendo responsabilidad de LA FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISARIO.=====

Asimismo, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA copia de las constancias de inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble que corresponda, de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y sus respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA, de ser el caso, siendo de aplicación lo establecido en el numeral 7.4.3 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO.=====

Asimismo, de no cumplir con la remisión de la información señalada, las PARTES acuerdan expresamente que LA FIDUCIARIA queda facultada a negarse a suscribir y/o a atender cualquier requerimiento realizado por el FIDEICOMITENTE y/o por el FIDEICOMISARIO, sin asumir responsabilidad alguna por ello. =====

8.6. De los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN:=====

8.6.1. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán anotados por LA FIDUCIARIA en el registro correspondiente, en la medida que se celebre un CONTRATO DE TRANSFERENCIA y el FIDEICOMITENTE cumpla los requisitos señalados en el numeral 8.3.1. de la presente cláusula.=====

Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN se anotarán en el Registro de Certificados de Participación interno de LA FIDUCIARIA, y tendrán las siguientes características: (i) serán desmaterializados; (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 8.5.4. siguiente; y, (iii) en caso de ejecución de la respectiva garantía mobiliaria, únicamente podrán ser adjudicados de conformidad con lo previsto en el numeral 8.6. de la presente cláusula.=====

8.6.2. En referido registro se anotará: (i) el nombre y documento de identidad del respectivo ADQUIRENTE; (ii) la identificación de la UNIDAD INMOBILIARIA; (iii) el precio de venta establecido en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA; y, (iv) la identificación de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que ha recibido en garantía el respectivo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, de ser el caso.=====

Para dicho efecto, el FIDEICOMISARIO y/o el PROMOTOR podrá solicitar a LA FIDUCIARIA con una periodicidad mensual, 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. LA FIDUCIARIA entregará la información solicitada dentro de los diez (10) días siguientes de recibida la solicitud.

8.6.3. LA FIDUCIARIA emitirá los respectivos CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, cuando el FIDEICOMITENTE cumpla con remitir la información señalada en el numeral 8.3.1 precedente.=====

Para los casos en que la CUOTA INICIAL para la adquisición de la UNIDAD INMOBILIARIA sea financiada a través de un PROGRAMA ESPECIAL, LA FIDUCIARIA emitirá la constancia de anotación de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN una vez que el FIDEICOMITENTE, el ADQUIRENTE y LA FIDUCIARIA suscriban el CONTRATO DE TRANSFERENCIA.=====

Para efectos de lo establecido en los párrafos precedentes, el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN se encontrará vigente una vez que se haya desembolsado en la CUENTA RECAUDADORA del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, el íntegro del precio del CRÉDITO HIPOTECARIO o los fondos provenientes del PROGRAMA ESPECIAL de ser el caso, y firmada la escritura pública del contrato de CRÉDITO HIPOTECARIO entre las INSTITUCIONES FINANCIERAS y el ADQUIRENTE. En tal sentido, la vigencia de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN se encontrará condicionada a que se desembolse en la CUENTA RECAUDADORA del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, el íntegro del precio del CRÉDITO HIPOTECARIO y se haya suscrito la escritura pública del contrato de CRÉDITO HIPOTECARIO entre las INSTITUCIONES FINANCIERAS y el ADQUIRENTE.=====

8.6.4. De acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA y/o de las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, los ADQUIRENTES se obligarán a otorgar el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN en garantía mobiliaria a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que hubiese otorgado el CRÉDITO HIPOTECARIO, a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud del mismo. Las PARTES dejan expresa constancia que no será responsabilidad u obligación de LA FIDUCIARIA o del FIDEICOMITENTE la verificación de la suscripción de la garantía mobiliaria, siendo que dicho contrato deberá ser preparado y suscrito directamente entre el ADQUIRENTE y la INSTITUCIÓN FINANCIERA.=====

La garantía mobiliaria podrá ser inscrita en los Registros Públicos a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA sobre el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca que se constituya como respaldo del CRÉDITO HIPOTECARIO, en la partida registral de cada UNIDAD INMOBILIARIA independizada, no siendo responsabilidad de LA FIDUCIARIA, ni del FIDEICOMISARIO, ni del SUPERVISOR TÉCNICO, verificar la suscripción de la garantía mobiliaria ni la inscripción de la misma. =====

8.6.5. En caso alguna INSTITUCIÓN FINANCIERA requiera cartas fianzas en lugar de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN como respaldo de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados a los ADQUIRENTES, LA FIDUCIARIA no emitirá CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN. El FIDEICOMITENTE y el



SERIE B N°17025688
17025688 17025688 17025688 17025688 17025688

CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO

ADQUIRENTE deberán coordinar la emisión de la respectiva carta fianza sin que sea necesaria la participación de LA FIDUCIARIA, aplicándose las disposiciones correspondientes del numeral 8.3.2 precedente.=====

8.6.6. Bajo ningún supuesto, la emisión de un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN implica que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMISARIO garanticen la existencia o el valor de las UNIDADES INMOBILIARIAS o las ÁREAS COMUNES; 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 11.5. de la Cláusula Décimo Primera del presente CONTRATO.=====

Asimismo, se deja constancia que el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN no garantiza que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO asuman responsabilidad alguna por: (i) la conclusión del PROYECTO; (ii) el cumplimiento de las obligaciones del FIDEICOMITENTE respecto de las características y condiciones establecidas en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; y, (iii) la independización y entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, transferidos a cada ADQUIRENTE en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.=====

8.6.7. El FIDEICOMITENTE se obliga a comunicar a todas las INSTITUCIONES FINANCIERAS y al FIDEICOMISARIO que se ha obtenido la inscripción de la independización del PROYECTO en Registros Públicos y por lo tanto se procederá a solicitar la restitución de las UNIDADES INMOBILIARIAS al FIDEICOMITENTE de acuerdo al numeral 8.4 anterior. A tal efecto, el FIDEICOMITENTE deberá solicitar a las INSTITUCIONES FINANCIERAS que procedan con la suscripción de la escritura pública del contrato de CRÉDITO HIPOTECARIO y las adendas pertinentes en caso sea necesario.=====

8.6.8. En el supuesto que el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO opten por terminar el CONTRATO, y existan CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN emitidos y registrados en el Registro de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN de LA FIDUCIARIA, y que aún no hayan sido reemplazados por la correspondiente Hipoteca, el FIDEICOMITENTE se obliga a reemplazar dichos CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN vigentes por Cartas Fianza a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS. Para efectos de acreditar lo indicado, el FIDEICOMITENTE deberá remitir la comunicación de la INSTITUCIÓN FINANCIERA por medio de la cual confirma haber recibido a su satisfacción la Carta Fianza indicada anteriormente. El FIDEICOMISARIO no será el obligado a emitir las referidas Cartas Fianzas. En caso no se logre reemplazar los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN por Cartas Fianza o acreditar su sustitución, el CONTRATO y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS deberán permanecer vigentes, y el FIDEICOMITENTE asumir los gastos y comisiones de ambos fideicomisos conforme a lo establecido en dichos documentos.=====

8.7. De la ejecución de la garantía mobiliaria sobre los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN:=====

8.7.1. En caso que las INSTITUCIONES FINANCIERAS decidan ejecutar la garantía mobiliaria sobre los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN debido a un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE - CRÉDITO HIPOTECARIO, éstas podrán proceder conforme alguno de los mecanismos de ejecución establecidos en la Ley de Garantía Mobiliaria (Ley N° 28677), debiendo en cada caso, obtener y entregar a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE, respecto de los adjudicatarios o compradores de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, la información y documentación requerida por éstos para cumplir con las disposiciones de la SBS, relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo.=====

El FIDEICOMITENTE deberá formalizar la cesión de posición contractual del ADQUIRENTE en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA, previamente aceptada por éste en el mismo, a favor de la persona que adquiera dicho CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. Una vez formalizada la cesión de posición contractual, el FIDEICOMITENTE le remitirá a LA FIDUCIARIA copia del testimonio de la escritura pública de la referida cesión de posición contractual.=====

Asimismo, será obligación de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que solicitó la ejecución de la garantía mobiliaria constituida a su favor, lograr que el nuevo ADQUIRENTE suscriba el PODER, así como cualquier otro documento que resulte necesario a consideración de las PARTES. El FIDEICOMITENTE se compromete a asistir a la INSTITUCIÓN FINANCIERA a obtener la suscripción de los documentos antes referidos.=====

El nuevo ADQUIRENTE deberá cumplir con las formalidades establecidas en el numeral 8.1. de la Cláusula Octava del presente CONTRATO, para el otorgamiento del PODER.=====

En caso no se cumplan las formalidades antes establecidas para la cesión del CONTRATO DE TRANSFERENCIA, dichos ADQUIRENTES serán considerados en el orden de prelación establecido en el numeral 12.2.6. de la Cláusula Décimo Segunda del presente CONTRATO en caso se ejecute el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.=====

8.7.2. Las PARTES acuerdan que en el eventual caso que el ADQUIRENTE que incurrió en un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE - CRÉDITO HIPOTECARIO se encuentre en posesión de la UNIDAD INMOBILIARIA -de ser el caso- con anterioridad a la culminación del respectivo PROCESO DE TITULACIÓN, la INSTITUCIÓN FINANCIERA correspondiente podrá, en los casos que lo requiera, pero sin estar obligado a ello, solicitar al FIDEICOMITENTE y a LA FIDUCIARIA que le otorguen un poder a efecto de iniciar y seguir a costo y cargo de la INSTITUCIÓN FINANCIERA un proceso para desalojar judicialmente a dicho ADQUIRENTE, siempre que se verifique que la INSTITUCIÓN FINANCIERA cumpla con lo establecido en el párrafo siguiente. =====

Cabe precisar que ni LA FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISARIO, serán responsables por los daños y perjuicios, materiales, personales, presentes o futuros, que pueda causar el proceso de desalojo al ADQUIRENTE o cualquier tercero, en la medida que únicamente otorgará el poder para realizar dicho proceso, no encargándose de la supervisión o ejecución del mismo; debiendo el FIDEICOMITENTE mantener indemne en todo momento a LA FIDUCIARIA y al

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

FIDEICOMISARIO frente a cualquier responsabilidad civil, penal, administrativa, o de cualquier índole, que pueda existir como consecuencia de la ejecución antes señalada, conforme a lo regulado a la cláusula décimo séptima del CONTRATO.=====

8.7.3. Los montos pagados por el adjudicatario o comprador del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN derivados de la ejecución de la garantía mobiliaria sobre el mismo, serán depositados por el nuevo titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN en la cuenta que la respectiva INSTITUCIÓN FINANCIERA establezca, donde se cargará el importe de la liquidación de la deuda impaga proveniente del CRÉDITO HIPOTECARIO, hasta donde alcance. =====

8.7.4. En todo supuesto, será responsabilidad exclusiva de la INSTITUCIÓN FINANCIERA la devolución a favor del ADQUIRENTE cuya garantía mobiliaria sobre el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN fue ejecutada, de cualquier remanente -si los hubiere- una vez cubierto el importe de la liquidación de la deuda impaga a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA. =====

8.8. De la constitución de hipotecas y la inscripción en Registros Públicos:=====

8.8.1. El FIDEICOMITENTE, una vez culminado el PROCESO DE TITULACIÓN de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, que sean materia de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, deberá coordinar la presentación de los títulos referidos a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, incluyendo las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECAS, a los Registros Públicos para su correspondiente inscripción, ello luego de observar lo establecido en el numeral 8.4. siguiente.=====

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

La verificación de dicho proceso de inscripción le corresponde al FIDEICOMITENTE, a cuenta y costo de los ADQUIRENTES. =====

8.8.2. LA FIDUCIARIA colaborará con el FIDEICOMITENTE a efectos de facilitar las inscripciones mediante la suscripción u obtención de los documentos que sean necesarios para la formalización de dichos actos, haciendo ejercicio del PODER. Los gastos que se generen en dicho caso, deberán ser puestos a disposición de LA FIDUCIARIA por el FIDEICOMITENTE, no encontrándose obligada a continuar con las gestiones en caso no cuente con los fondos necesarios para tal efecto.=====

8.9. Del procedimiento de resolución o terminación de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:=====

8.9.1. En caso el FIDEICOMITENTE y el ADQUIRENTE decidan dejar sin efecto de mutuo acuerdo un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE deberá preparar y suscribir, los documentos mediante los cuales se formalice dicha terminación. Las referidas terminaciones no tendrán validez sin la participación de LA FIDUCIARIA.=====

Los documentos que formalicen las terminaciones antes señaladas, deberán contener: (i) la descripción de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA que es 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 el PROMOTOR deberá devolver a los ADQUIRENTES con cargo a sus propios recursos, salvo que el FIDEICOMISARIO autorice el retiro de los flujos de la CUENTA RECAUDADORA del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, -en caso no se hayan liberado los fondos provenientes del pago de parte del PRECIO abonados por el ADQUIRENTE-; y, (iv) la obligación del ADQUIRENTE de pagar cualquier impuesto 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 resolverlo, es decir, del ADQUIRENTE y el FIDEICOMITENTE, con la intervención de LA FIDUCIARIA. En caso el ADQUIRENTE haya obtenido un financiamiento por una INSTITUCIÓN FINANCIERA, será necesario que el ADQUIRENTE cuente con la autorización por escrito de la INSTITUCIÓN FINANCIERA antes de hacer efectiva la terminación por mutuo acuerdo antes descrita, lo cual deberá acreditar ante el FIDEICOMITENTE, con copia al FIDEICOMISARIO y LA FIDUCIARIA.=====

El FIDEICOMITENTE deberá remitir la terminación del CONTRATO DE TRANSFERENCIA debidamente suscrita por sus representantes y el ADQUIRENTE a efectos de que LA FIDUCIARIA valide los datos de este último y procederá a la firma correspondiente. =====

El FIDEICOMITENTE comunicará al FIDEICOMISARIO y al SUPERVISOR TÉCNICO sobre la terminación del CONTRATO DE TRANSFERENCIA, una vez haya tomado conocimiento de esta, dentro del DÍA HÁBIL siguiente.=====

8.9.2. En caso el FIDEICOMITENTE decida resolver un CONTRATO DE TRANSFERENCIA por haberse presentado un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE - CONTRATO DE TRANSFERENCIA, se encontrará facultado a resolverlo según lo establecido en el artículo 1429° o en el artículo 1430° del Código Civil peruano y, conforme a los términos del correspondiente CONTRATO DE TRANSFERENCIA, debiendo el FIDEICOMITENTE preparar y remitir al ADQUIRENTE respectivo, los documentos mediante los cuales se formalice la resolución correspondiente.=====

El FIDEICOMITENTE comunicará al FIDEICOMISARIO y al SUPERVISOR TÉCNICO sobre la terminación del CONTRATO DE TRANSFERENCIA, una vez haya tomado conocimiento de esta, dentro del DÍA HÁBIL siguiente. =====

Para tales efectos, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA los siguientes documentos: =====

8.9.2.1. De resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA de pleno derecho, conforme al artículo 1429° del Código Civil peruano:=====

(i) 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 por lo menos quince (15) días para la subsanación del mismo; =====

(ii) Declaración Jurada suscrita por los representantes del FIDEICOMITENTE dejando constancia que el ADQUIRENTE no ha cumplido con subsanar el

contratada en virtud del CRÉDITO HIPOTECARIO para una determinada UNIDAD INMOBILIARIA; o, hasta la restitución de las UNIDADES INMOBILIARIAS, para el caso de aquellas que hayan sido adquiridas al contado, hasta la CULMINACIÓN DEL PROYECTO. La citada PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL deberá ser contratada por el FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el CONTRATO DE LÍNEA DE AVANCE INMOBILIARIO. Sin perjuicio de lo señalado, en caso de las transferencias al contado, la PÓLIZA GLOBAL podrá ser reducida o ajustada, conforme a los usos comerciales que resulten aplicables, previa aprobación del FIDEICOMISARIO, según el valor de las UNIDADES INMOBILIARIAS que no hubiesen sido restituidas y que sigan formando parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.=====

9.1.5. El FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, estarán obligados a ampliar los términos y condiciones de las PÓLIZAS DE SEGUROS en caso el FIDEICOMISARIO o el SUPERVISOR TÉCNICO 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.=====

9.1.6. En caso el FIDEICOMITENTE no cumpla con acreditar a LA FIDUCIARIA la contratación o renovación de las PÓLIZAS DE SEGURO, o el endoso de éstas de conformidad con lo previsto en la presente cláusula, o hubiese tomado conocimiento del incumplimiento en el pago de las primas correspondientes, LA FIDUCIARIA procederá a comunicar dicho evento al FIDEICOMISARIO, pudiendo el FIDEICOMISARIO cancelar los montos adeudados necesarios para contratar, renovar 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. En caso el FIDEICOMISARIO no cumpliera con poner a disposición de LA FIDUCIARIA los fondos requeridos, ésta podrá contratar, renovar o realizar el pago pendiente de las PÓLIZAS DE SEGUROS con cargo a los fondos de las cuentas del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, sin asumir responsabilidad alguna por ello.=====

9.1.7. En caso la empresa aseguradora informe a LA FIDUCIARIA que cualquier PÓLIZA DE SEGUROS va a ser cancelada o resuelta, LA FIDUCIARIA comunicará este hecho al FIDEICOMISARIO-con copia al FIDEICOMITENTE- a efecto que el FIDEICOMISARIO instruya a LA FIDUCIARIA sobre cómo proceder para la renovación o contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO. =====

9.1.8. Queda claramente establecido que ni LA FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISARIO, en ningún caso, asumen responsabilidad por la vigencia y contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO. El FIDEICOMISARIO podrá considerar el incumplimiento de la contratación o renovación, endoso a favor de LA FIDUCIARIA y/o su inclusión como coasegurado, según corresponda, como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO. =====

Ante la ocurrencia de un siniestro:=====

9.1.9. Ante la ocurrencia de un siniestro sobre el PROYECTO, el FIDEICOMITENTE inmediatamente deberá dar aviso por escrito del mismo al SUPERVISOR TÉCNICO, con copia al FIDEICOMISARIO y a LA FIDUCIARIA.=====

LA FIDUCIARIA deberá solicitar al BANCO la apertura de la CUENTA SEGUROS dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha de recepción del aviso antes mencionado; y, una vez abierta la CUENTA SEGUROS, comunicar dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes, el número de la referida cuenta a las empresas emisoras de las PÓLIZAS DE SEGURO, con copia al FIDEICOMITENTE, instruyéndoles que procedan a depositar los FLUJOS POR SEGURO en dicha CUENTA SEGUROS. =====

Queda claramente establecido por las PARTES que, en el eventual caso que, por cualquier razón, alguna de las empresas emisoras de las PÓLIZAS DE SEGURO depositen los FLUJOS POR SEGURO en cuentas bancarias distintas a la CUENTA SEGUROS, el DEPOSITARIO y el FIDEICOMITENTE se encontrarán obligados solidariamente a depositar o transferir los FLUJOS POR SEGURO a la CUENTA SEGUROS dentro del DÍA HÁBIL siguiente de recibidos. El incumplimiento de esta obligación conllevará las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO le correspondan al FIDEICOMITENTE y al DEPOSITARIO, sin perjuicio del derecho del FIDEICOMISARIO y de considerar este evento como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.=====

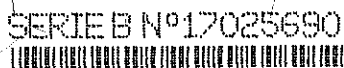
9.1.10. Los FLUJOS POR SEGURO acreditados en la CUENTA SEGUROS formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y serán destinados por LA FIDUCIARIA para la restitución de las OBRAS. Para dichos efectos, LA FIDUCIARIA transferirá, a instrucción del FIDEICOMISARIO, el íntegro de los FLUJOS POR SEGURO a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, conforme al numeral 9.5. de la Cláusula Novena del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. De otro lado, conforme de lo establecido en el párrafo precedente, en caso se produzca un siniestro que haga imposible la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, a consideración del FIDEICOMISARIO, contando con un informe del SUPERVISOR TÉCNICO en dicho sentido, podrá procederse con la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, debiendo transferirse los FLUJOS POR SEGURO a la CUENTA EJECUCIÓN.=====

9.1.11. A partir de la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE-así como el FIDEICOMISARIO-no asumen, ni asumirán ningún tipo de responsabilidad frente a los ADQUIRENTES ni frente a cualquier tercero, en caso las UNIDADES INMOBILIARIAS no hubiesen sido aseguradas.=====

9.2. De las modificaciones de los documentos que conforman el EXPEDIENTE TÉCNICO:=====

En el caso en que el FIDEICOMITENTE decida proponer la modificación de cualquiera de los documentos que forman parte del EXPEDIENTE TÉCNICO, deberá remitir su solicitud de modificación al FIDEICOMISARIO previa opinión favorable del SUPERVISOR TÉCNICO, con copia a LA FIDUCIARIA.=====

El FIDEICOMISARIO deberá emitir su aprobación u observación a las modificaciones propuestas, en los plazos y conforme al procedimiento establecido en los DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO FIDEICOMISARIO. En caso el FIDEICOMISARIO efectúe observaciones a las propuestas de modificación, el FIDEICOMITENTE deberá cumplir con subsanar las observaciones.=====



Una vez aprobadas las modificaciones antes mencionadas, el FIDEICOMITENTE pondrá en conocimiento de LA FIDUCIARIA, del SUPERVISOR TÉCNICO y del FIDEICOMISARIO, cada uno de los documentos modificados.=====

9.3.1. LA FIDUCIARIA, con el objeto de verificar la existencia y valor de tasación -o valuación- del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, queda facultada para contratar los servicios de tasadores y realizar hasta una (1) tasación anual sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, siempre que el FIDEICOMISARIO se lo solicite por escrito.=====

Para los efectos de la contratación de tasadores o valuadores, el FIDEICOMITENTE contratará dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES siguientes a una de las empresas tasadoras de la relación contenida en el ANEXO 12 -las mismas que deberán encontrarse inscritas en el Registro REPEV de la SBS-. En caso ninguno de los tasadores que aparecen en el ANEXO 12 brinde o esté en la posibilidad de brindar los servicios requeridos, LA FIDUCIARIA proporcionará, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de informada dicha situación por el FIDEICOMITENTE, una nómina de tres (3) tasadores -debidamente inscritos en el Registro REPEV de la SBS- a efectos de que el FIDEICOMITENTE contrate a uno de ellos, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes.

En caso que el FIDEICOMITENTE no comunique a LA FIDUCIARIA la contratación de la empresa tasadora o valuadora dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de vencido el plazo correspondiente, LA FIDUCIARIA podrá elegir al tasador de la relación que corresponda, sin asumir responsabilidad alguna por ello, y comunicará de inmediato y por escrito al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO, dicha contratación.=====

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 y que la misma deberá realizarse por lo menos diez (10) DÍAS HÁBILES después de su contratación.=====

9.3.2. Los gastos y costos que demanden las tasaciones y/o valuaciones serán pagados conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta de este CONTRATO.

9.4.1. El DEPOSITARIO, en aplicación del artículo 1814° del Código Civil, con la sola suscripción del presente CONTRATO, acepta de manera expresa el encargo conociendo los alcances de las obligaciones y/o derechos que asume en su calidad de DEPOSITARIO, la cual realizará de manera gratuita.=====

9.4.2. En el eventual caso que, LA FIDUCIARIA solicite al DEPOSITARIO la devolución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, este último se encontrará obligado a devolver los mismos a más tardar dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de la solicitud. De igual manera, el DEPOSITARIO se obliga a devolver o causar que el FIDEICOMITENTE proceda con la devolución de los BIENES FIDEICOMETIDOS. En consecuencia, en aplicación del artículo 1830° del Código Civil y artículo 190° del Código Penal, el DEPOSITARIO se obliga a devolver los BIENES FIDEICOMETIDOS dentro del plazo señalado. Asimismo, el DEPOSITARIO declara que cuenta con la autoridad/capacidad suficiente para ordenar o instruir al FIDEICOMITENTE la devolución del INMUEBLE. La no devolución o la devolución tardía del INMUEBLE al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, podrá generar un perjuicio conforme a lo señalado en el artículo 1847° del Código Civil y lo señalado en el artículo 190° del Código Penal.=====

9.4.3. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE 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 pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMISARIO, a los efectos de asumir el cargo de DEPOSITARIO. 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 los documentos que pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMISARIO a efectos de dejar constancia de la recepción como nuevo DEPOSITARIO de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO cuya custodia le corresponde. Queda claramente establecido que no se requerirá de la participación del DEPOSITARIO sustituido en ningún documento para formalizar su sustitución, bastando para tal efecto la suscripción realizada por el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO y el nuevo DEPOSITARIO.=====

9.4.4. 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 numeral anterior, dicha propuesta podrá ser objetada por LA FIDUCIARIA o por el FIDEICOMISARIO, obligándose el FIDEICOMITENTE a nombrar a una nueva persona a efectos de que sustituya al DEPOSITARIO.=====

9.4.5. Las PARTES señalan expresamente que, en el supuesto que la designación del nuevo DEPOSITARIO no cumpla con lo señalado en los numerales 9.4.3 y 9.4.4 de la presente cláusula, el DEPOSITARIO que desea ser sustituido mantendrá plenamente vigente sus obligaciones y responsabilidades frente a las PARTES conforme a lo señalado en el presente CONTRATO.=====

9.4.6. Asimismo, en caso de fallecimiento o renuncia del DEPOSITARIO a sus labores dentro de la estructura laboral del FIDEICOMITENTE en donde ejerza su cargo, el FIDEICOMITENTE se obliga a sustituir al DEPOSITARIO dentro del plazo máximo de quince (15) DÍAS HÁBILES, teniendo en cuenta que el sustituto cumpla con las condiciones establecidas en la presente cláusula. Se deja establecido que, en caso de renuncia del DEPOSITARIO, su liberación únicamente surtirá efectos desde la aceptación por el FIDEICOMISARIO y que, en ambos casos (fallecimiento o renuncia), el nuevo DEPOSITARIO deberá ser aceptado por el FIDEICOMISARIO, resultando de aplicación el procedimiento previsto en el numeral 9.4.4 anterior.=====

DÉCIMA: DE LOS CRONOGRAMAS:

Escuela de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

10.1. A la fecha de suscripción del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE ha entregado al SUPERVISOR TÉCNICO y al FIDEICOMISARIO, los CRONOGRAMAS.=====

En el caso en que el FIDEICOMITENTE decida proponer modificaciones a los CRONOGRAMAS, deberá remitir su solicitud al FIDEICOMISARIO previa opinión favorable del SUPERVISOR TÉCNICO.=====

10.2. El FIDEICOMISARIO deberá evaluar los CRONOGRAMAS o las modificaciones realizadas a los mismos, según corresponda, a fin de emitir su opinión y comunicar al FIDEICOMITENTE, con copia a LA FIDUCIARIA si la modificación propuesta ha sido aprobada.=====

10.3. Al DÍA HÁBIL siguiente a su aprobación, los CRONOGRAMAS definitivos o modificados, según corresponda, serán remitidos por el FIDEICOMITENTE al SUPERVISOR TÉCNICO y a LA FIDUCIARIA, quien los asumirá como válidos y vigentes hasta la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, salvo que se apruebe una modificación a los mismos siguiendo el procedimiento antes señalado.=====

Las PARTES dejan expresa constancia de que no será responsabilidad de LA FIDUCIARIA verificar la veracidad y autenticidad de los documentos presentados por el FIDEICOMITENTE toda vez que dichas obligaciones serán exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE. =====

DÉCIMO PRIMERA: PROCEDIMIENTO EN CASO SE VERIFIQUE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO =====

11.1. De la verificación de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO: =====

En caso el FIDEICOMISARIO verifique la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO o tome conocimiento del mismo, podrá dirigir a LA FIDUCIARIA -con copia al FIDEICOMITENTE - (i) una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.5. siguiente; o, (ii) una NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO instruyendo que se proceda con la sustitución del CONSTRUCTOR, del SUPERVISOR TÉCNICO o de las funciones que lleve a cabo el FIDEICOMITENTE en calidad de PROMOTOR, pudiendo precisar medidas distintas a las referidas en los literales anteriores para garantizar el desarrollo del PROYECTO.=====

Las PARTES acuerdan expresamente que el procedimiento establecido en el presente numeral 11.1., será aplicado siempre y todas las veces que ocurra o se mantenga cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.=====

11.2. De la sustitución del CONSTRUCTOR:=====

11.2.1. En caso se decida sustituir al CONSTRUCTOR, por las causales de resolución establecidas en el CONTRATO DE OBRA, conforme a lo establecido en el numeral 11.1 anterior, el FIDEICOMISARIO deberá incluir en su instrucción, la siguiente información:=====

(i) La fecha de término en la que cesarán las obligaciones del actual CONSTRUCTOR, en caso desee cesarlo antes de la incorporación del nuevo CONSTRUCTOR.=====

(ii) La propuesta de por los menos tres (3) posibles candidatos de los listados en el ANEXO 10 del CONTRATO, a quienes LA FIDUCIARIA deberá solicitar cotizaciones, así como el plazo en el que deberá obtener las mismas. El FIDEICOMITENTE podrá sugerir al CONSTRUCTOR sustituto, sin perjuicio de ello la decisión final corresponderá al FIDEICOMISARIO.=====

(iii) Copia del CONTRATO DE OBRA actualizado, así como sus modificatorias, de ser el caso, así como cualquier lineamiento adicional que los candidatos deberán tener en consideración para efectos de remitir las cotizaciones, respetando -como mínimo- los términos y condiciones que para el cargo de CONSTRUCTOR se establecen en el presente CONTRATO y en los DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO.=====

11.2.2. Dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la comunicación del FIDEICOMISARIO, LA FIDUCIARIA solicitará a los candidatos que correspondan, sus respectivas propuestas, a fin de que éstos cumplan con remitirlas dentro del plazo que le fuera indicado, conforme con lo establecido en el literal (ii) del numeral anterior. Dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES de vencido dicho plazo, LA FIDUCIARIA remitirá las propuestas recibidas al FIDEICOMISARIO, a efectos de que éste designe al nuevo CONSTRUCTOR, y se suscriba el nuevo CONTRATO DE OBRA, debiendo comunicar ello a LA FIDUCIARIA -con copia al nuevo CONSTRUCTOR, al FIDEICOMITENTE, y al FIDEICOMISARIO- dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de suscrito. Las referidas negociaciones estarán a cargo del FIDEICOMISARIO y deberán ser realizadas tomando como base las condiciones establecidas en el CONTRATO DE OBRA inicial, pudiendo el FIDEICOMITENTE y/o el SUPERVISOR TÉCNICO, proponer modificaciones a dichas cláusulas.=====

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 serán establecidas en términos similares a los establecidos en el CONTRATO DE OBRA anterior, de acuerdo con lo establecido en los DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO FIDEICOMISARIO, y la licitación se llevará de acuerdo a lo establecido en el presente numeral.=====

Asimismo, el FIDEICOMITENTE podrá coadyuvar al FIDEICOMISARIO en la selección del nuevo CONSTRUCTOR, así como en las negociaciones correspondientes.=====

11.2.3. En caso ninguno de los constructores propuestos, conforme al numeral precedente hubiese remitido las cotizaciones solicitadas dentro del plazo señalado; o no se llegase a un acuerdo para su contratación en tanto ello sea informado por el FIDEICOMISARIO, deberá reiniciarse el procedimiento.=====

11.2.4. LA FIDUCIARIA deberá comunicar, según las instrucciones del FIDEICOMISARIO en base a las disposiciones del presente CONTRATO, al CONSTRUCTOR, con copia a las PARTES, la decisión de removerlo del cargo, así como la fecha de término de sus funciones. LA FIDUCIARIA no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por la decisión de sustituir al CONSTRUCTOR, así como por las labores que este desarrolle ni por el resultado de las



SERIE B N°17025691
LIBRO DE ACTOS NOTARIALES DEL COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UNO

mismas, de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula.=====

11.2.5. El FIDEICOMITENTE deberá suscribir la documentación que resulte necesaria a fin de dejar sin efecto el CONTRATO DE OBRA celebrado con el CONSTRUCTOR sustituido. Sin perjuicio de ello, el cargo del CONSTRUCTOR removido cesará automáticamente y de pleno derecho, una vez que el nuevo CONSTRUCTOR asuma sus funciones.=====

11.2.6. Respecto de la posesión inmediata del INMUEBLE y de los demás bienes que correspondan y que integren el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, queda claramente establecido por las PARTES que: (i) desde la recepción de la instrucción para sustituir al CONSTRUCTOR hasta el momento en el cual el nuevo CONSTRUCTOR asumirá sus funciones, el FIDEICOMITENTE o cualquier tercero (incluidas empresas de seguridad y vigilancia) designado por LA FIDUCIARIA, según las instrucciones del FIDEICOMISARIO, podrá tomar posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS; o, (ii) el CONSTRUCTOR deberá entregar la posesión inmediata de los BIENES FIDEICOMETIDOS al nuevo CONSTRUCTOR, en la fecha pactada para el inicio de sus labores.=====

Sin perjuicio de lo señalado, será obligación del FIDEICOMITENTE y el DEPOSITARIO resguardar los materiales vinculados a las OBRAS, así como de los BIENES FIDEICOMETIDOS que hubiesen estado bajo custodia del CONSTRUCTOR removido o que encuentren dentro del INMUEBLE.=====

En virtud del CONTRATO DE OBRA, el CONSTRUCTOR se encuentra obligado a: (i) efectuar la inmediata entrega de la posesión de los bienes que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en la forma antes indicada; y, (ii) coadyuvar con la sustitución comunicada, remitiendo toda la documentación e información correspondiente a las labores realizadas hasta la fecha de sustitución del nuevo CONSTRUCTOR, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes al nombramiento del mismo, con copia a LA FIDUCIARIA, al PROMOTOR, SUPERVISOR TÉCNICO y al FIDEICOMISARIO.=====

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, LA FIDUCIARIA, a solicitud del FIDEICOMISARIO, podrá iniciar las acciones civiles y/o penales pertinentes a efectos de: (a) recuperar totalmente los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; y, (b) establecer las responsabilidades civiles o penales del CONSTRUCTOR removido 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 Vigésimo Tercera del presente CONTRATO.=====

11.2.7. Los honorarios del nuevo CONSTRUCTOR, así como los gastos generales y cualquier otro costo monetario relacionado con las funciones del nuevo CONSTRUCTOR y su designación; así como los costos y/o los gastos que se generen producto de la custodia de los BIENES FIDEICOMETIDOS realizada por cualquier tercero de acuerdo a lo establecido en el numeral anterior, serán atendidos conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO. LA FIDUCIARIA no asume ni asumirá ninguna responsabilidad en los casos en que no se cuente con fondos para la cancelación total o parcial de gastos y costos que correspondan.=====

11.3. De la sustitución del PROMOTOR.=====

11.3.1. Sustitución del PROMOTOR por el FIDEICOMISARIO.=====

11.3.1.1. En caso el FIDEICOMISARIO decida sustituir al PROMOTOR, conforme a lo establecido en el numeral 11.1 anterior, deberá incluir en su instrucción, la siguiente información:=====

(i) Qué asumirá directamente las funciones del PROMOTOR; y, =====

(ii) La fecha de término en la que cesarán las obligaciones del actual PROMOTOR, en caso desee cesarlo antes de la incorporación del nuevo PROMOTOR.=====

En caso el FIDEICOMITENTE y el PROMOTOR sean distintos uno del otro, LA FIDUCIARIA deberá comunicar al PROMOTOR -según las instrucciones del FIDEICOMISARIO y con copia a las demás PARTES- la decisión de removerlo del cargo, así como la fecha de término de sus funciones. En ese sentido, se entiende que el FIDEICOMISARIO asume sus funciones como PROMOTOR desde el momento indicado en la referida comunicación.=====

11.3.1.2. El PROMOTOR reemplazado y el FIDEICOMITENTE se obligan mediante el presente documento a coadyuvar con la sustitución comunicada, remitiendo toda la documentación e información correspondiente a las labores realizadas hasta la fecha de sustitución al FIDEICOMISARIO, con copia a LA FIDUCIARIA y al SUPERVISOR TÉCNICO, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de comunicada la remoción del PROMOTOR.=====

11.3.1.3. Las PARTES reconocen que el FIDEICOMISARIO -en el marco de su función de PROMOTOR- se encontrará facultado a tomar todas las decisiones comerciales correspondientes a la comercialización, publicidad y colocación de las UNIDADES INMOBILIARIAS, sin la necesidad de contar con la aprobación del FIDEICOMITENTE, o de ningún tercero. Sin perjuicio de ello, queda claramente establecido que el FIDEICOMITENTE seguirá siendo el responsable directo de las obligaciones de emisión de comprobantes de pago y facturación del PROYECTO, comprometiéndose a continuar con sus funciones durante el plazo de duración del presente CONTRATO.=====

11.3.1.4. Respecto a la suscripción de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE otorga el PODER PROMOTOR al FIDEICOMISARIO, conforme al modelo establecido en el ANEXO 17-B del presente CONTRATO, con el propósito que este proceda a suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.=====

11.3.1.5. Las PARTES dejan expresa constancia que LA FIDUCIARIA no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por la designación del FIDEICOMISARIO como nuevo PROMOTOR, así como por las labores que este desarrolle ni por el resultado de las mismas.=====

11.3.2. Sustitución del PROMOTOR por un tercero.=====

11.3.2.1. En caso el FIDEICOMISARIO decida sustituir al PROMOTOR en sus funciones a través de un tercero, conforme a lo establecido en el numeral

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

11.1 anterior, deberá incluir en su instrucción, la siguiente información:=====

(i) La fecha de término en la que cesarán las obligaciones del actual PROMOTOR, en caso desee cesarlo antes de la incorporación del nuevo PROMOTOR.=====

(ii) La propuesta de, por los menos, tres (3) posibles candidatos de los listados en el ANEXO 13 del CONTRATO, a quienes LA FIDUCIARIA deberá solicitar cotizaciones, así como el plazo en el que deberá obtener las mismas. El FIDEICOMITENTE podrá sugerir al PROMOTOR sustituto, sin perjuicio de ello, la decisión final corresponderá al FIDEICOMISARIO;=====

(iii) Cualquier lineamiento adicional que los candidatos deberán tener en consideración para efectos de remitir sus cotizaciones.=====

11.3.2.2. Dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la comunicación del FIDEICOMISARIO, LA FIDUCIARIA solicitará a los candidatos que correspondan, sus respectivas propuestas, a fin de que éstos cumplan con remitirlas dentro del plazo que le fuera indicado, de acuerdo al literal (ii) de la cláusula anterior. Dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES de vencido dicho plazo, LA FIDUCIARIA remitirá las propuestas recibidas al FIDEICOMISARIO, a efectos de que éste designe al nuevo PROMOTOR, y se suscriban los documentos públicos y privados que resulten necesarios a efectos de incorporarlo como nuevo PROMOTOR en el CONTRATO. Las referidas negociaciones estarán a cargo del FIDEICOMISARIO y deberán ser realizadas tomando como base las condiciones establecidas en el presente CONTRATO. =====

En caso ninguno de los promotores propuestos conforme al numeral 11.3.2.1 precedente hubiese remitido las cotizaciones solicitadas dentro del plazo señalado, o no se llegase a un acuerdo para su contratación, el FIDEICOMISARIO podrá comunicar a LA FIDUCIARIA (i) el reinicio del proceso; o, (ii) la decisión de asumir las funciones de PROMOTOR directamente conforme a lo establecido en el numeral 11.3.1. precedente.=====

11.3.2.3. Una vez seleccionado el nuevo PROMOTOR, LA FIDUCIARIA deberá comunicar al PROMOTOR reemplazado, con copia a las PARTES, la decisión de removerlo del cargo, así como la fecha de término de sus funciones. Las PARTES dejan expresa constancia que LA FIDUCIARIA no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por la designación del nuevo PROMOTOR, así como por las labores que este desarrolle ni por el resultado de las mismas.=====

11.3.2.4. El nuevo PROMOTOR estará a cargo de las labores que como tal le correspondan, en virtud del PROYECTO conforme a lo establecido en el presente CONTRATO y la adenda mediante la cual se incorpore, así como el contrato de servicios correspondiente.=====

Para tal efecto, se entiende que el nuevo PROMOTOR asume sus funciones desde el momento de la celebración del correspondiente contrato de servicios y de la adenda mediante la cual se incorpora al CONTRATO; y, el PROMOTOR reemplazado se obliga a coadyuvar con la sustitución comunicada, remitiendo toda la documentación e información correspondiente a las labores realizadas hasta la fecha de sustitución al nuevo PROMOTOR, de ser el caso, con copia a LA FIDUCIARIA, al SUPERVISOR TÉCNICO y al FIDEICOMISARIO, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de comunicado la remoción del PROMOTOR.=====

Sin perjuicio de ello, respecto a la suscripción de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE otorgará un PODER PROMOTOR al nuevo PROMOTOR, con el propósito que este proceda a suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA en caso se sustituya al PROMOTOR en sus labores como tal. =====

En ese sentido, el nuevo PROMOTOR remitirá todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA para la suscripción correspondiente al nuevo PROMOTOR en su representación y bajo los estándares establecidos en el presente CONTRATO. =====

11.3.2.5. Las PARTES reconocen que en el supuesto de reemplazo del PROMOTOR, el FIDEICOMISARIO se encontrará facultado a tomar todas las decisiones comerciales correspondientes a la comercialización, publicidad y colocación de las UNIDADES INMOBILIARIAS, sin la necesidad de contar con la aprobación del FIDEICOMITENTE o de ningún tercero, debiendo el nuevo PROMOTOR mantener informado al FIDEICOMISARIO de las colocaciones correspondientes a las UNIDADES INMOBILIARIAS, así como contar con su expresa autorización para cualquier decisión comercial que no esté establecida en el contrato de servicios correspondiente.=====

11.3.2.6. Las PARTES establecen que todo aspecto vinculado a la retribución del nuevo PROMOTOR, y cualquier otro costo monetario relacionado con las funciones del nuevo PROMOTOR y su designación, serán atendidos conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO. LA FIDUCIARIA no asume ni asumirá ninguna responsabilidad en los casos en que no se cuente con fondos para la cancelación total o parcial de gastos y costos que correspondan.=====

11.4. De la sustitución del SUPERVISOR TÉCNICO:=====

11.4.1. En caso se decida sustituir al SUPERVISOR TÉCNICO, conforme a lo establecido en el numeral 11.1 anterior el FIDEICOMISARIO deberá incluir en su instrucción, la siguiente información:=====

(i) La fecha de término en la que cesarán las obligaciones del actual SUPERVISOR TÉCNICO, en caso desee cesarlo antes de la incorporación del nuevo SUPERVISOR TÉCNICO.=====

(ii) La propuesta de por los menos tres (3) posibles candidatos de los listados en el ANEXO 14 del CONTRATO, a quienes LA FIDUCIARIA deberá solicitar cotizaciones, así como el plazo en el que deberá obtener las mismas. El FIDEICOMITENTE podrá sugerir al SUPERVISOR TÉCNICO sustituto, sin perjuicio de ello la decisión final corresponderá al FIDEICOMISARIO.=====

(iii) Copia del contrato suscrito con el SUPERVISOR TÉCNICO a ser removido, así como sus modificatorias, de ser el caso, cualquier lineamiento adicional



SERIE B Nº 17025692
FIDUCIARIA PUBLICA MUNICIPIO DE LIMA

CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS

que los candidatos deberán tener en consideración para efectos de remitir sus cotizaciones.=====

11.4.2. En caso LA FIDUCIARIA sea notificada con la decisión de sustituir al SUPERVISOR TÉCNICO, dentro de un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES deberá: (i) remitir una comunicación al SUPERVISOR TÉCNICO con copia al FIDEICOMISARIO informándole la decisión de removerlo de su cargo así como la fecha de término de dichas funciones, conforme a lo indicado por el FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE y, (ii) remitir una comunicación a los posibles nuevos supervisores técnicos, los mismos que se encuentran detallados en el ANEXO 14 (en los términos que deberán ser definidos por el FIDEICOMISARIO), a fin de que remitan a LA FIDUCIARIA sus respectivas propuestas dentro del plazo que fuera indicado por el FIDEICOMISARIO, y se dé inicio a las negociaciones y gestiones para su contratación.=====

11.4.3. En caso todos los SUPERVISORES TÉCNICOS considerados en el ANEXO 14 no se encuentren en funciones o no acepten la designación como tal, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que el FIDEICOMISARIO haya comunicado a LA FIDUCIARIA la decisión de reemplazar al SUPERVISOR TÉCNICO, el FIDEICOMITENTE podrá proponer al FIDEICOMISARIO una nueva terna de tres (3) candidatos y procederá, dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la terna antes señalada, designar a un nuevo SUPERVISOR TÉCNICO.=====

11.4.4. El contrato a ser suscrito por el SUPERVISOR TÉCNICO será negociado directamente por el FIDEICOMISARIO. LA FIDUCIARIA suscribirá con el SUPERVISOR TÉCNICO el contrato correspondiente conforme a las instrucciones que para tal efecto le remita el FIDEICOMISARIO.=====

La PARTES dejan expresa constancia que LA FIDUCIARIA no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por la designación del SUPERVISOR TÉCNICO, así como por las labores que este desarrolle ni por el resultado de las mismas.=====

Del mismo modo, el SUPERVISOR TÉCNICO reemplazado se obliga a coadyuvar con la sustitución comunicada, remitiendo toda la documentación e información correspondiente a las labores realizadas hasta la fecha de sustitución al nuevo SUPERVISOR TÉCNICO, con copia a LA FIDUCIARIA, al PROMOTOR y al FIDEICOMISARIO, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes al nombramiento del nuevo SUPERVISOR TÉCNICO.=====

11.4.5. Todos los gastos y costos que origine la designación del SUPERVISOR TÉCNICO serán asumidos por el FIDEICOMITENTE conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO.=====

11.5. Del procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:=====

11.5.1. En caso se proceda con la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, el FIDEICOMISARIO deberá instruir a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMITENTE con una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, la cual deberá contener la siguiente información:=====

(i) Indicación de si se va a proceder a tomar la posesión del INMUEBLE, indicando para ello el servicio de vigilancia que coadyuvará en dicho proceso.=====

(ii) Indicación de si se va a proceder a ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a través de una subasta pública o privada, o si se va a realizar a través de una adjudicación directa.=====

En caso de optar por una subasta pública o privada, deberá además indicar el estudio o estudios de abogados a los cuales se les solicitará las cotizaciones correspondientes para la elaboración de las bases de dicho proceso. Dicho estudio deberá pertenecer al listado establecido en el ANEXO 15. En caso los estudios indicados en dicho ANEXO 15 no pudieran tomar el encargo, el FIDEICOMISARIO podrá indicar directamente a LA FIDUCIARIA como proceder para la cotización y contratación correspondiente.=====

(iii) Indicación de los Tasadores a los cuales se les solicitará las cotizaciones correspondientes para la determinación del precio de venta, el cual deberá pertenecer al listado establecido en el ANEXO 12. En caso los tasadores indicados en dicho ANEXO no pudieran tomar el encargo, el FIDEICOMISARIO podrá indicar directamente a LA FIDUCIARIA como proceder para la cotización y contratación correspondiente.=====

(iv) Autorizar la disposición de los flujos dinerarios acreditados en la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS a fin de cubrir los gastos que se generen con motivo de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.=====

11.5.2. LA FIDUCIARIA podrá solicitar instrucciones adicionales al FIDEICOMISARIO, complementarias o aclaraciones a las instrucciones que hubiese recibido a fin de determinar el curso de acción que deberá adoptar en lo que respecta a cualquier asunto relacionado con sus deberes y obligaciones de acuerdo con el presente procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.=====

11.5.3. La remisión de la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, como parte del proceso de ejecución, facultará al FIDEICOMISARIO a instruir a LA FIDUCIARIA a transferir directamente a los ADQUIRENTES: las UNIDADES INMOBILIARIAS y los porcentajes de ÁREAS COMUNES -que debieron ser restituidas a favor del FIDEICOMITENTE para efectos de los establecido en el numeral 8.4. de la Cláusula Octava- de las UNIDADES pendientes de culminación y que no serán parte de la venta en el marco de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.=====

11.5.4. Por el solo mérito de la recepción de la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, LA FIDUCIARIA quedará obligada a proceder con: (i) solicitar la apertura de la CUENTA EJECUCIÓN; y, (ii) la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, sin requerir autorización ni formalidad previa de ningún tipo, ni admitir oposición alguna de parte del FIDEICOMITENTE o de terceros, las que de presentarse se considerarán como no presentadas.=====

Las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA queda facultada para suscribir todos y cada uno de los documentos, ya sean públicos o privados, necesarios para la venta o disposición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, toda vez que es la titular del dominio fiduciario de los mismos.=====

11.5.5. LA FIDUCIARIA podrá, a instrucción del FIDEICOMISARIO, en base a las causales taxativamente establecidas en el presente CONTRATO, a exigir al FIDEICOMITENTE, de ser el caso y/o a cualquier tercero que se encuentre en posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, la entrega

inmediata de los mismos. En ese sentido, el FIDEICOMITENTE se obliga a: (i) hacer entrega de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución a LA FIDUCIARIA; o, (ii) causar que el tercero que se encuentre en posesión de los mismos haga entrega de dichos bienes a LA FIDUCIARIA, con excepción de aquellos bienes cuyos precios de venta hayan sido cancelados en su integridad y que hayan sido abonados en la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.=====

11.5.6. En caso de negativa del FIDEICOMITENTE y/o cualquier tercero al procedimiento de ejecución o a la entrega de posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, LA FIDUCIARIA, - por instrucción del FIDEICOMISARIO podrá: (i) recurrir a la AUTORIDAD GUBERNAMENTAL para cautelar el derecho que se le confiere en virtud al presente CONTRATO, sin perjuicio de iniciar las acciones civiles o penales que resulten procedentes para dicho fin contra el FIDEICOMITENTE, el DEPOSITARIO y/o cualquier tercero; y/o, (ii) continuar con el procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, sin perjuicio de los efectos negativos que la falta de la entrega de posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución pueda generar sobre el valor de los mismos, siendo el FIDEICOMITENTE responsable por dicha la pérdida de valor de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución. =====

De aplicarse ello, LA FIDUCIARIA designará 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 del CONTRATO. En caso los Estudios de Abogados consignados en el referido anexo no estén prestando sus servicios o no aceptaran el encargo que se les formule, el FIDEICOMISARIO designará a un Estudio de Abogados de primer nivel según lo considere conveniente, comunicando dicha decisión a LA FIDUCIARIA. En ningún caso LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMISARIO asumirá responsabilidad alguna por la designación ni por el resultado del trabajo realizado por el Estudio de Abogados contratado.=====

Todos los gastos en que se incurra en los procesos judiciales a que se refiere este numeral serán asumidos por el FIDEICOMITENTE de conformidad con lo señalado en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO. En caso dichos gastos no sean puestos a disposición de LA FIDUCIARIA dentro de los plazos previstos en la Cláusula Vigésimo Cuarta antes indicada, estos podrán ser atendidos por el FIDEICOMISARIO, en cuyo caso les serán reembolsados con cargo a los FLUJOS POR EJECUCIÓN, quedando expedito su derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos. =====

En caso el FIDEICOMISARIO no asuma el pago de dichos gastos, LA FIDUCIARIA suspenderá el proceso de ejecución, no asumiendo responsabilidad alguna como consecuencia de ello. =====

11.5.7. El FIDEICOMISARIO podrá solicitar a LA FIDUCIARIA la conclusión o suspensión del proceso de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución en cualquier momento antes de que se produzca la transferencia o venta de los mismos, 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 en ejecución conforme al procedimiento descrito más adelante. =====

Tanto para la suspensión temporal, sus prórrogas o la reanudación de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, el FIDEICOMISARIO deberá enviar a LA FIDUCIARIA con copia al FIDEICOMITENTE una comunicación escrita en tal sentido.=====

11.6. De la determinación del precio de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución:=====

11.6.1. Para la fijación del precio de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, LA FIDUCIARIA, actuando bajo instrucciones del FIDEICOMISARIO, contratará a una Empresa Tasadora, la cual realizará las valorizaciones correspondientes con la finalidad de determinar el valor comercial de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución. Las PARTES acuerdan que la Empresa Tasadora deberá determinar el valor de realización y el valor comercial de cada uno de los bienes que conforman los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución que corresponda.=====

La Empresa Tasadora deberá emitir el informe de valorización estableciendo el valor comercial de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución en un plazo no mayor de veinte (20) días calendario contados a partir de su designación para este encargo. El referido informe deberá ser puesto a disposición del FIDEICOMISARIO y del FIDEICOMITENTE por LA FIDUCIARIA dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES de haber sido entregados a ésta.=====

Queda claramente establecido que el FIDEICOMITENTE se encuentra obligado a otorgar las facilidades necesarias para la inspección del bien y entregar a la Empresa Tasadora, toda la información relativa a los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución a efectos que la Empresa Tasadora pueda determinar el valor de los mismos, para lo cual la Empresa Tasadora podrá suscribir con el FIDEICOMITENTE -según corresponda- un convenio de confidencialidad respecto de la información que le sea proporcionada. =====

En caso, el FIDEICOMITENTE no brinde de manera inmediata las facilidades de acceso necesarias a la Empresa Tasadora designada para la visita e inspección del INMUEBLE, la Empresa Tasadora podrá: (i) efectuar una tasación por exteriores, tomando como referencia las valorizaciones previas del INMUEBLE; o, (ii) tomar como referencia el valor contable del INMUEBLE a la fecha de ejecución. El FIDEICOMITENTE asumirá los efectos que podría conllevar en los resultados de la valorización de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, como consecuencia de su negativa para efectuar las inspecciones respectivas; situación por la cual libera de cualquier responsabilidad a LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO y la Empresa Tasadora.=====

11.6.2. Los honorarios de la Empresa Tasadora, así como cualquier otro gasto debidamente documentado que sea incurrido por LA FIDUCIARIA o FIDEICOMISARIO o cualquier tercero contratado por LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMISARIO para estos efectos, en relación a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO serán asumidos y cancelados por el FIDEICOMITENTE. En caso que los importes debidos por los conceptos señalados no



SERIE B N°17025693
17025693 17025693 17025693 17025693 17025693 17025693 17025693 17025693 17025693 17025693

CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES

sean puestos a disposición de LA FIDUCIARIA dentro los tres (3) DÍAS HÁBILES de requeridos, estos deberán ser asumidos por el FIDEICOMISARIO, en cuyo caso les serán reembolsados con cargo a los FLUJOS POR EJECUCIÓN, quedando expedito su derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.=====

En caso el FIDEICOMISARIO no asuma el pago de dichos costos y/o gastos, LA FIDUCIARIA suspenderá el proceso de ejecución, sin asumir responsabilidad alguna por ello.=====

11.7. Del método de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:=====

11.7.1. De acuerdo a lo establecido en el numeral 11.5 precedente, con la finalidad de ejecutar los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, el FIDEICOMISARIO instruirá a LA FIDUCIARIA respecto del procedimiento de ejecución por el que optará, pudiendo llevarse a cabo: (i) por venta directa a su favor o a favor de algún tercero, de acuerdo con las indicaciones que para tal efecto le remita el FIDEICOMISARIO a LA FIDUCIARIA; o, (ii) por venta por subasta, ya sea privada o pública.=====

11.7.2. Las PARTES dejan expresa constancia de que la modalidad utilizada por LA FIDUCIARIA para llevar a cabo la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución no podrá ser objetada y que LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por ello.=====

11.7.3. LA FIDUCIARIA, con la expresa autorización del FIDEICOMISARIO, queda autorizada a contratar y utilizar corredores, martilleros o intermediarios para enajenar los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, quienes deberán seguir el mismo procedimiento de ejecución pactado en el presente documento. Los honorarios de los corredores o intermediarios deberán ser cancelados de acuerdo con las costumbres del mercado por el FIDEICOMITENTE, conforme a lo establecido de la presente cláusula.=====

11.7.4. Las PARTES declaran que ni el FIDEICOMITENTE, ni empresas o PERSONAS vinculadas al mismo (conforme a los conceptos aplicables a empresas vinculadas establecidos en la Resolución SMV N° 019-2015-SMV-01, así como en las normas que la modifiquen) podrán presentar ofertas para la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, salvo que el FIDEICOMISARIO instruya lo contrario a LA FIDUCIARIA en el procedimiento de ejecución.=====

11.7.5. Para los efectos de la disposición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución por parte de LA FIDUCIARIA a favor de quien resulte adjudicatario de cada uno de ellos, esta -en su calidad de titular del dominio fiduciario de los referidos bienes- se encontrará plenamente facultada para suscribir los documentos públicos y privados que sean necesarios para la ejecución y la transferencia de la propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, así como realizar cualquier acto que sea necesario para la transferencia de los mismos, sin reserva ni limitación alguna. De conformidad con lo establecido en el artículo 252° de la LEY DE BANCOS, LA FIDUCIARIA no requiere poder especial para efectuar tales actos. =====

11.7.6. Los FLUJOS EJECUCIÓN, provenientes de la enajenación de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, serán administrados de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Segunda del presente CONTRATO. =====

11.7.7. En caso el valor de adjudicación sea menor al monto de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, el FIDEICOMITENTE queda obligado a pagar la diferencia al FIDEICOMISARIO, con cargo a recursos propios. =====

11.7.8. Todos los gastos en los que LA FIDUCIARIA incurra para la realización de invitaciones, para la ejecución y la transferencia de la propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, así como para cualquier acto que sea necesario para la transferencia de los mismos a favor del adjudicatario al que se refiere la presente cláusula serán atendidos conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Tercera del presente CONTRATO. En caso los recursos necesarios para pagar los gastos en cuestión no sean entregados a LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO, estos podrán ser asumidos por el FIDEICOMISARIO, quien los cobrará con cargo a los FLUJOS POR EJECUCIÓN, dejando expedito el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE, en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos. En caso el FIDEICOMISARIO no asuma el pago de dichos costos y/o gastos, LA FIDUCIARIA suspenderá el proceso de ejecución, sin asumir responsabilidad alguna por ello.=====

Venta directa:=====

11.7.9. LA FIDUCIARIA podrá proceder, de acuerdo con las instrucciones del FIDEICOMISARIO, en base a las causales establecidas taxativamente en el presente CONTRATO a: (i) adjudicar los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución a favor del FIDEICOMISARIO; u, (ii) ofrecer mediante negociación directa los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, a la(s) persona(s) indicadas previamente por el FIDEICOMISARIO, tomando en ambos casos como precio base para dicha venta el cien por ciento (100%) del valor de realización inmediata determinado.=====

11.7.10. En caso el valor de adjudicación sea menor al monto de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, el FIDEICOMITENTE queda obligado a pagar la diferencia al FIDEICOMISARIO, con cargo a recursos propios. =====

11.7.11. Es intención de las PARTES dejar constancia de que LA FIDUCIARIA no será responsable de emitir el comprobante de pago correspondiente por la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, de haberse realizado por venta directa; siendo dicha obligación de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE.=====

En caso el FIDEICOMITENTE no cumpla con emitir el comprobante de pago correspondiente a la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución -dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de haber sido requerido-, LA FIDUCIARIA podrá proceder con la venta por subasta pública de acuerdo a lo indicado a continuación. =====

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Venta por subasta privada o pública=====

11.7.12. En caso el FIDEICOMISARIO optara por la venta por subasta, ya sea privada o pública, el FIDEICOMISARIO designará a uno de los Estudios de Abogados del ANEXO 15, a efectos de que proceda con la preparación de las bases del proceso de ejecución, en coordinación con LA FIDUCIARIA.=====

11.7.13. Una vez completadas las bases respectivas, LA FIDUCIARIA procederá a invitar a ofrecer privada o públicamente propuestas de compra de los BIENES FIDEICOMETIDOS cuya ejecución haya sido solicitada por el FIDEICOMISARIO, tomando como precio base para dicha invitación a ofrecer el cien por ciento (100%) del valor de realización inmediata determinado de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Novena del presente CONTRATO.=====

Para estos efectos, LA FIDUCIARIA convocará a posibles ofertantes e interesados en forma directa y a través de publicaciones efectuadas en diarios, revistas o cualquier otro medio de mayor difusión en la ciudad de Lima, debiendo adjudicar los BIENES FIDEICOMETIDOS cuya ejecución haya sido solicitada por FIDEICOMISARIO al mejor postor, sin que la forma de venta que realice pueda ser objetada; y sin asumir alguna responsabilidad por ello. Para este efecto, en caso se opte por ofrecer los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución públicamente, LA FIDUCIARIA efectuará por lo menos tres (3) publicaciones obligatorias con un intervalo de tres (3) DÍAS HÁBILES, debiendo una de ellas realizarse en el Diario Oficial El Peruano, debiendo especificar en ellas el lugar, día y hora hasta cuando se recibirán ofertas y la fecha en la cual se realizará la venta y la cancelación del precio.=====

Todos los gastos en los que LA FIDUCIARIA incurra para la realización de publicaciones y/o invitaciones a que se refiere este numeral serán atendidos por el FIDEICOMITENTE conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO.=====

11.7.14. En caso se optase por ofrecer los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución en venta pública, dentro de los primeros cinco (5) DÍAS HÁBILES de realizada la última de las publicaciones obligatorias a que se refiere el numeral precedente, LA FIDUCIARIA no podrá llevar adelante la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, siendo dicho plazo el mínimo para recibir ofertas de compra.=====

11.7.15. En los plazos señalados en las invitaciones a ofrecer, publicaciones o bases del proceso de ejecución –según corresponda–, los postores interesados en la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución deberán remitir sus ofertas a LA FIDUCIARIA en dos (2) sobres cerrados y sellados, los mismos que deberán cumplir con los requisitos establecidos en las bases del procedimiento de ejecución. =====

El primer sobre deberá contener: (i) el testimonio de constitución; (ii) poderes de los representantes del ofertante que firmarán toda la documentación –pública y privada– relacionada con la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución; y, (iii) copia del documento de identidad del o los representantes del respectivo ofertante. En caso el ofertante sea persona natural, bastará la presentación del ítem (iii) antes indicado. =====

El segundo sobre deberá contener la propuesta económica para la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución. La propuesta económica debe contemplar el pago del precio al contado, en una sola armada y en fondos de disponibilidad inmediata en la CUENTA EJECUCIÓN cuyo número será oportunamente informado por LA FIDUCIARIA.=====

En caso que dentro del plazo especificado en las invitaciones a ofrecer, publicaciones o bases del proceso de ejecución –según corresponda– para la recepción de ofertas de compra, LA FIDUCIARIA no reciba ofertas de compra que reúnan los requisitos indicados en los párrafos precedentes de este numeral o éstas no se ajusten a lo establecido por las bases, deberá realizar, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES contados a partir del vencimiento del referido plazo, una nueva convocatoria en la forma señalada en el numeral 11.7.13. de la presente cláusula, para lo cual el precio base se reducirá en un quince por ciento (15%) del precio base de la convocatoria inmediata anterior. El procedimiento de reducción del precio se repetirá conforme a las instrucciones que para tal efecto señale el FIDEICOMISARIO, en caso no se obtengan ofertas de compra válidas, en las convocatorias efectuadas. En tal sentido, el FIDEICOMITENTE autoriza expresamente en el presente acto al FIDEICOMISARIO, a realizar tales reducciones, sin responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA.=====

11.7.16. Si, de conformidad con lo establecido en el numeral anterior, se han realizado tres (3) procesos de convocatoria sin que se haya obtenido alguna oferta de compra válida conforme a las bases, LA FIDUCIARIA informará este hecho al FIDEICOMISARIO –con copia al FIDEICOMITENTE–, a fin de que el FIDEICOMISARIO instruya a LA FIDUCIARIA –con copia al FIDEICOMITENTE– a: (i) introducir cambios al procedimiento de ejecución pactado en la presente cláusula, bastando para ello la remisión de una comunicación remitida a LA FIDUCIARIA detallando los cambios sugeridos para tal efecto y buscando, siempre que sea posible, maximizar el valor de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución; (ii) adjudicar al FIDEICOMISARIO los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución al valor ofrecido como precio base en la última convocatoria, conforme con lo establecido en el párrafo inmediato anterior; o, (iii) proceder dentro del plazo de tres (3) DÍAS HÁBILES a efectuar una oferta mediante acto público en la cual adjudicará los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución al mejor postor, sin asumir responsabilidad alguna por el precio al que se realice tal adjudicación.=====

11.7.17. En caso se opte por una subasta por oferta privada, el FIDEICOMISARIO podrá solicitar que se lleve a cabo cuantas convocatorias considere pertinente, siempre que se mantenga el precio base señalado en el numeral 10.1 anterior. En caso el FIDEICOMISARIO quiera modificar el precio base señalado en el numeral 11.6.1, deberá obligatoriamente elegir una venta por subasta pública.=====

11.7.18. En tanto se respeten las LEYES APLICABLES y lo dispuesto en las bases, el FIDEICOMISARIO en cualquier etapa del proceso de convocatoria y ejecución establecido en los numerales anteriores, podrá solicitar a LA FIDUCIARIA que se le adjudique los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución al precio base de la última invitación, en caso no se hubieran recibido ofertas dentro de los plazos señalados en los numerales precedentes.=====

11.7.19. Es intención de las PARTES dejar constancia de que LA FIDUCIARIA no será responsable de emitir el comprobante de pago correspondiente por la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, de haberse realizado por venta privada; siendo de exclusiva responsabilidad del



SERIE B Nº 17025694
FIDUCIARIA FIDUCIARIA FIDUCIARIA FIDUCIARIA FIDUCIARIA

CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO

FIDEICOMITENTE.=====

En caso el FIDEICOMITENTE no cumpla con emitir el comprobante de pago correspondiente a la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución - dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES de haber sido requerido-, LA FIDUCIARIA podrá proceder con la venta por subasta pública de acuerdo a lo indicado en la presente cláusula, a efectos de que se emita el comprobante, o documento de naturaleza similar conforme a las LEYES APLICABLES.=====

DÉCIMO SEGUNDA: DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA CUENTA EJECUCIÓN Y LA APLICACIÓN DE LOS FLUJOS POR EJECUCIÓN=====

12.1. Dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha de recepción de la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, LA FIDUCIARIA procederá a solicitar al BANCO la apertura de la CUENTA EJECUCIÓN. Una vez abierta la CUENTA EJECUCIÓN, LA FIDUCIARIA comunicará dentro del DÍA HÁBIL siguiente de la apertura, el número de la referida cuenta al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE. En la CUENTA EJECUCIÓN serán depositados el cien por ciento (100%) de los FLUJOS POR EJECUCIÓN derivados de la enajenación de los BIENES FIDEICOMETIDOS.=====

12.2. Los FLUJOS POR EJECUCIÓN, así como los FLUJOS POR SEGUROS -en el supuesto establecido en el numeral 11.6. de la Cláusula Décimo Primera del presente CONTRATO- acreditados en la CUENTA EJECUCIÓN serán destinados por LA FIDUCIARIA, de acuerdo a la siguiente prelación:=====

12.2.1. En primer orden, para cubrir los tributos, derechos, y tasas que se pudiesen haber generado en el marco de la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y del "PATRIMONIO FIDEICOMETIDO" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, producto de la administración de este último por LA FIDUCIARIA de acuerdo al CONTRATO (dejándose expresa constancia que el concepto de tributos previsto en esta prelación no incluye el Impuesto General a las Ventas ni el Impuesto a la Renta que corresponda pagar al FIDEICOMITENTE y/o al FIDEICOMISARIO con relación a los FLUJOS DINERARIOS).=====

12.2.2. En segundo 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 LA FIDUCIARIA referidos a la administración o al proceso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y del "PATRIMONIO FIDEICOMETIDO" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.=====

12.2.3. En tercer orden, para cubrir la retribución que se pudiese estar adeudando a LA FIDUCIARIA conforme a lo previsto en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES establecido en la Cláusula Décimo Sexta del presente CONTRATO; y en general, para cubrir cualquier monto que se le pudiese estar adeudando como consecuencia del presente CONTRATO y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.=====

12.2.4. En cuarto orden, para pagar, amortizar o cancelar al FIDEICOMISARIO, de acuerdo a la liquidación que éste le proporcione a LA FIDUCIARIA, el monto al que ascienden las deudas derivadas de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS pendientes de pago, 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, de ser el caso.=====

Dicha suma de dinero será abonada por LA FIDUCIARIA en la cuenta que para tal efecto el FIDEICOMISARIO le indique o autorizará al FIDEICOMISARIO a cargarse de la CUENTA EJECUCIÓN.=====

12.2.5. En quinto orden, previa instrucción del FIDEICOMISARIO, los flujos se utilizarán para la culminación de las ETAPAS del PROYECTO. Para tales efectos, el SUPERVISOR TÉCNICO deberá proporcionar un presupuesto de trabajo a LA FIDUCIARIA y/o, pudiendo el FIDEICOMISARIO contratar los servicios de un consultor independiente para realizar la referida cotización.=====

En ese sentido, en la medida que las ETAPAS del PROYECTO señaladas en el numeral anterior no hubiesen concluido, conforme a los parámetros de la MEMORIA DESCRIPTIVA, y culminado el PROCESO DE TITULACIÓN a efectos de poder suscribir las MINUTAS DE RESTITUCIÓN correspondientes, no se podrán aplicar los flujos a los órdenes de prelación subsiguientes.=====

12.2.6. En sexto orden, a prorrata de cada CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, en tanto existan fondos en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y mediando instrucción del FIDEICOMISARIO, para amortizar y/o cancelar a las INSTITUCIONES FINANCIERAS, el monto pagado por las UNIDADES INMOBILIARIAS que no hayan sido terminadas en los términos establecidos en el numeral 7.4. de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO. En dicho supuesto, LA FIDUCIARIA hará entrega a las INSTITUCIONES FINANCIERAS correspondientes del monto que le corresponda recibir a cada ADQUIRENTE, siendo responsabilidad del mismo solicitar a dicha entidad la devolución de cualquier remanente a su favor en caso exista, de acuerdo a lo establecido en el CRÉDITO HIPOTECARIO respectivo.=====

Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no es, ni será, responsable por los montos que reciban los ADQUIRENTES, toda vez que este será el único responsable por el seguimiento y coordinación con las INSTITUCIONES FINANCIERAS correspondiente o, en su defecto, con el PROMOTOR del proyecto.=====

Los fondos se repartirán a las INSTITUCIONES FINANCIERAS - incluyendo al FIDEICOMISARIO por los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados por éste a los ADQUIRENTES- hasta cubrir el total del valor de la UNIDAD INMOBILIARIA. =====

Este pago se realizará siempre que:=====

(a) Cuenten con un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN vigente y debidamente registrado en el Registro de Certificados de Participación de LA FIDUCIARIA, en caso corresponda;=====

(b) Hayan cancelado el íntegro del precio de la UNIDAD INMOBILIARIA, de acuerdo al correspondiente CONTRATO DE TRANSFERENCIA;=====

(c) No se vaya a culminar la ETAPA correspondiente;=====

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

(d) Los ADQUIRENTES no se encuentren en una situación de incumplimiento respecto de sus obligaciones, lo cual deberá ser debidamente informado por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, no asumiendo esta responsabilidad por la no comunicación; y,=====

(e) No se haya devuelto el íntegro del monto pagado por la UNIDAD INMOBILIARIA indicado en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente, en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, en caso en el mismo quedaran fondos disponibles luego de transferidos los fondos necesarios para cubrir los gastos de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO;=====

Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no es, ni será, responsable por los montos que reciban los ADQUIRENTES, toda vez que este será el único responsable por el seguimiento y coordinación con el BANCO o, en su defecto, con el PROMOTOR del PROYECTO.=====

12.2.7. En séptimo orden, a prorrata cada CONTRATO DE TRANSFERENCIA, en tanto existan fondos en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y mediando instrucción del FIDEICOMISARIO, para amortizar y/o cancelar a los ADQUIRENTES, el monto pagado por las UNIDADES INMOBILIARIAS que hayan cancelado de manera directa estos últimos, que no hayan sido terminadas en los términos establecidos en el numeral 7.4. de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO; en dicho supuesto, LA FIDUCIARIA notificará a los ADQUIRENTES a los correos electrónicos y/o direcciones físicas señalados en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA, a efectos de indicarles que (i) se ha procedido a realizar la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; y, (ii) se encuentra a su disposición en el BANCO el Cheque de Gerencia correspondiente a dicha liquidación. =====

Los fondos se repartirán a los ADQUIRENTES que hayan comprado las UNIDADES INMOBILIARIAS de manera directa, siempre que:=====

(a) Se haya suscrito la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA o en su defecto los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA;=====

(b) El ADQUIRENTE haya cancelado el íntegro del valor de la UNIDAD INMOBILIARIA correspondiente; o, en caso el CONTRATOS DE TRANSFERENCIA considere pagos periódicos (pago a plazos) que el ADQUIRENTE haya cumplido con el cronograma de pago en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA;=====

(c) En cualquiera de los supuestos señalados en el literal (b) precedente, los flujos deberán haber sido canalizados a través de la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS; o, haber sido validado por el SUPERVISOR TÉCNICO; =====

(d) No se vaya a culminar la ETAPA correspondiente;=====

(e) Los ADQUIRENTES no se encuentren en una situación de incumplimiento respecto de sus obligaciones asumidas en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA, lo cual deberá ser debidamente informado por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, no asumiendo esta responsabilidad por la no comunicación; y,=====

(f) No se haya devuelto el íntegro del monto pagado por la UNIDAD INMOBILIARIA indicado en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente, en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, en caso en el mismo quedaran fondos disponibles luego de transferidos los fondos necesarios para cubrir los gastos de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.=====

12.2.8. En octavo orden, y de haber un remanente luego de cubrir todos los conceptos descritos en los numerales anteriores, este será puesto a disposición del FIDEICOMITENTE, informándose de la totalidad de ADQUIRENTES que no hubiesen podido ser considerados en el orden de prelación establecido en el numeral precedente y que podrían, de ser el caso, requerirles directamente el pago por la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

12.3. LA FIDUCIARIA deberá informar a las PARTES de los avances en el cumplimiento de los pagos establecidos en el numeral precedente, de acuerdo con los mecanismos de comunicación establecidos en el presente CONTRATO, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de realizada la misma.=====

DÉCIMO TERCERA: DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE =====

En virtud del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE se obliga frente al FIDEICOMISARIO y a LA FIDUCIARIA a lo siguiente:=====

13.1. Transferir irrevocablemente a favor de LA FIDUCIARIA, y como en efecto lo hace por este acto, el dominio fiduciario sobre todos los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido, el FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir todos los documentos públicos o privados necesarios para efectuar dichas transferencias.=====

13.2. Asumir los gastos, costos y mantenimiento de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, así como dar cumplimiento a todas y cada una de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS. =====

13.3. Pagar puntualmente la retribución de LA FIDUCIARIA, conforme con lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta del CONTRATO.=====

13.4. Asumir el pago de todos los tributos, cumpliendo con todas las obligaciones sustanciales y formales referidas a los tributos, que pudieran gravar los BIENES FIDEICOMETIDOS, el presente CONTRATO o se generen bajo este CONTRATO, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Octava del CONTRATO.=====

13.5. Asumir frente a LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO y los ADQUIRENTES y cualquier tercero la responsabilidad de ejecutar el PROYECTO, de acuerdo a lo dispuesto en el presente CONTRATO y de conformidad con los alcances previstos en el numeral 6.7. de la Cláusula Sexta del presente CONTRATO.=====

13.6. Dar inmediato aviso a LA FIDUCIARIA de cualquier hecho o circunstancia del que tenga conocimiento, que afecte de cualquier manera el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos o los del FIDEICOMISARIO.=====

13.7. Contratar, renovar, pagar las PÓLIZAS DE SEGURO que le correspondan de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Novena del presente CONTRATO.=====

13.8. Remitir a LA FIDUCIARIA dentro de los primeros cinco (5) DÍAS HÁBILES de cada mes los valores contables actualizados respecto de los BIENES



SERIE B N°17025695
FIDUCIARIA FIDUCIARIA FIDUCIARIA FIDUCIARIA FIDUCIARIA FIDUCIARIA FIDUCIARIA

CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO

FIDEICOMETIDOS y demás documentación contable que en su oportunidad pudiera requerirle LA FIDUCIARIA respecto de los BIENES FIDEICOMETIDOS.

13.9. Remitir mensualmente a LA FIDUCIARIA los comprobantes de pago de los tributos que -de ser el caso- puedan afectar al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, debida y oportunamente cancelados.=====

13.10. Suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Octava del CONTRATO y al modelo del ANEXO 3.=====

13.11. Remitir en calidad de Declaración Jurada a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO y al SUPERVISOR TÉCNICO el EXPEDIENTE TÉCNICO de las OBRAS al momento de la suscripción del presente contrato.=====

13.12. Concluir con el PROCESO DE TITULACIÓN, inscribiendo en los Registros Públicos: (i) la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS; (ii) la Declaratoria de Edificación de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ÁREAS COMUNES; (iii) el Reglamento Interno de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ÁREAS COMUNES; 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 presente CONTRATO.=====

13.13. En caso se modifiquen los CRONOGRAMAS, el FIDEICOMITENTE deberá informar al ADQUIRENTE, con copia al FIDEICOMISARIO, la variación de la fecha de entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS prevista en el correspondiente CONTRATO DE TRANSFERENCIA, en caso corresponda. =====

13.14. El FIDEICOMITENTE se obliga frente al FIDEICOMISARIO a no entregar la posesión de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA al ADQUIRENTE mientras: (i) no se haya logrado la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA donde se encuentra dicha UNIDAD INMOBILIARIA; y, (ii) no haya obtenido una confirmación escrita del FIDEICOMISARIO, respecto a que el ADQUIRENTE se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del CRÉDITO HIPOTECARIO con el FIDEICOMISARIO. Para la aplicación del segundo supuesto, el FIDEICOMISARIO deberá haber cumplido con remitir al FIDEICOMITENTE la información de morosidad del ADQUIRENTE por lo menos con cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber sido solicitada por el FIDEICOMITENTE.=====

Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE no entregará las UNIDADES INMOBILIARIAS en caso los ADQUIRENTES mantengan algún pago pendiente de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA.=====

13.15. Obtener la inscripción del presente CONTRATO en el Registro Mobiliario de Contratos y los demás registros que puedan corresponder, debiendo otorgar al efecto todos aquellos documentos complementarios que pudieran requerirse con tal propósito. De la misma manera, el FIDEICOMITENTE se obliga a asumir los costos que demanden las referidas inscripciones, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO. =====

13.16. Cumplir las demás obligaciones establecidas para su calidad de FIDEICOMITENTE 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. =====

Asimismo, el FIDEICOMITENTE se obliga a causar a que CONSTRUCTOR cumpla con cada una de las obligaciones previstas en el presente CONTRATO y en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS; las mismas que se encuentran expresamente recogidas en el CONTRATO DE OBRA, pudiendo para tales efectos llevar a cabo todas las acciones legales que resulten pertinentes para exigir su cumplimiento. =====

DÉCIMO CUARTA: DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA=====

En virtud del presente instrumento, LA FIDUCIARIA se obliga a lo siguiente:=====

14.1. 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. =====

14.2. Actuar de conformidad con lo indicado en el presente CONTRATO y con las instrucciones que le impartan el FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISARIO 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. =====

14.3. 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 por el FIDEICOMITENTE que afecte o amenace de cualquier manera los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos.=====

14.4. 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 que se publique la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en el diario oficial El Peruano dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES de suscrito el presente CONTRATO. Asimismo, LA FIDUCIARIA supervisará la inscripción del CONTRATO, y de cualquier modificación a este, en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo.=====

14.5. 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.=====

14.6. En caso de verificarse la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, procederá conforme a (i) las disposiciones establecidas en la Cláusula Décimo Primera del presente CONTRATO; y, (ii) a las instrucciones que para dichos efectos remita el FIDEICOMISARIO.=====

14.7. Asumir la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con el objeto de cautelar éste y cualquiera de los derechos inherentes al mismo conforme lo establecido en el presente CONTRATO. =====

Escuela de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Escuela de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

14.8. 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.=====

14.9. 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.=====

14.10. Preparar los estados financieros y balances del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en forma semestral, así como el informe o memoria anual, poniéndolo a disposición del FIDEICOMISARIO, del FIDEICOMITENTE y de la SBS. Conforme lo señalado en el artículo 10 del REGLAMENTO, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA presentará la información financiera señalada en el presente numeral dentro de los primeros noventa (90) días calendario de cada año.=====

14.11. Guardar reserva sobre los actos y documentos relacionados con el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con los mismos alcances del secreto bancario.

14.12. 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 LA FIDUCIARIA de acuerdo a su leal saber y entender considere que es lo más adecuado, en la forma sugerida por el FIDEICOMISARIO.=====

14.13. 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.=====

14.14. Rendir cuentas ante el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y la SBS al término del fideicomiso materia del presente CONTRATO. 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 LA FIDUCIARIA tendrá un plazo de noventa (90) días calendario contados desde la culminación del fideicomiso materia del presente CONTRATO, para presentar los mismos.=====

14.15. Restituir al FIDEICOMITENTE luego de la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO los bienes que se mantengan en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, conforme a lo establecido en la Cláusula Décimo Quinta del CONTRATO.=====

14.16. Cumplir las obligaciones contenidas en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, y su REGLAMENTO.=====

DÉCIMO QUINTA: DEL PLAZO DEL FIDEICOMISO Y DE LA LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO=====

15.1. El PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se entenderá liquidado, por conclusión del PROYECTO, cuando se verifiquen los siguientes eventos concurrentes:

(i) Que el CONSTRUCTOR concluya integralmente con las ETAPAS del PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.4 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO, y lo dispuesto en el presente CONTRATO;=====

(ii) Que se hayan cancelado el íntegro de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; y, =====

(iii) Que se hayan cumplido las demás condiciones establecidas en el numeral 7.4 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO. =====

15.2. En ningún caso el plazo total del presente CONTRATO podrá superar el plazo máximo previsto por la LEY DE BANCOS.=====

15.3. Una vez liquidado el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por cualquiera de las razones previstas en la presente Cláusula, LA FIDUCIARIA procederá a suscribir todos los documentos -públicos o privados- que sean necesarios para dejar sin efecto el CONTRATO, debiendo informar por escrito al FIDEICOMISARIO, según resulte aplicable, acerca de la suscripción de los referidos documentos.=====

DÉCIMO SEXTA: DE LA RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA=====

16.1. LA FIDUCIARIA cobrará al FIDEICOMITENTE, por la labor que se le encomienda en el presente CONTRATO, las comisiones, previamente acordadas con LA FIDUCIARIA en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES, las cuales serán facturadas al FIDEICOMITENTE.=====

16.2. Para el pago de las referidas comisiones, el FIDEICOMITENTE pagará a LA FIDUCIARIA dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes. Caso contrario, LA FIDUCIARIA podrá solicitar al BANCO, o a cualquier entidad bancaria en donde el FIDEICOMITENTE tenga abierta cuentas, el cargo por el monto de dichas comisiones, bastando para ello que LA FIDUCIARIA remita copia de la factura emitida al FIDEICOMITENTE. El FIDEICOMITENTE autoriza previamente y de manera irrevocable a aceptar dichos cargos.=====

16.3. Las comisiones antes indicadas no incluyen el Impuesto General a las Ventas ni los demás tributos que de acuerdo a las LEYES APLICABLES pudieran gravarlas, siendo de cargo del FIDEICOMITENTE el pago de dichos tributos, salvo el Impuesto a la Renta o cualquier otro impuesto que grave la actividad y las rentas y/o ganancias de LA FIDUCIARIA. =====

16.4. Por último, es intención de las PARTES dejar constancia de que, si el FIDEICOMITENTE no cancela a LA FIDUCIARIA las comisiones establecidas en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES, esto podrá ser una causal de renuncia de LA FIDUCIARIA de su calidad de fiduciario del CONTRATO, según los términos en la Cláusula Décimo Octava del presente CONTRATO.=====

DÉCIMO SÉPTIMA: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD=====

17.1. Las PARTES reconocen, acuerdan y declaran que las funciones de LA FIDUCIARIA que le corresponden de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO no son discrecionales, y se sujetan a lo establecido en el CONTRATO y en las LEYES APLICABLES. Asimismo, las PARTES declaran que las



SERIE B N°17025696
LIMA 1917 1917 1917 1917 1917 1917 1917 1917

CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS

obligaciones que LA FIDUCIARIA asume en virtud de lo dispuesto por el presente CONTRATO son de medios y no de resultados y que, en tal sentido, serán prestadas por LA FIDUCIARIA observando las cláusulas del mismo, las disposiciones aplicables establecidas para tal efecto en la LEY DE BANCOS y el REGLAMENTO, y las instrucciones escritas que, para tal efecto, le notifiquen el FIDEICOMISARIO o el FIDEICOMITENTE, de ser el caso.=====

En tal sentido, la responsabilidad de LA FIDUCIARIA derivada del CONTRATO se limita a la inobservancia, por culpa grave o dolo, de las referidas disposiciones, obligaciones e instrucciones, todo ello de acuerdo con el artículo 259° de la LEY DE BANCOS. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA está libre de cualquier responsabilidad por daños y perjuicios respecto del FIDEICOMITENTE, 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.=====

17.2. 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 e indemnizará a LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO y a cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores, por todos y cada uno de los daños y perjuicios que LA FIDUCIARIA pudiera sufrir como consecuencia directa de los actos o instrucciones de las PARTES, no obstante haberse desempeñado conforme lo dispuesto en el presente CONTRATO y siempre que no medie dolo o culpa grave de LA FIDUCIARIA en relación a la celebración y suscripción y ejecución del CONTRATO, incluyendo pero sin limitarse a los casos en que LA FIDUCIARIA, 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, fuera 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 estos, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a asumir y pagar todas las costas, costos y honorarios de abogados debidamente sustentados, 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 LA FIDUCIARIA estuviera obligada 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, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a pagar y pagará a LA FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le requiera por escrito por los conceptos antes mencionados, debiendo para tal efecto acompañar copia de las resoluciones, sentencias y laudos arbitrales, debiendo el FIDEICOMITENTE efectuar el íntegro del pago dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de ser requeridos, a ello por LA FIDUCIARIA. En el supuesto que el FIDEICOMITENTE no honre sus obligaciones conforme a lo señalado en este numeral, corresponderá que el FIDEICOMISARIO se haga cargo de ello.=====

17.3. En relación con los gastos correspondientes a la asesoría legal externa, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA designará a sus propios asesores legales externos. En caso funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores de LA FIDUCIARIA 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 el conflicto tendrá un asesor legal externo diferente. Dichos gastos serán asumidos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del presente CONTRATO.=====

DÉCIMO OCTAVA: RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA=====

18.1. LA FIDUCIARIA podrá renunciar al ejercicio de su cargo por causas debidamente sustentadas y aceptadas por la SBS. alguna de las causas debidamente sustentadas serán, entre otros, (i) que el FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISARIO o cualquiera de sus partes vinculadas no cumplan con las políticas de lavado de activos y financiamiento de terrorismo de acuerdo a las LEYES APLICABLES; y/o, (ii) el incumplimiento del pago de las comisiones de LA FIDUCIARIA conforme a lo pactado en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES; siendo ello suficiente para que LA FIDUCIARIA proceda a la renuncia de su cargo según lo establecido en la presente cláusula.=====

Para los efectos del presente CONTRATO, el plazo a que se refiere el segundo párrafo del artículo 269° 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 LA FIDUCIARIA. Una vez LA FIDUCIARIA sea notificada, informará a las PARTES; sin perjuicio, que el plazo corre desde la notificación de la SBS a LA FIDUCIARIA.=====

Ante la renuncia de LA FIDUCIARIA, será de aplicación lo dispuesto a continuación:=====

18.1.1. El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO -de común acuerdo- 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 LA FIDUCIARIA. =====

18.1.2. 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 LA FIDUCIARIA.=====

18.1.3. LA FIDUCIARIA 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 incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por la PARTE o las PARTES que hayan causado el asunto en mérito al cual LA FIDUCIARIA formuló su renuncia, incluyendo los costos necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 18.3. En caso que la renuncia de

LA FIDUCIARIA no sea imputable a ninguna de las PARTES, los gastos ocasionados por la renuncia serán de cargo de LA FIDUCIARIA. =====

18.1.4. LA FIDUCIARIA deberá presentar al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO y a la SBS por escrito, un informe respecto a su gestión. =====

18.2. LA FIDUCIARIA 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 18.1.2. o, en caso no se logre nombrar al fiduciario sucesor, dentro del plazo señalado en el numeral 18.1.1 anterior.=====

18.3. El FIDEICOMISARIO, podrán solicitar a LA FIDUCIARIA dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, la constitución de garantía mobiliaria y una hipoteca a favor del FIDEICOMISARIO, sobre los bienes y derechos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido, LA FIDUCIARIA queda obligada a suscribir todos los documentos necesarios, ya sean públicos o privados, para formalizar las garantías antes descritas.=====

18.4. No obstante a lo señalado, queda expresamente establecido que, en caso se precise el computo del plazo a que hace referencia el segundo párrafo del artículo 269° de la LEY DE BANCOS, será de aplicación lo establecido en la resolución o el dispositivo de la materia, manteniéndose vigente lo regulado en la presente cláusula en lo que no se le opusiere. =====

18.5. Siempre que no exista deuda por comisiones de LA FIDUCIARIA, conforme al CONVENIO DE RETRIBUCIONES, LA FIDUCIARIA se obliga a llevar a cabo los actos señalados en la presente cláusula. En el supuesto que existan deudas por comisiones de LA FIDUCIARIA conforme a lo señalado en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES, LA FIDUCIARIA no se encontrará obligada a suscribir cualquier tipo de documento y/o acto adicional señalado en los numerales precedentes, pero los plazos establecidos seguirán computándose y corriendo conforme a lo indicado en la presente cláusula, sin excepción alguna y sin asumir ningún tipo de responsabilidad por ello. =====

18.6. Las PARTES reconocen como causal de renuncia de LA FIDUCIARIA que el FIDEICOMISARIO sea reemplazado, sustituido o excluido del CONTRATO y que no se cuente con un FIDEICOMISARIO para la CULMINACIÓN DEL PROYECTO. =====

La causal de renuncia referida en el presente numeral cuenta con la aprobación previa y expresa de las demás PARTES, única y exclusivamente en caso que: (i) el FIDEICOMITENTE no logre que un Banco de Primera Línea sea el FIDEICOMISARIO. =====

En concordancia con lo señalado, en caso la causal de renuncia antes referida cumpla las condiciones para ser considerada como aceptada por las PARTES, LA FIDUCIARIA no deberá remitir un aviso a las demás PARTES para ejercer su derecho de renuncia y presentará directamente su renuncia ante la SBS, a fin de que apruebe la misma, siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 269° de la LEY DE BANCOS y sin que pueda requerirse autorización ni formalidad previa y expresa de ningún tipo de las PARTES, ni admitir oposición alguna de éstas, las que se considerarán como no presentadas. =====

DÉCIMO NOVENA: REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA=====

El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO podrán, de común acuerdo, reemplazar a LA FIDUCIARIA dando a ésta un aviso previo de noventa (90) días calendario. En tal caso, serán de aplicación las condiciones establecidas en la cláusula Décimo Octava del presente CONTRATO, según corresponda. LA FIDUCIARIA cooperará y brindará todo el apoyo 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 (con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS). En caso la remoción se deba a causa imputable a LA FIDUCIARIA, ésta asumirá íntegramente los gastos que su remoción origine. =====

VIGÉSIMA: DEL FACTOR FIDUCIARIO=====

20.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 9° del REGLAMENTO, LA FIDUCIARIA designará -dentro de los quince (15) días calendario de la fecha de entrada en vigencia del presente CONTRATO- al factor fiduciario del presente fideicomiso, informando de esto, dentro del mismo plazo, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO. =====

20.2. La designación del factor fiduciario será puesta en conocimiento por LA FIDUCIARIA 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 debidamente fundamentada. =====

20.3. En caso de sustitución o remoción del factor fiduciario, LA FIDUCIARIA deberá nombrar al factor fiduciario sustituto, de lo cual informará inmediatamente por escrito al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO, siendo además de aplicación lo dispuesto en el numeral 20.2 precedente. =====

VIGÉSIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO=====

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en el numeral 21.3 de la presente cláusula, las mismas que por su designación en la presente Cláusula, serán las únicas autorizadas y con facultades necesarias y suficientes para remitir las comunicaciones a que se refiere el presente CONTRATO, de acuerdo al procedimiento siguiente:=====

21.1. Mediante cartas, simples o notariales, presentadas en el domicilio señalado por las PARTES. Se considera domicilio vigente al último señalado por las PARTES, mientras no se haya comunicado su modificación. Las cartas se reputarán cursadas con los cargos de recepción/entrega de las mismas, los que deberán tener fecha de recepción/entrega. En caso la notificación deviniera en imposible por cualquier motivo, esta se considerará efectuada con la constancia notarial de tal circunstancia.=====

los casos, los nuevos domicilios deberán ser siempre dentro de la ciudad de Lima. =====
Asimismo, en caso que ninguna de las personas autorizadas señaladas en el numeral 21.3 mantengan un vínculo con su representada, las PARTES acuerdan que las nuevas personas autorizadas podrán ser actualizadas por cada una de ellas, para lo cual deberán remitir una comunicación a LA FIDUCIARIA, con copia a las otras PARTES, solicitando que se los incluya como nuevas personas autorizadas, debiendo adjuntar una copia de la vigencia de sus poderes debidamente inscritos en los Registros Públicos, con un plazo de antigüedad no mayor a (30) días calendario de emitida y copia del documento de identidad correspondiente. Cualquier cambio que no cumpla con lo establecido en el presente párrafo, no tendrá validez ni será oponible a ninguna de las PARTES.=====

Cuando en el presente CONTRATO se haga referencia a comunicación escrita se entenderá que necesariamente deberá hacerse mediante la comunicación prevista en el numeral 21.1 de la presente cláusula.=====

No obstante, a lo señalado en los numerales precedentes, las PARTES acuerdan expresamente que toda instrucción para realizar operaciones respecto a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y/o entrega de información establecida en el CONTRATO, el FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISARIO deberán remitirlas a través del sistema FiduNet que se encuentra en la web de LA FIDUCIARIA (www.lafiduciaria.com.pe). Las credenciales del FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO serán remitidas a cada uno de los correos indicados en el numeral 19.2 precedente. Luego del envío de las credenciales, LA FIDUCIARIA coordinará con el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO una reunión para brindarles una capacitación respecto al sistema antes indicado.

El envío de instrucciones para realizar operaciones respecto a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y/o entrega de información establecida en el CONTRATO por otros medios al indicado en el presente numeral, se entenderán como no presentados y no será atendido por LA FIDUCIARIA, sin que está asuma algún tipo de responsabilidad frente a las PARTES del CONTRATO.=====

VIGÉSIMO SEGUNDA: 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 de la adenda que para tal efecto suscriban las PARTES, o en la fecha que las PARTES acuerden en la adenda respectiva. =====

Cualquier modificación al CONTRATO deberá hacerse necesariamente mediante adenda formalizada por Escritura Pública, salvo las modificaciones de direcciones, correos electrónicos y/o de las personas autorizadas para efectuar comunicaciones, las cuales se realizarán de conformidad con el procedimiento descrito en la cláusula anterior.=====

VIGÉSIMO TERCERA: DE LA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO=====

23.1 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, LA FIDUCIARIA, sin asumir responsabilidad alguna, designará al (los) estudios(s) de abogados que le indique el FIDEICOMISARIO entre los listados en el ANEXO 15 de este CONTRATO, o en caso éste no cumpla con señalarle a qué estudio de abogados deberá encargarse la defensa dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES contados desde que LA FIDUCIARIA se lo hubiere requerido, ésta, sin asumir responsabilidad alguna, procederá a designar a uno de los estudios de abogados entre los listados en el ANEXO 15 de este CONTRATO, a quien le encargarán los procesos judiciales, administrativos o extrajudiciales a que hubiere lugar.=====

23.2 En caso los estudios de abogados consignados en el ANEXO 15 del presente CONTRATO no estén prestando servicios o no aceptaran el encargo que se les formule por escrito, LA FIDUCIARIA propondrá al menos dos (2) estudios de abogados de primer nivel al FIDEICOMISARIO, quien deberá elegir al estudio de abogados a ser contratado dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES contados desde que LA FIDUCIARIA se lo hubiere solicitado. En caso el FIDEICOMISARIO no notifique su elección a LA FIDUCIARIA dentro del plazo establecido, ésta designará de la relación propuesta a uno de los estudios de abogados. =====

23.3 En todos los casos, LA FIDUCIARIA informará sobre la designación y el encargo al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE.=====

23.4 Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la elección del estudio de abogados, ni por los resultados obtenidos por éste, pero hará sus mejores esfuerzos en la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.=====

23.5 Los gastos en que se incurran en la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO serán asumidos conforme a lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.=====

VIGÉSIMO CUARTA: GASTOS Y COSTOS=====

24.1. Todos los gastos debidamente documentados establecidos en el presente CONTRATO, así como los tributos, 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 los siguientes conceptos -que se entenderán comprendidos como gastos y costos para efectos de lo establecido en el numeral 2 del artículo 261° de la LEY DE BANCOS- detallados: (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (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, de tasación, valuación, 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 al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro, así como los tributos que pudieran

28.1. El FIDEICOMITENTE es responsable directo de la determinación y pago de la deuda tributaria que pudiera haberse originado por la celebración o ejecución del CONTRATO, la transferencia de los BIENES FIDEICOMETIDOS al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o por los BIENES FIDEICOMETIDOS mismos.=====

28.2. LA FIDUCIARIA no se encuentra obligada a regularizar el cumplimiento de ninguna obligación tributaria formal y/o sustancial que, de acuerdo con la legislación vigente, sea de responsabilidad del FIDEICOMITENTE. De igual manera, el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no será utilizado para responder por obligaciones tributarias que corresponda al FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y/o LA FIDUCIARIA, conforme a lo señalado en el artículo 253° de la LEY DE BANCOS.=====

28.3. En caso LA FIDUCIARIA 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 de la cual, afectando y/o pretendiendo afectar el patrimonio de LA FIDUCIARIA, se le exija el pago de cualquier tributo que pudiera haberse originado por la celebración o ejecución del CONTRATO, la transferencia de los BIENES FIDEICOMETIDOS al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o por los BIENES FIDEICOMETIDOS mismos, LA FIDUCIARIA remitirá una carta al FIDEICOMITENTE adjuntando copia de la documentación remitida por la Administración Tributaria para que, en un plazo no mayor a cinco (5) días calendario, el FIDEICOMITENTE cumpla con cancelar el íntegro de los tributos, moras, intereses, multas y demás recargos que resulten aplicables o, de ser el caso, demuestre haber ya cancelado dichos conceptos.=====

28.4. En los casos descritos en el numeral anterior, en el supuesto que el FIDEICOMITENTE decida impugnar los requerimientos de la Administración Tributaria, o de cualquier otra autoridad local, regional o central, sin cancelar la deuda tributaria, el FIDEICOMITENTE podrá, a su elección:=====

- (i) Garantizar ante la administración tributaria, o la correspondiente autoridad local, regional o central, la deuda tributaria; o,=====
- (ii) Asumir el costo financiero de la garantía que LA FIDUCIARIA tuviese que presentar.=====

En caso el FIDEICOMITENTE no ejecute ninguna de las alternativas antes mencionadas en un plazo de quince (15) DÍAS HÁBILES de recibida la notificación a que se refiere el numeral 28.3 o conforme al plazo establecido en la documentación que LA FIDUCIARIA le remitió, LA FIDUCIARIA mantendrá los fondos y recursos necesarios en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO que resulten superiores a la deuda tributaria impugnada (incluyendo intereses moratorios) y que deberá ser calculada al 31 de diciembre de cada ejercicio durante el plazo que dure el proceso.=====

En el supuesto descrito en el párrafo precedente, en caso se verifique que al 31 de diciembre de determinado ejercicio no se ha incorporado al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO un importe equivalente a la actualización de la deuda tributaria calculada al 31 de diciembre del siguiente ejercicio o de producirse la extinción del CONTRATO bajo los términos de la Cláusula Décimo Quinta antes del 31 de diciembre del ejercicio siguiente, LA FIDUCIARIA se encuentra facultada para cancelar la deuda tributaria con cargo a los recursos que administre en relación con el CONTRATO y al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, sin responsabilidad alguna para ella.=====

LA FIDUCIARIA se encuentra facultada a contratar a su criterio a un tercero experto que realizará anualmente el cálculo de la contingencia tributaria actualizada. Los gastos incurridos serán cobrados al FIDEICOMITENTE debidamente documentados.=====

De haberse efectuado el pago de las sumas requeridas a la autoridad, LA FIDUCIARIA prestará sus mejores esfuerzos para ayudar en la devolución del monto pagado.=====

28.5. De acuerdo a lo previsto en la Cláusula Vigésimo Cuarta, todos los gastos que se deriven de lo estipulado en la presente cláusula serán de cargo del FIDEICOMITENTE.=====

VIGÉSIMO NOVENA: CESIÓN DE DERECHOS Y DE POSICIÓN CONTRACTUAL=====

Las PARTES dejan expresa constancia de que el FIDEICOMITENTE no podrá ceder ni transferir a terceras personas sus obligaciones o derechos constituidos en virtud del presente CONTRATO sin autorización previa, expresa y por escrito de LA FIDUCIARIA y del FIDEICOMISARIO.=====

El FIDEICOMISARIO podrá ceder o transferir a otros bancos o instituciones financieras sus derechos constituidos en virtud del presente CONTRATO como resultado de la cesión de derechos y/o de posición contractual de los DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO FIDEICOMISARIO, la cual deberá efectuarse de conformidad con lo dispuesto en dichos documentos, y con autorización previa, expresa y por escrito de LA FIDUCIARIA, la misma que deberá ser otorgada exclusivamente en función a sus políticas de prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo. =====

En ese sentido, de manera previa a la cesión respectiva, el futuro FIDEICOMISARIO deberá remitir a LA FIDUCIARIA, la información necesaria para llenar el Formato "Conoce a tu Cliente" de LA FIDUCIARIA, en el cual se consigna información sobre prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo, así como la documentación societaria de dicho cesionario requerida por LA FIDUCIARIA, en ambos casos para cumplir con su obligación de reporte a la SBS y a la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF), dentro de un plazo no mayor de quince (15) días calendario de requerida por LA FIDUCIARIA.=====

LA FIDUCIARIA podrá denegar su consentimiento en caso, una vez recibida y revisada la información antes indicada, verifícase que, según lo establecido en las LEYES APLICABLES sobre prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, esté en obligación y/o deber de no prestar los servicios de entidad fiduciaria bajo el CONTRATO.=====

TRIGÉSIMA: INSCRIPCIÓN REGISTRAL=====

El FIDEICOMITENTE, presentará la solicitud de inscripción del presente CONTRATO al Registro Mobiliario de Contratos y al Registro de Propiedad



SERIE B N° 17025699
LIBRO FIDEI COMITADO FIDUCIARIO DEL NOTARIO

CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE

Inmueble correspondientes, debiendo LA FIDUCIARIA hacer seguimiento al proceso de inscripción del presente CONTRATO en dichos registros, de acuerdo con lo regulado en las LEYES APLICABLES.=====

Asimismo, el FIDEICOMITENTE se obliga a inscribir el presente CONTRATO dentro de los treinta (30) días calendario de extendida la escritura pública que este CONTRATO origine en los registros respectivos, debiendo realizar las gestiones que sean necesarias para ello -incluyendo la elaboración de subsanaciones, obligándose el FIDEICOMITENTE a mantener informados semanalmente a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO a efecto de lograr las inscripciones señaladas. Para tales efectos, el FIDEICOMITENTE se obliga a presentar ante dichos registros el presente CONTRATO para su inscripción en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de suscrita la escritura pública que este CONTRATO origine. =====

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 de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor de LA FIDUCIARIA que se produce por el presente acto será considerada un invalorado.=====

TRIGÉSIMO PRIMERA: ADMINISTRACIÓN DE DATOS PERSONALES E IDENTIFICACIÓN DE BENEFICIARIO FINAL=====

31.1. DATOS PERSONALES:=====

Las PARTES declaran tener conocimiento de lo dispuesto en la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 003-2013-JUS. En virtud de ello, las PARTES declaran que, desde la firma del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y el DEPOSITARIO y sus representantes, otorgan expresamente su consentimiento para el tratamiento de los datos personales que por ellos sean facilitados o que se faciliten en cumplimiento con lo establecido en el presente CONTRATO. Asimismo, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y el DEPOSITARIO, expresan su consentimiento, a fin que LA FIDUCIARIA pueda compartir los datos personales, a terceros, tales como, instituciones del Sistema Financiero a fin de ser utilizados de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO y/o a la AUTORIDAD GUBERNAMENTAL para el ejercicio de sus funciones dentro del marco de la LEY APLICABLE.=====

El FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y el DEPOSITARIO y sus representantes, declaran que los datos proporcionados, son verdaderos y se encuentran actualizados, teniendo pleno conocimiento del uso que LA FIDUCIARIA hará de los mismos. El FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y el DEPOSITARIO se comprometen a comunicar por escrito a LA FIDUCIARIA cualquier modificación de los datos personales proporcionados en virtud del presente CONTRATO en un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber tomado conocimiento de la modificación respectiva. =====

Asimismo, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y el DEPOSITARIO y sus representantes, declaran conocer que tienen expeditos los derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales proporcionados a LA FIDUCIARIA, los cuales podrán ejercer mediante una comunicación escrita a LA FIDUCIARIA.=====

31.2. BENEFICIARIO FINAL:=====

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Legislativo N°1372 y su norma reglamentaria el Decreto Supremo N°003-2019-EF, el Estado Peruano estableció que las personas jurídicas y entes jurídicos tienen la obligación de informar a la Administración Tributaria la identificación de sus beneficiarios finales.===

En ese contexto, tanto el FIDEICOMITENTE como el FIDEICOMISARIO, se obligan a atender cualquier requerimiento de información que les sea formulado por LA FIDUCIARIA, a fin de cumplir con sus políticas internas y las obligaciones legales que le resultan aplicables. =====

Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO, autorizan a LA FIDUCIARIA a poner a disposición de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y/o cualquier otra entidad pública a cuya competencia se encuentre sujeta LA FIDUCIARIA, la información relativa a sus beneficiarios finales, así como de cualquier otra persona natural que teniendo la calidad de partícipe o inversionista ejerza el control efectivo final del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, o tenga derecho a los resultados o las utilidades que se generen, paguen o distribuyan en el marco de lo dispuesto en el CONTRATO. =====

El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO se obligan a realizar todas las acciones que resulten necesarias a fin de permitir a LA FIDUCIARIA cumplir con las obligaciones legales que resulten aplicables, en especial, con la obligación relativa a la identificación de sus beneficiarios finales, según lo dispuesto el Código Tributario, el Decreto Legislativo N°1372, su reglamento y demás normas aplicables. Se reconoce, asimismo, la facultad de LA FIDUCIARIA de establecer mecanismos y/o criterios que le permitan obtener información adecuada y precisa sobre la identificación del beneficiario final. =

El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO reconocen y aceptan que el incumplimiento total o parcial de las obligaciones contenidas en el presente numeral por parte del FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISARIO, constituirá causal de renuncia sin responsabilidad para LA FIDUCIARIA.=====

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LA TRANSFERENCIA DE UNIDADES INMOBILIARIAS=====

Sin perjuicio de lo dispuesto el presente CONTRATO, queda claramente establecido entre las PARTES que, en la eventualidad que el FIDEICOMITENTE, no cumpliera —por las razones que fueran— con su obligación de transferir o disponer de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES, o el cumplimiento de dicha obligación pueda no verse satisfecha por razones de cualquier índole; el FIDEICOMISARIO podrá remitir instrucciones a LA FIDUCIARIA a efectos que esta transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES.===

Es importante señalar que, a efectos de proceder con lo establecido en el párrafo anterior, el FIDEICOMISARIO deberá instruir la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a través de una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN y suscribirá en la fecha de celebración del presente CONTRATO un poder irrevocable sujeto a condición suspensiva (el cual se encuentra contenido en el ANEXO 17-A), el mismo que surtirá efectos en la fecha en que el

Notario de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Notario de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

FIDEICOMISARIO remita la comunicación referida en el párrafo anterior a LA FIDUCIARIA.=====

Sin perjuicio de la participación del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO en el presente CONTRATO y las funciones que cada uno cumplirá de acuerdo al mismo, las PARTES reconocen que LA FIDUCIARIA —como titular del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO—, en el caso previsto en la presente cláusula adicional, podrá efectuar unilateralmente y sin reserva ni limitación alguna de acuerdo al poder irrevocable otorgado por el FIDEICOMITENTE, la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS y las correspondientes ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES.=====

Cualquier costo adicional o tributo que se pueda generar por la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS por parte de LA FIDUCIARIA —en ejercicio de las facultades antes mencionadas— a favor de los ADQUIRENTES, será asumido conforme lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO.=====

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LA FALSEDAD DE DECLARACIONES Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO=====

1. En el caso que LA FIDUCIARIA tome conocimiento sobre la ocurrencia de cualquiera de los hechos detallados en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) y/o (v) del numeral 5.11 y 5.13 del presente CONTRATO, podrá proceder a remitir una comunicación en la cual (i) pondrá dicha situación en conocimiento del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO; y (ii) manifestará su intención de ceder su posición contractual en el CONTRATO o resolver el CONTRATO, de acuerdo a la regulación contenida en los numerales 2 y 3 siguientes (en adelante, la "Comunicación LF"). =====

Luego de haber recibido dicha comunicación, el FIDEICOMISARIO -en caso el FIDEICOMISARIO haya dejado de formar parte del CONTRATO- contará con un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES, para informar a LA FIDUCIARIA por medio de una comunicación si deberá proceder a (i) ceder su posición contractual a otro fiduciario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1435 y siguientes del Código Civil o (ii) formalizar la resolución del CONTRATO, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil y al numeral 8 del artículo 269 de la LEY DE BANCOS (en adelante, la "Comunicación de Salida").=====

2. Cesión de posición contractual de LA FIDUCIARIA=====

En caso el FIDEICOMISARIO le indique a LA FIDUCIARIA mediante la Comunicación de Salida, que deberá proceder con la cesión de su posición contractual en el CONTRATO, será de aplicación lo establecido a continuación:=====

2.1. En caso el FIDEICOMISARIO no instruya la resolución, deberá nombrar a un fiduciario sucesor -y comunicar dicho nombramiento a LA FIDUCIARIA- dentro de los treinta (30) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha en la que LA FIDUCIARIA envíe la Comunicación LF.=====

2.2. 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 quince (15) DÍAS HÁBILES posteriores al nombramiento del fiduciario sucesor. Una vez aceptado dicho nombramiento, el fiduciario sucesor tendrá - en adelante- todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones de LA FIDUCIARIA.=====

2.3. Todos los gastos 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 LA FIDUCIARIA cedió su posición contractual en el CONTRATO. ===

2.4. En el supuesto en que (i) el FIDEICOMISARIO no cumpla con designar a un fiduciario sucesor dentro del plazo establecido en el numeral 2.1, o (ii) el fiduciario sucesor no acepte su nombramiento dentro del plazo indicado en el numeral 2.2, o (iii) los documentos necesarios para la cesión de posición contractual de LA FIDUCIARIA no se hayan suscrito dentro de los treinta (30) DÍAS HÁBILES siguientes a la recepción de la Comunicación de Salida; LA FIDUCIARIA podrá -sin responsabilidad- proceder a formalizar la resolución del CONTRATO de acuerdo a la regulación contenida en el numeral 3 siguiente.=====

3. Resolución del CONTRATO=====

3.1. LA FIDUCIARIA podrá -actuando de acuerdo con lo establecido en el artículo 1430 del Código Civil y al numeral 8 del artículo 269° de la LEY DE BANCOS- de acuerdo a lo acordado con el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO, proceder con la resolución del CONTRATO, en caso se configure alguno de los siguientes supuestos:=====

a. Cuando el FIDEICOMISARIO así lo haya instruido mediante la Comunicación de Salida;=====

b. Cuando se haya configurado cualquiera de los supuestos indicados en el numeral 2.4, o;=====

c. Cuando el FIDEICOMISARIO no cumpla con enviar la Comunicación de Salida dentro del plazo de quince (15) DÍAS HÁBILES de haber recibido la Comunicación LF.=====

3.2. Previamente a la suscripción de los documentos necesarios para formalizar la resolución del CONTRATO, LA FIDUCIARIA deberá por instrucciones del FIDEICOMISARIO (i) constituir una garantía mobiliaria y/o una hipoteca, sobre los bienes que corresponda, a favor del FIDEICOMISARIO, en respaldo de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS que se encontraran aún pendientes, sobre los bienes y derechos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO -para lo cual el FIDEICOMITENTE ha otorgado un poder irrevocable sujeto a condición suspensiva (el cual se encuentra contenido en el ANEXO 17-A), y (ii) suscribirá todos los documentos que resulten necesarios para llevar a cabo una cesión de derechos, sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS, a favor del FIDEICOMISARIO. Para estos efectos, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO aceptan expresa e irrevocablemente que LA FIDUCIARIA podrá suscribir todos los documentos públicos y/o privados que resulten necesarios para otorgar las garantías indicadas en los

HOJA DE FIRMAS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO N° 2170=====

FIDEICOMITENTE Y PROMOTOR:=====

FIRMA POR VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.: ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA=====

FIRMA POR VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.: RAFAEL MIRANDA VARGAS FANO=====

LA FIDUCIARIA=====

FIRMA POR LA FIDUCIARIA S.A.: ~~RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI~~ Susana Olga Montes Arnestar/=====

FIRMA POR LA FIDUCIARIA S.A.: MARIA FERNANDA URSULA ALCAIDE CARDENAS=====

FIDEICOMISARIO=====

FIRMA POR BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS S.A.: JORDAN ALEXANDER HUIZA LOAYZA=====

FIRMA POR BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS S.A.: MIJAIL VALERA FLORES=====

SUPERVISOR TECNICO=====

FIRMA POR INGENIERIA MAXIMA E.I.R.L.: PATRICIA DEL CARMEN VALDIVIA VERASTEGUI=====

FIRMA POR INGENIERIA MAXIMA E.I.R.L.: ANDRÉS ERNESTO GÓMEZ GARCÉS=====

DEPOSITARIO=====

FIRMADO: ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA=====

AUTORIZADA LA PRESENTE POR: Maria Fernanda Ursula Alvaide Cardenas, abogada CAL. 71460.=====

ANEXO 1=====

MODELO DE CONSTANCIA DE ANOTACIÓN DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN=====

San Isidro, [*]=====

[*]=====

Presente=====

Atención: [*]=====

Referencia: Fíd. Inombre de fideicomiso=====

Certificados de Participación=====

De nuestra consideración: =====

De acuerdo a lo estipulado en el numeral [*] del Contrato de Fideicomiso N° [*], se emite la presente constancia de anotación del Certificado de Participación (en adelante, la "CONSTANCIA DE REGISTRO") conforme a las instrucciones del Fideicomitente, a la orden de el/los adquirente/s de la UNIDAD INMOBILIARIA descrita en el respectivo contrato de transferencia y de acuerdo al detalle incluido en la presente CONSTANCIA DE REGISTRO.

Se deja constancia que el Fideicomisario autorizó e instruyó a La Fiduciaria S.A. para que proceda con la anotación del respectivo Certificado de Participación en su registro. Se deja constancia además que, la emisión de la presente CONSTANCIA DE REGISTRO se realiza en virtud del cumplimiento de las siguientes condiciones concurrentes: (i) La Fiduciaria S.A. ha sido informada por el Fideicomitente de la suscripción de un contrato de transferencia, de acuerdo a lo establecido en el numeral [*]; y, (ii) el Fideicomitente ha comunicado a La Fiduciaria S.A. 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, emitimos la presente CONSTANCIA DE REGISTRO, la cual se encuentra desmaterializado, correspondiente al [nombre de proyecto inmobiliario]:=====

N° Certificado de Participación=====		
Cliente (Adquiriente)=====		
DNI/C.E. N°=====		
Cónyuge (Adquiriente)=====		
DNI/ C.E. N°=====		
Unidad Inmobiliaria=====	Etapas=====	
	Manzana=====	
	Edificio=====	
	Departamento=====	
	Estacionamiento=====	
	Depósito=====	
Precio de Venta=====		
N° Partida Registral=====		
Institución Financiadora=====		



SERIE B N°17025701

CINCO MIL SETECIENTOS UNO

No obstante, a lo señalado la validez de la presente constancia, así como la eficacia de la anotación del Certificado de Participación en los registros de La Fiduciaria S.A. se encuentra condicionado a que se acredite en la Cuenta Recaudadora, abierta por La Fiduciaria S.A. con relación al fideicomiso de la referencia, el íntegro del desembolso del crédito hipotecario correspondiente al precio de venta de la unidad inmobiliaria y se haya suscrito la escritura pública del contrato de crédito hipotecario entre la Institución Financiadora y el adquirente.

Finalmente, queda claramente establecido que es de exclusiva responsabilidad del adquirente y de la Entidad Financiadora la constitución de una garantía mobiliaria sobre el Certificado de Participación a favor de la Entidad Financiadora, así como la suscripción de los documentos privados y/o públicos que se requieran.

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

Atentamente,

ANEXO 2

Modelo de CLÁUSULA ADICIONAL a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de CLÁUSULA ADICIONAL AL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES FUTUROS (en adelante la "CLÁUSULA ADICIONAL") que celebran:

- VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C., con RUC N° 20493040643, con domicilio en Av. Petit Thouars N° 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con DNI N° 08187579 y por Rafael Miranda Vargas Fano, identificado con DNI N° 09879934, según poderes inscritos en los asientos C109 y C113 respectivamente, de la Partida Electrónica N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, quien en adelante se le denominará LA VENDEDORA.

- Y, de la otra parte, XXX identificada con DNI N° XXX, de estado civil XXX, con domicilio en XXXX, a quien en adelante se le denominará EL COMPRADOR.

En adelante a LA VENDEDOR y EL COMPRADOR en conjunto se les denominará las "Partes";

Con la intervención de LA FIDUCIARIA S.A. con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, quien interviene en el presente documento debidamente representada por las personas señaladas en el Anexo I de la presente CLÁUSULA ADICIONAL: Representantes de La Fiduciaria del presente documento, facultados según poder inscrito en la Partida Electrónica N° 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante "LA FIDUCIARIA").

PRIMERA: ANTECEDENTES

1.1 Con fecha [] de [] de 202[], LA VENDEDORA y [] (en adelante, EL COMPRADOR) celebraron un contrato de compraventa de bien inmueble futuro (en adelante, el "Contrato"), en virtud del cual, LA VENDEDORA dio en venta real y enajenación perpetua a favor de EL COMPRADOR, la propiedad de los INMUEBLES señalado en el numeral IV del Anexo I del Contrato. Asimismo, conforme pactaron las Partes en el Contrato, todas las referencias a LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO entrarían en vigor desde que LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISOS sean suscritos por LA VENDEDORA, el banco que financiará el PROYECTO y LA FIDUCIARIA (en adelante, "CONDICIÓN SUSPENSIVA").

1.2 Mediante Escritura Pública de fecha [] de [] de [], otorgada ante Notario de Lima, Dr. [], LA VENDEDORA suscribió un Contrato de Fideicomiso de Activos (en adelante, el "Fideicomiso de Activos"), mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido administrado por LA FIDUCIARIA, aportando al mismo el terreno ubicado en [], cuyo título de dominio, gravámenes, linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos en la Partida N° [] del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, sobre el cual se encuentra ejecutando la construcción del Proyecto denominado "Proyecto Breña" así como los planos y otros activos relacionados al mismo. Dentro del referido Proyecto, se encuentran los INMUEBLES que transfiere LA VENDEDORA a favor de EL COMPRADOR objeto de la presente compraventa.

1.3 Asimismo, por Escritura Pública de fecha [] de [] de [], otorgada ante Notario de Lima, Dr. [], LA VENDEDORA suscribió un Contrato de Fideicomiso de Flujos (en adelante, el "Fideicomiso de Flujos"), mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido administrado por LA FIDUCIARIA, aportando al mismo los derechos de cobro y flujos dinerarios que correspondan pagar a EL COMPRADOR en virtud del Contrato.

1.4 Con fecha [] de [] de [] EL BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS aprobó la activación de la Línea de Crédito correspondiente a la etapa [] del PROYECTO.

En adelante el Fideicomiso de Activos y el Fideicomiso de Flujos se denominarán conjuntamente como los "CONTRATOS DE FIDEICOMISO".

Los términos de la presente CLÁUSULA ADICIONAL formarán parte integrante del Contrato, siendo que en caso de conflicto entre ambos primará lo dispuesto en esta CLÁUSULA ADICIONAL.

Queda establecido que todos los términos de la presente CLÁUSULA ADICIONAL, que se encuentren en mayúsculas y que no hubieran sido definidos en el CONTRATO, tendrán el mismo significado que tienen en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO.

SEGUNDA: OBJETO

Conforme a lo establecido en la Primera Cláusula del Contrato, por medio del presente documento, las PARTES y LA FIDUCIARIA dejan constancia que con fecha [] de [] de [] se ha cumplido la CONDICIÓN SUSPENSIVA.



Loudivi Rosalia Yáñez Asplicueta



Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima

En ese sentido, en la fecha de suscripción de la presente PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL, se confirma el cumplimiento de la CONDICIÓN SUSPENSIVA, entrando en vigencia la regulación establecida en la Primera Cláusula del Contrato. =====

Asimismo, el único medio de pago que se utilizará para cualquiera de los pagos del PRECIO DE VENTA del numeral I del Anexo II del CONTRATO será el depósito en cuenta, en moneda nacional y en la cuenta bancaria que se indica en el numeral II del ANEXO II de la presente PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL. =====

Toda modificación o suspensión de la forma en que deben ser efectuados los pagos del PRECIO DE VENTA, solo podrá ser instruida mediante comunicación notarial suscrita por LA FIDUCIARIA. En tal sentido, EL COMPRADOR declara de manera expresa que, en la eventualidad que LA VENDEDORA remita instrucciones sin cumplir con la exigencia antes mencionada, indicando lo contrario, la instrucción de pago contenida en el párrafo anterior se mantendrá plenamente vigente, debiendo EL COMPRADOR continuar efectuando los pagos a la CUENTA RECAUDADORA, en la forma indicada en el presente numeral, sin responsabilidad alguna y considerándose estos pagos -en todos los casos- como correctamente efectuados. =====

LA VENDEDORA se obliga a remitir copia de la presente PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL a EL COMPRADOR, en un plazo máximo de [•] días hábiles de haber sido suscrita. =====

Agregue Ud. Señor Notario la introducción y conclusión de Ley, y pase los partes al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, para la inscripción del presente CONTRATO. =====

Lima, [-] de [-] del 202[•]. =====

LA VENDEDORA LA VENDEDORA =====

EL COMPRADOR EL COMPRADOR =====

LA FIDUCIARIA LA FIDUCIARIA =====

ANEXO I: REPRESENTANTES DE LA FIDUCIARIA =====

LA FIDUCIARIA se encontrará representada por dos (2) cualquiera de sus apoderados indicados a continuación. =====

NOMBRE=====	DNI=====	ASIENTO=====	MARCAR FIRMANTE CON UNA X
Paulo Cesar Comitre Berry=====	06441986=====	C00097=====	
Peola Janett Postigo Carrera=====	10799284=====	C00097=====	
Rafael Mauricio Parodi Parodi=====	10318515=====	C00097=====	
Susana Montes Armestar=====	9541084=====	C00097=====	
Diego Alberto Uribe Mendoza=====	43307782=====	C00097=====	
Vanessa Giovanna Huertas Ponce=====	43245746=====	C00097=====	
Ana Marcela Velásquez Kolich=====	44103524=====	C00097=====	
Guadalupe Isabel Montenegro Valenzuela=====	10065242=====	C00097=====	
Lilia Ivette Lengua Haro=====	41224094=====	C00097=====	
Gabriela Soto Bustamante=====	43169020=====	C00097=====	
Pilar Edit Chavez Rico=====	41545542=====	C00097=====	
Huliana del Pilar Romero Oliva=====	45308202=====	C00097=====	
Iris Raquel Poma Camino=====	46617343=====	C00097=====	
Javier Martin Espinoza Villar=====	46441204=====	C00097=====	
Rosario Paola Urrunaga Bartens=====	40533312=====	C00097=====	
Maria Fernanda Ursula Alcaide Cardenas=====	46820251=====	C00098=====	

ANEXO II: INMUEBLE MATERIA DE VENTA Y CUENTA RECAUDADORA =====

I. Inmueble Materia de Venta: =====

Edificio: [•] =====

Nivel: [•] =====

• Departamento: [•] =====

Área aproximada: [•] =====

• Estacionamiento: [•] =====

Área aproximada: [•] =====

II. Cuenta Recaudadora: =====

Número de Cuenta=====	Moneda=====	Nombre de la Cuenta=====
[•]=====	[•]=====	[•]=====
[•]=====	[•]=====	[•]=====



SERIE B N°17025702
FIDUCIARIA

CINCO MIL SETECIENTOS DOS

ANEXO 3A-----

Modelo de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA para las ETAPAS con CONDICIÓN DE ACTIVACIÓN cumplida-----

Condominio de Departamentos-----

Parte Del Proyecto "Los Parques De BREÑA - CLUB RESIDENCIAL"-----

Financiamiento BANCARIO-----

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS-----

SEÑOR NOTARIO:-----

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compraventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios (en adelante, "el Contrato"), que celebran de una parte VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. (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.-----

Con la intervención de "LA FIDUCIARIA":-----

Denominación Social:-----	LA FIDUCIARIA S.A.-----
R.U.C:-----	20501842771-----
Domicilio:-----	Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima-----
Partida Electrónica N°:-----	11263525-----
Representantes y/o Apoderados facultados para suscribir contratos	Conforme al ANEXO III del presente Contrato-----

El presente Contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:-----

PRIMERA. -ANTECEDENTES-----

1.1 LA VENDEDORA es titular de un terreno de 7,907.05 m2 ubicado en Jirón Chamaya N°280 - Jirón Manoa N°305, Distrito de Breña, Provincia y Departamento de Lima, según consta inscrita en la Partida Electrónica N°49030951 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (en adelante "el Terreno"), el cual formará parte de patrimonio fideicometido en administración y garantía (en adelante, el "Patrimonio Fideicometido") administrado por La Fiduciaria S.A., identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, "LA FIDUCIARIA") en virtud al Contrato de Fideicomiso de Activos y Contrato de Fideicomiso de Flujos que suscribirán LA VENDEDORA, LA FIDUCIARIA y el banco que financiará EL PROYECTO. En adelante, el Contrato de Fideicomiso de Activos y el Contrato de Fideicomiso de Flujos y sus modificatorias serán denominados como los "CONTRATOS DE FIDEICOMISO".-----

1.2 Sobre el Terreno, LA VENDEDORA se encuentra desarrollando el proyecto denominado Los Parques de Breña - Club Residencial (en adelante, "EL PROYECTO"), el cual consistirá en la ejecución de 4 edificios en 4 etapas. Asimismo, el mencionado proyecto comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, un edificio de estacionamientos, áreas comunes que incluyen recreación, así como 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.-----

1.3 EL/LOS COMPRADOR/ES declaran y ratifican:-----

a) Conocer la condición de "preventa" o "desarrollo" de EL PROYECTO, información contenida en el ANEXO II del presente Contrato. Por lo que, a la suscripción del presente contrato, EL PROYECTO podrá encontrarse en la condición de: (i) "preventa", es decir, el BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS se encuentra evaluando la aprobación de las líneas para la construcción de EL PROYECTO, o (ii) "desarrollo", es decir, las líneas para la construcción de EL PROYECTO ya están aprobadas por el BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS. De ser el caso que el presente Contrato se haya suscrito cuando EL PROYECTO esté en "preventa" y las líneas para la construcción fueran aprobadas por el BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS con posterioridad a la suscripción del presente Contrato, LA VENDEDORA comunicará a EL/LOS COMPRADOR/ES el cambio de la condición de "preventa" a "desarrollo" mediante el correo electrónico que EL/LOS COMPRADOR/ES han declarado en el presente Contrato.-----

b) Haber recibido una copia del documento de aprobación del Anteproyecto o la licencia de edificación de EL PROYECTO, según sea el caso, emitida por la autoridad competente, para el desarrollo de EL PROYECTO, la misma que podrá contemplar la posibilidad futura de ejecutar EL PROYECTO por etapas. Los datos del referido documento constan en el ANEXO II.-----

De ser el caso que a la fecha de suscripción del presente Contrato se cuente con la aprobación del Anteproyecto de EL PROYECTO, una vez que la Municipalidad culmine la revisión y aprobación del expediente de Ingeniería de EL PROYECTO, LA VENDEDORA comunicará a EL/LOS COMPRADOR/ES la obtención de la Licencia de Edificación mediante el correo electrónico que EL/LOS COMPRADOR/ES han declarado en el presente Contrato.-----

c) Conocer que, todas las cláusulas del presente Contrato que hagan referencia a los CONTRATOS DE FIDEICOMISO entrarán en vigencia cuando los CONTRATOS DE FIDEICOMISOS hayan sido suscritos por LA VENDEDORA, LA FIDUCIARIA y el BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS. Por lo que, EL/LOS COMPRADOR/ES declaran, además, que tienen conocimiento que suscribirán una cláusula adicional al presente Contrato con la finalidad de: (i) reconocer los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, (ii) reconocer la intervención de LA FIDUCIARIA en el presente Contrato; y, (iii) tomar conocimiento de la

nueva regulación del precio y forma de pago de **EL/LOS INMUEBLES** (en adelante, la "**CLÁUSULA ADICIONAL**").=====

d) Conocer y haber revisado las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo el edificio 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** y **EL PROYECTO**, 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.=====

e) 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**, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en desarrollo y/o 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**, 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**, 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.=====

f) Tener conocimiento que la ejecución de **EL PROYECTO** podrá 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.=====

g) 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**. 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.=====

h) Tener conocimiento de que **EL PROYECTO** será desarrollado 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 que la realización de trabajos, movilizaciones y demás actos por parte de **LA VENDEDORA** no serán motivo de reclamo o acción alguna.=====

i) 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**, bajo cualquier medio, son y fueron referenciales y no implica ninguna obligación de **LA VENDEDORA** en la implementación/adecuación/entrega de equipamiento/decoración o de algún elemento decorativo.=====

j) Haber calificado como sujeto/s de crédito y tener aprobado un Crédito Hipotecario=====

1.4 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**").=====

SEGUNDA. -RECONOCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO=====

2.1 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran/n conocer que **LA VENDEDORA**, **LA FIDUCIARIA** y el **BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS** suscribirán los **CONTRATOS DE FIDEICOMISO**, los cuales podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo. =====

2.2 En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran/n conocer que **EL/LOS INMUEBLE/S** materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados

SERIE B N°17025703

Las partes conocen que LA FIDUCIARIA no asumirá ninguno de los derechos u obligaciones derivados del Contrato. Asimismo, los CONTRATOS DE FIDEICOMISO no garantizarán ni tendrán como finalidad la culminación de EL PROYECTO o de EL/LOS INMUEBLE/S a EL/LOS COMPRADOR/ES, siendo dichas obligaciones de cargo de LA VENDEDORA conforme a lo señalado en el Contrato.=====

LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES declaran reconocer que el presente documento no genera ningún tipo de relación comercial entre EL/LOS COMPRADORES y LA FIDUCIARIA ni ninguna obligación de LA FIDUCIARIA frente a EL/LOS COMPRADOR/ES. En ese sentido, cualquier discrepancia o reclamo respecto al presente Contrato es única y exclusiva responsabilidad de LA VENDEDORA. Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES reconoce que los CONTRATOS DE FIDEICOMISO corresponden a estructuras de garantía de los financiamientos y facilidades otorgadas por el banco que financiará EL PROYECTO a LA VENDEDORA.=====

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. LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a suscribir todos los documentos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad, dejando constancia que la minuta de restitución de dominio señalada en la cláusula segunda será suscrita de forma unilateral por LA FIDUCIARIA.=====

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, 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 Breña, 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 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 LA FIDUCIARIA o mediante cheque de gerencia emitido a nombre de LA FIDUCIARIA o mediante cheque de gerencia a nombre de LA VENDEDORA para que lo transfiera a la CUENTA RECAUDADORA, 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").=====

LA VENDEDORA declara que con la sola suscripción de sus representantes en la escritura pública que origine el presente Contrato da por cancelado el íntegro del precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S.=====

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

SERIE B N°17025704

6.5 La posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el Contrato y la presente cláusula 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; y (ii) que el tercero adquirente cumpla con remitir toda documentación que haya sido requerida por **LA FIDUCIARIA** 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. =====

6.6 **LA VENDEDORA** acepta anticipadamente que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ceda su posición contractual a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación que hubiere sido emitido originalmente a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. =====

6.7 En caso se realice la cesión de posición contractual antes mencionada, **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorgan poder a **LA FIDUCIARIA** para que conjuntamente con el tercero adquirente suscriba una minuta y escritura pública formalizando la cesión de posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en favor del tercero adquirente del Certificado de Participación y realice las comunicaciones necesarias a **LA VENDEDORA**. =====

6.8 Queda claramente establecido que **LA FIDUCIARIA** no es ni será responsable por la inscripción de la referida Garantía Mobiliaria, siendo ello exclusiva responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y del **BANCO**. =====

6.9 **LA FIDUCIARIA** no será responsable por la entrega de fondos remanentes a **EL/LOS COMPRADOR/ES** luego de cancelar la deuda frente al **BANCO** con el producto de la ejecución de la Garantía Mobiliaria, siendo esta responsabilidad exclusivamente del **BANCO**. =====

6.10 La presente cláusula será de aplicación únicamente en caso la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S** por **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea financiada por el **BANCO**. =====

SÉTIMA. - 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**, 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 **LA FIDUCIARIA** 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 este 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 **LA FIDUCIARIA** 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. =====

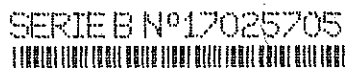
OCTAVA. - DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO =====

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 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 Breña. =====

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) **LA FIDUCIARIA** 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=====

9.1 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**. =====
De ser el caso que, a la suscripción del presente Contrato, **EL PROYECTO** aun no cuente con licencia de edificación y la Municipalidad Distrital de Breña no expida la resolución de la referida licencia hasta la fecha señalada en el literal A del **ANEXO II** del presente Contrato, **LA VENDEDORA** lo comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para la suscripción de una adenda al presente Contrato con la nueva fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**. De ser el caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega, se procederá conforme a lo señalado en la cláusula



CINCO MIL SETECIENTOS CINCO

9.2 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 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.=====

9.3 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 calendarios 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 ocurran. =====

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

9.4 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: =====

9.5 LA VENDEDORA entregará EL/LOS INMUEBLE/S a EL/LOS COMPRADOR/ES el día que se indica en el literal D del ANEXO I el siempre y cuando 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 LA FIDUCIARIA 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 g) del numeral 1.3 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. 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.=====

9.6 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 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.=====

9.7 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 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

Escuela de Notarios de Lima. Colegio de Notarios de Lima. Colegio de Notarios de Lima.

Escuela de Notarios de Lima

que se encargue de la administración del Conjunto Residencial por un plazo mínimo de seis (6) meses, contabilizado desde la entrega del primer inmueble del Conjunto Residencial, donde se ubica EL/LOS INMUEBLE/S. 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. Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan 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. =====

9.8 EL/LOS COMPRADOR/ES deberá/n asumir integralmente 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. =====

9.9 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. =====

9.10 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. =====

9.11 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. =====

DÉCIMA. - POSIBLE ENTREGA DE LA POSESIÓN DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCIÓN DE LA CLÁUSULA 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 LA FIDUCIARIA 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 LA FIDUCIARIA efectuado a solicitud del BANCO; y (ii) LA VENDEDORA y/o LA FIDUCIARIA 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. =====

DÉCIMO PRIMERA. - LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO=====

En ningún caso será LA FIDUCIARIA 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. =====

LA FIDUCIARIA 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. =====

DÉCIMO 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 la CLÁUSULA ADICIONAL y 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. =====

12.4 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. =====



Escuela de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

h) Que la Municipalidad Distrital de Breña no expida la resolución de licencia de edificación de **EL PROYECTO** hasta la fecha señalada en el literal A del

Escuela de Notarios de Lima. Colegio de Notarios de Lima. Colegio de Notarios de Lima.

ANEXO II del presente Contrato y EL/LOS COMPRADOR/ES no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S.=====

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), g) y/o h) 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 aplicable. 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. =====

Lo señalado en este numeral no será aplicable cuando ocurra una de las causales descritas en los literales g) y/o h) del numeral anterior. =====

13.3 Los únicos escenarios en los que procederá la devolución a EL/LOS COMPRADOR/ES de los montos depositados en las cuentas señaladas en este Contrato será: a) cuando ocurra uno de los supuestos contemplados en los literales g) y/o h) del numeral 13.1 anterior, o b) aquél en que el BANCO descalifique 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 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 cualquiera de esos casos, la devolución procederá dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la recepción de la carta notarial señalada en el presente párrafo, sin penalidades ni intereses de ningún tipo. =====

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 juzgue 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/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 \$/ 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/los. =====

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 LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO. =====

DÉCIMO CUARTA. - CARGAS Y GRAVÁMENES=====

Las partes declaran conocer que el predio sobre el que se ejecuta EL PROYECTO se encuentra hipotecado a favor del Banco Interamericano de Finanzas y que se encontrará bajo dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA, en la fecha en que LA VENDEDORA y LA FIDUCIARIA procedan a suscribir los CONTRATOS DE FIDEICOMISO. =====

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 la hipoteca matriz que pudiese encontrarse aun inscrita en la partida matriz del inmueble en donde se desarrollará EL PROYECTO y cuya gestión de levantamiento estará a cargo de la vendedora y, salvo por las servidumbres que eventualmente se constituyan vinculadas a



SERIE B Nº 17025707
LIMAY

CINCO MIL SETECIENTOS SIETE

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 LA FIDUCIARIA 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.

15.3 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 SÉPTIMA. - 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.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO NOVENA. -DECLARACIÓN 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 personal de EL/LOS COMPRADOR/ES consignada en el proceso de compra para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, EL/LOS COMPRADOR/ES autorizan a LA VENDEDORA a transferir a terceros vinculados a EL PROYECTO, tales como el banco que financia EL PROYECTO y/o LA FIDUCIARIA, según corresponda, dicha información para los fines que considere conveniente para el cumplimiento de

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

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. =====

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, ANTICORRUPCIÓN, PREVENCIÓN DE DELITOS Y COMPETENCIA =====

25.1 Cada una de las Partes cumplirá (y hará que las empresas de su grupo y sus filiales cumplan) cualesquiera leyes, reglamentos, convenios y demás regulaciones en materia de anticorrupción, compliance penal, prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, así como también relativas al soborno o corrupción de autoridades o agentes públicos, las mismas que incluyen, pero no se limitan a la Constitución Política del Perú, el Código Penal Peruano, la Ley N°30424, Ley que regula la responsabilidad administrativa en el proceso penal, sus modificatorias legislativas y su Reglamento, promulgado por Decreto Supremo 002-2019-JUS, Resolución SBS 789-2018 Norma para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo aplicable a los sujetos obligados bajo la supervisión de la UIF-PERÚ, y con la Foreign Corrupt Practices Act de los Estados Unidos de Norteamérica (15 U.S.C. §§ 78dd-2, et seq.) (<https://www.justice.gov/criminal-fraud/statutes-regulations>) y/o cualquier otra norma que las complemente, modifique o sustituya (las "Leyes Anticorrupción"); así como con el Código de Conducta de Negocios, la Política Anticorrupción de Aenza S.A.A. y la Política de Prácticas Comerciales Responsables (las "Políticas Anticorrupción") disponibles en www.aenza.com.pe/politicas.=====

25.2 Las Partes no realizarán acción alguna que constituya una contravención de las normas vigentes en materia de lucha contra la corrupción, el lavado de activos y financiamiento al terrorismo. En consecuencia, ninguna Parte aceptará presentes, dádivas u objetos de valor ni prometerá u ofrecerá los mismos a ningún agente público o privado incumpliendo lo dispuesto en la legislación durante el contrato en general. En este sentido, las Partes se abstendrán de realizar sobornos, pagos con fines corruptos, o de entregar cualquier cosa de valor a (i) cualquier funcionario o empleado de una entidad gubernamental, departamento o agencia de gobierno, empresa bajo el control del estado, organización internacional pública como las Naciones Unidas, el Fondo Monetario Internacional, la Organización Mundial de la Salud, el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo u otros similares, (ii) cualquier funcionario de partido político, (iii) cualquier candidato a un cargo cuya designación se produce por votación popular; (iv) los individuos que actúen en nombre de cualquiera de las personas u organizaciones enumeradas anteriormente incluyendo, sin limitación, a lobistas, gestores o agentes; o (v) cualquier persona que ejerza función pública por mandato legal o sea familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de cualquiera de los funcionarios públicos de nivel nacional o internacional indicados ("Funcionario Público"), con la finalidad de obtener o conservar para sí o para la otra Parte, un negocio u operación comercial, o de ser favorecido y/o asegurar cualquier ventaja inapropiada relacionada al presente Contrato.==

25.3 EL/LOS COMPRADOR/ES garantiza/n a LA VENDEDORA que no tiene conocimiento de que ésta ni sus socios, directores, administradores de hecho o de derecho, representantes legales o apoderados, funcionarios, empleados, proveedores, subcontratistas, asesores, consultores o cualquier otra persona o parte bajo su control, ("Terceros Involucrados") de EL/LOS COMPRADOR/ES:=====

a. Ha sido investigado por a nivel policial, fiscal o judicial o condenado mediante sentencia judicial firme en relación con cualquier violación o potencial violación a las Leyes Anticorrupción;=====



SERIE B N° 17025708
FOLIO 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

CINCO MIL SETECIENTOS OCHO

- b. Ha admitido ante una autoridad competente haber cometido cualquier violación a las Leyes Anticorrupción; =====
- c. Es un Funcionario Público; =====
- d. Ha hecho, a fin de obtener o conservar negocios para sí o para su Grupo Económico o para sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, ya sea en forma directa o indirecta, cualquier soborno, ofrecimiento o pago de cualquier cosa de valor a un Funcionario Público o a cualquier tercero para el beneficio de un Funcionario Público, para efectos de influir sobre dicha persona o inducirlo a violar su deber, por acción u omisión, o a usar su influencia para afectar o influir en cualquier acto o decisión gubernamental, o garantizar cualquier ventaja relacionada con la ejecución del presente Contrato o los demás contratos, convenios, acuerdos y enmiendas a los mismos que las Partes suscriban; =====
- e. Ha sido incluido en listas internacionales de sanciones. En caso sea conocedora de que se le ha incluido en listas internacionales de sanciones, que se haya incumplido alguno de los puntos antes mencionados o que haya cambiado algún aspecto de lo declarado, deberá informar a LA VENDEDORA. =====
- Se exceptúa de lo dispuesto en esta cláusula, aquellos hechos que (i) sean de público conocimiento, o (ii) sean puestos en conocimiento de la otra Parte mediante declaración escrita debidamente firmada por un representante legal de la Parte, antes o en la fecha de firma del Contrato. =====

25.4 EL/LOS COMPRADOR/ES deberá informar a LA VENDEDORA, de forma previa a la suscripción del Contrato, y – tratándose de hechos subsecuentes – en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles, sobre cualquier investigación policial, fiscal o judicial o proceso penal seguido en su contra o en contra de los Terceros Involucrados, por violación de las Leyes Anticorrupción o a las Políticas Anticorrupción, y deberá informar periódicamente y a requerimiento de la otra Parte, sobre el estado de dichas investigaciones o procesos. =====

25.5 En caso EL/LOS COMPRADOR/ES sea persona jurídica, cada una de las Partes deberá llevar libros y registros contables que reflejen de manera adecuada, verdadera y exacta todas las operaciones y transacciones comerciales que realice en función a las actividades a que se ha comprometido en virtud de este Contrato; así como a mantener dichos libros y registros conforme a la legislación aplicable. =====

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete/n a indemnizar a LA VENDEDORA, sin limitación alguna, por todos los daños que el incumplimiento de lo dispuesto en la presente Cláusula pudiera haberle ocasionado. =====

25.6 Las Partes no realizarán acción alguna que contravenga las normas en materia de libre competencia, competencia desleal y control previo de concentraciones empresariales, las mismas que incluyen, pero no se limitan al Decreto Legislativo N° 1044 - Ley de Represión de la Competencia Desleal, Decreto Supremo N° 030-2019-PCM, que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1034 - Ley de Represión de Conductas Anticompetitivas, y, la Ley N° 31112 - Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 039-2021-PCM. En este sentido cada Parte, realizará única y exclusivamente las funciones y obligaciones encomendadas en este Acuerdo cumpliendo con los más altos estándares en ética empresarial y cumplimiento normativo, previstos en la normativa y legislación vigente y en lo referente a la Ley de Defensa de la Competencia. =====

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 NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C., con RUC N° 20493040643 y/o LA FIDUCIARIA S.A., con RUC N° 20501842771, 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, 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. =====

2. 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, pudiendo inclusive suscribirlo bajo el modelo establecido por la del banco que financie la adquisición de EL/LOS INMUEBLE/S. =====

3. Subsanar 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 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 bienes 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. =====

4. Efectuar todos los trámites necesarios y suscribir a nombre de EL/LOS COMPRADOR/ES todos los documentos que se requieran para inscribir la

Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

5. Efectuar todos los actos necesarios para la formalización e inscripción del levantamiento de la hipoteca matriz en la partida de **EL/LOS INMUEBLE/S**.==

6. Luego de la Conformidad de Obra de **EL PROYECTO**, siempre que **EL APODERADO** lo considere necesario y sin que ello constituya una obligación, presentarse ante la Municipalidad Distrital competente para declarar e inscribir (dar de baja y alta) del **INMUEBLE** y para registrar como propietario a **EL COMPRADOR** en la oficina municipal competente, y para realizar todos los actos que resulten necesarios para que **EL COMPRADOR** figure como nuevo propietario del **INMUEBLE**, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes en los que se incluye la declaración jurada de autovalor (HR y PU) y la constancia de no adeudo.=====

7. Asimismo, en los casos que sea necesario y se requiera para la continuidad del Proyecto, **EL APODERADO** también estará facultado para presentarse ante Sedapal, Luz del Sur, Edelnor, Calidda y cualquier otra entidad que se requiera para inscribir la titularidad de **EL COMPRADOR** sobre los suministros del **INMUEBLE**.=====

8. 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, así como la emisión de la constancia de inafectación de alcabala, 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**. =====

9. 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.=====

10. 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=====

11. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizan a **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** 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 NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** 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.==

12. Suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos establecidos en este contrato y en la Ley de Títulos Valores - Ley N° 27827.=====

13. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.=====

14. Renovar el presente poder irrevocable por el plazo de un (1) año, o períodos 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/os 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". =====



SERIE B Nº 17025709
LIBRO DE REGISTRO DE ACTOS NOTARIALES

CINCO MIL SETECIENTOS NUEVE

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: GARANTÍAS Y SERVICIO POST VENTA

2.1 El plazo de garantía para el caso de componentes, materiales de acabados y/o instalaciones, es de seis (06) meses contados 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 NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. 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 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.

CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: DECLARACIÓN 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.

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

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.=====

QUINTA CLÁUSULA ADICIONAL: DEFENSORÍA DEL CLIENTE INMOBILIARIO (DCI)=====

EL/LOS COMPRADOR/ES tendrá/n la facultad de recurrir ante la Defensoría del Cliente Inmobiliario (www.dci.pe), en adelante DCI, a fin de interponer cualquier reclamo por una o más controversia(s) surgida(s) a raíz del presente Contrato y en tanto no satisfaga sus expectativas en su calidad de consumidor final según lo ofrecido por LA VENDEDORA. La DCI es una asociación sin fines de lucro con personería jurídica independiente y autónoma cuyo fallo final es de carácter vinculante, definitivo e inapelable para LA VENDEDORA. EL/LOS COMPRADOR/ES podrá/n acceder a dicho servicio en forma gratuita, sometiéndose a los reglamentos y directrices que regulan el procedimiento de reclamo. Siendo entidades independientes, LA VENDEDORA no se responsabiliza por el servicio a cargo de la DCI ni por sus actuaciones y resoluciones. La interposición de reclamos ante la DCI no perjudica el derecho de EL/LOS COMPRADOR/ES para recurrir ante cualquier otro fuero establecido por el ordenamiento legal vigente. =====
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-----

LA FIDUCIARIA S.A.-----LA FIDUCIARIA S.A.-----

Lima, ____ de ____ de ____-----

ANEXO I-----

[*]-----

[fecha]-----

EL VENDEDOR-----EL VENDEDOR-----

EL COMPRADOR-----

LA FIDUCIARIA S.A.-----LA FIDUCIARIA S.A.-----

ANEXO II-----

[*]-----

[fecha]-----

EL VENDEDOR-----EL VENDEDOR-----

EL COMPRADOR-----

LA FIDUCIARIA S.A.-----LA FIDUCIARIA S.A.-----

ANEXO III: REPRESENTANTES DE LA FIDUCIARIA-----

LA FIDUCIARIA se encontrará representada por dos (2) cualquiera de sus apoderados indicados a continuación: =====

Nombre -----	DNI -----	Asiento -----
Paulo Cesar Comitre Berry -----	06441986 -----	C00097-----
Paola Janet Postigo Carrera -----	10799284 -----	C00097-----
Rafael Mauricio Parodi Parodi -----	10318515 -----	C00097-----
Susana Olga Montes Armestar -----	09541084 -----	C00097-----
Vanessa Giovanna Huertas Ponce -----	43245746 -----	C00097-----
Ana Marcela Velasquez Kolich -----	44103524 -----	C00064 -----
Diego Alberto Uribe Mendoza -----	43307782 -----	C00070 -----
Guadalupe Isabel Montenegro Valenzuela -----	10065242 -----	C00024 -----
Gabriela Soto Bustamante -----	43169020 -----	C00080 -----
Pilar Edith Chávez Rico-----	41545542-----	C00090-----
Gean Carlo Huaccho Cancino-----	43595508-----	C00105-----

SERIE B N°17025710

Municipalidad culmine la revisión y aprobación del expediente de Ingeniería de **EL PROYECTO**, LA **VENDEDORA** comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la obtención de la Licencia de Edificación mediante el correo electrónico que **EL/LOS COMPRADOR/ES** han declarado en el presente Contrato.=====

m) Conocer que, todas las cláusulas del presente Contrato que hagan referencia a los **CONTRATOS DE FIDEICOMISO** entrarán en vigencia cuando los **CONTRATOS DE FIDEICOMISOS** hayan sido suscritos por LA **VENDEDORA**, LA **FIDUCIARIA** y el **BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS**. Por lo que, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran, además, que tienen conocimiento que suscribirán una cláusula adicional al presente Contrato con la finalidad de: (i) reconocer los **CONTRATOS DE FIDEICOMISO**, (ii) reconocer la intervención de LA **FIDUCIARIA** en el presente Contrato; y, (iii) tomar conocimiento de la nueva regulación del precio y forma de pago de **EL/LOS INMUEBLES** (en adelante, la "**CLÁUSULA ADICIONAL**").=====

n) Conocer y haber revisado las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo el edificio 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** y **EL PROYECTO**, 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.=====

o) 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**, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en desarrollo y/o 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**, 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**, 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.=====

p) Tener conocimiento que la ejecución de **EL PROYECTO** podrá 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.=====

q) 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**. 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 cedidos 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.=====

r) Tener conocimiento de que **EL PROYECTO** será desarrollado 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 que la realización de trabajos, movilizaciones y demás actos por parte de LA **VENDEDORA** no serán motivo de reclamo o acción alguna.=====

s) 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**, bajo cualquier medio, son y fueron referenciales y no implica ninguna obligación de LA **VENDEDORA** en la implementación/adecuación/entrega de equipamiento/decoración o de algún elemento decorativo.=====

t) Haber calificado como sujeto/s de crédito y tener aprobado un Crédito Hipotecario=====

1.7 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



SERIE B Nº 17025711
L I B R O D E F I D E I C O M I S O N O T A R I O L I M A

CINCO MIL SETECIENTOS ONCE

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").

SEGUNDA. -RECONOCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO-

2.5 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que LA VENDEDORA, LA FIDUCIARIA y el BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS suscribirán los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, los cuales podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo.

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 del presente Contrato 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 de LA FIDUCIARIA hasta que ésta restituya el dominio sobre EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:=====

e) La conclusión definitiva de las "OBRAS" (tal como dicho término se define en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO) de la etapa de EL PROYECTO a la que corresponde/n EL/LOS INMUEBLE/S; =====

f) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de EL/LOS INMUEBLE/S conforme a los CONTRATOS DE FIDEICOMISO;=====

g) La cancelación total del precio de EL/LOS INMUEBLE/S y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora según los CONTRATOS DE FIDEICOMISO (en adelante, "CUENTA RECAUDADORA"); y,=====

h) Que el banco que financiará el PROYECTO instruya a LA FIDUCIARIA a restituir el dominio de EL/LOS INMUEBLES a LA VENDEDORA=====

2.7 Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que, en virtud de los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA se ha obligado a que, una vez verificadas las condiciones indicadas anteriormente y, las estipuladas en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de EL/LOS INMUEBLES a LA VENDEDORA (en adelante, la "Minuta de Restitución de Dominio") a efectos de que LA VENDEDORA perfeccione la transferencia de propiedad definitiva sobre EL/LOS INMUEBLES y sobre la participación que le corresponde sobre las áreas comunes por la adquisición de los INMUEBLES a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES. =====

En ese sentido, la transferencia de propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S a EL/LOS COMPRADOR/ES se encuentra sujeta a la condición que LA FIDUCIARIA restituya el dominio sobre éstos a LA VENDEDORA. Se deja constancia que dicha condición se cumplirá una vez que LA FIDUCIARIA suscriba la Minuta de Restitución de Dominio a favor de LA VENDEDORA. La referida restitución surtirá efectos siempre que se presente el Contrato ante Registros Públicos, y en ese sentido, se produzca la transferencia de propiedad de EL/LOS INMUEBLES por parte de LA VENDEDORA a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES. =====

Por otro lado, si (i) EL/LOS COMPRADOR/ES ha cumplido con pagar el íntegro del precio de venta, (ii) el BANCO no hubiera remitido una carta notarial a LA VENDEDORA con copia a EL/LOS COMPRADOR/ES indicando que hay un incumplimiento en el pago del crédito hipotecario; y (iii) y la construcción de EL PROYECTO ha concluido, LA VENDEDORA podrá entregar la posesión de los INMUEBLES a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, antes que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Minuta de Restitución de Dominio, lo cual será oportunamente comunicado a EL/LOS COMPRADOR/ES. En tal caso, una vez suscrita la Minuta de Restitución de Dominio, LA VENDEDORA transferirá la propiedad de EL/LOS INMUEBLES a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.==

LA VENDEDORA no será responsable frente al BANCO, si la comunicación del BANCO que se indica en el numeral (ii) del párrafo anterior, es remitida de forma posterior a la entrega de posesión, en cuyo caso el BANCO será el único responsable de realizar las acciones legales y de cobranza que considere necesarias frente a EL/LOS COMPRADOR/ES. Del mismo modo, EL/LOS COMPRADOR/ES acepta(n) y reconoce(n), que ni LA VENDEDORA, ni LA FIDUCIARIA ni el BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS serán responsables por la instrucción del BANCO respecto de la no entrega de EL/LOS INMUEBLE/S o por cualquier gestión, trámite o acción iniciada por el BANCO como resultado de la falta de pago del crédito hipotecario. =====

EL/LOS COMPRADOR/ES renuncia a presentar cualquier reclamo o exigir cualquier cobro de penalidad en caso LA VENDEDORA no realice la entrega de posesión de EL/LOS INMUEBLE/S por haber recibido del BANCO la comunicación señalada en el párrafo anterior, de que EL/LOS COMPRADOR/ES mantiene deuda vencida del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por dicha entidad.=====

De producirse la entrega de la posesión de EL/LOS INMUEBLE/S bajo las circunstancias descritas en el párrafo precedente, si bien la transferencia definitiva de propiedad de la (de las) misma(s) estará sujeta a la suscripción de la Minuta de Restitución de Dominio conforme a lo establecido en los párrafos precedentes, las partes acuerdan que los riesgos y beneficios de la propiedad quedarán plena y definitivamente transferidos a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES. A partir de la entrega de la posesión sobre EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES: (i) podrá hacer uso, posesión, disposición de EL/LOS INMUEBLE/S y/o demás atributos de la propiedad asumiendo los derechos, beneficios y obligaciones que les corresponda, (ii) asumirá todos los riesgos y obligaciones inherentes y/o relacionados con EL/LOS INMUEBLES, incluido el pago de los gastos de mantenimiento de los mismos, incluido las de sus áreas y bienes comunes, servicios públicos, tributos y demás obligaciones de carácter formal y sustancial que sean atribuibles directa o indirectamente a los INMUEBLES, áreas y zonas comunes de éstos siendo todos estos de cuenta y responsabilidad exclusiva de EL/LOS COMPRADOR/ES, y, (iii) la contratación de la póliza de seguro global correspondiente, la misma que deberá ser endosada a favor de LA FIDUCIARIA o incluirla como beneficiario adicional, según corresponda, en tanto EL/LOS INMUEBLE/S se mantengan en dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA.=====

2.8 En ningún caso será LA FIDUCIARIA responsable por la construcción, desarrollo, entrega o cualquier otro vinculado a EL/LOS INMUEBLE/S, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con el Proyecto, siendo esto responsabilidad exclusivamente de LA VENDEDORA.=====

LA FIDUCIARIA solo será responsable de restituir EL/LOS INMUEBLE/S una vez que (i) LA VENDEDORA haya completado el trámite de independización de EL/LOS INMUEBLE/S; y, (ii) LA FIDUCIARIA hubiese sido instruida a tal efecto por el banco que financiará EL PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso de Activos.=====

Se deja expresa constancia que EL/LOS COMPRADOR/ES presta su consentimiento anticipado - mediante la suscripción del presente documento - para que los CONTRATOS DE FIDEICOMISO sean modificados para el desarrollo de EL PROYECTO. EL/LOS COMPRADORES se obliga a suscribir, en caso sea aplicable, las modificaciones al Contrato que sean requeridas como resultado de la modificación a los CONTRATOS DE FIDEICOMISO.=====

Las partes conocen que LA FIDUCIARIA no asumirá ninguno de los derechos u obligaciones derivados del Contrato. Asimismo, los CONTRATOS DE FIDEICOMISO no garantizarán ni tendrán como finalidad la culminación de EL PROYECTO o de EL/LOS INMUEBLE/S a EL/LOS COMPRADOR/ES, siendo dichas obligaciones de cargo de LA VENDEDORA conforme a lo señalado en el Contrato.=====

LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES declaran reconocer que el presente documento no genera ningún tipo de relación comercial entre EL/LOS COMPRADORES y LA FIDUCIARIA ni ninguna obligación de LA FIDUCIARIA frente a EL/LOS COMPRADOR/ES. En ese sentido, cualquier discrepancia o reclamo respecto al presente Contrato es única y exclusiva responsabilidad de LA VENDEDORA. Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES reconoce que los CONTRATOS DE FIDEICOMISO corresponden a estructuras de garantía de los financiamientos y facilidades otorgadas por el banco que financiará EL PROYECTO a LA VENDEDORA.=====

TERCERA. - OBJETO=====

3.5 Encontrándose EL PROYECTO en proceso de ejecución, las Partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compra 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. LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a suscribir todos los documentos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad, dejando constancia que la minuta de restitución de dominio señalada en la cláusula segunda será suscrita de forma unilateral por LA FIDUCIARIA.=====

3.6 Queda entendido que la presente Compra 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, 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, 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 Breña, 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=====

4.4 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 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, 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 =====

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 LA FIDUCIARIA o mediante cheque de gerencia emitido a nombre de LA FIDUCIARIA o mediante cheque de gerencia a nombre de LA VENDEDORA para que lo transfiera a la CUENTA RECAUDADORA, 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").=====

LA VENDEDORA declara que con la sola suscripción de sus representantes en la escritura pública que origine el presente Contrato da por cancelado el íntegro del precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S.=====

pertinente para proceder con presentar dicha documentación en los Registros Públicos conjuntamente con la Minuta de Restitución.=====

6.14 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 **LA FIDUCIARIA** 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. =====

6.15 La posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el Contrato y la presente cláusula 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; y (ii) que el tercero adquirente cumpla con remitir toda documentación que haya sido requerida por **LA FIDUCIARIA** 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. =====

6.16 **LA VENDEDORA** acepta anticipadamente que **EL/LOS COMPRADOR/ES** cedá su posición contractual a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación que hubiere sido emitido originalmente a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.=====

6.17 En caso se realice la cesión de posición contractual antes mencionada, **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorgan poder a **LA FIDUCIARIA** para que conjuntamente con el tercero adquirente suscriba una minuta y escritura pública formalizando la cesión de posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en favor del tercero adquirente del Certificado de Participación y realice las comunicaciones necesarias a **LA VENDEDORA**.=====

6.18 Queda claramente establecido que **LA FIDUCIARIA** no es ni será responsable por la inscripción de la referida Garantía Mobiliaria, siendo ello exclusiva responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y del **BANCO**.=====

6.19 **LA FIDUCIARIA** no será responsable por la entrega de fondos remanentes a **EL/LOS COMPRADOR/ES** luego de cancelar la deuda frente al **BANCO** con el producto de la ejecución de la Garantía Mobiliaria, siendo esta responsabilidad exclusivamente del **BANCO**.=====

6.20 La presente cláusula será de aplicación únicamente en caso la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S** por **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea financiada por el **BANCO**.=====

SÉTIMA. - 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 **LA FIDUCIARIA** 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 **LA FIDUCIARIA** 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 Breña.=====

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) **LA FIDUCIARIA** 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.=====



SERIE B N°17025713
FOLIO 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010

CINCO MIL SETECIENTOS TRECE

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

9.12 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**.
De ser el caso que, a la suscripción del presente Contrato, **EL PROYECTO** aun no cuente con licencia de edificación y la Municipalidad Distrital de Breña no expida la resolución de la referida licencia hasta la fecha señalada en el literal A del **ANEXO II** del presente Contrato, **LA VENDEDORA** lo comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para la suscripción de una adenda al presente Contrato con la nueva fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**. De ser el caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega, se procederá conforme a lo señalado en la cláusula decimotercera.

De ser el caso que **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentren listos para ser entregados antes de la fecha de entrega señalada en el literal D del **ANEXO II**, **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a los términos y condiciones señaladas en la presente cláusula, obligándose **EL/LOS COMPRADOR/ES** a recibir **EL/LOS INMUEBLE/S** en la nueva fecha a ser comunicada por **LA VENDEDORA**, la que será comunicada a **EL/LOS COMPRADOR/ES** con quince (15) días naturales de anticipación de la nueva fecha.

9.13 Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/s 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/s 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/s 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.

9.14 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:

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 calendarios 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**.

9.15 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.

9.16 **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES** el día que se indica en el literal D del **ANEXO II** siempre y cuando 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 **LA FIDUCIARIA** 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 g) del numeral 1.3 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. 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.

9.17 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 concurrieran a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que **EL/LOS INMUEBLE/S** han

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

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.=====

9.18 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, contabilizado desde la entrega del primer inmueble del Conjunto Residencial, donde se ubica EL/LOS INMUEBLE/S. 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. Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan 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. =====

9.19 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.=====

9.20 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.=====

9.21 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. =====

9.22 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. =====

DÉCIMA. - POSIBLE ENTREGA DE LA POSESIÓN DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCIÓN DE LA CLÁUSULA 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 de EL/LOS COMPRADOR/ES antes que LA FIDUCIARIA 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 LA FIDUCIARIA efectuado a solicitud del BANCO; y (ii) LA VENDEDORA y/o LA FIDUCIARIA- 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.=====

DÉCIMO PRIMERA. - LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO=====

En ningún caso será LA FIDUCIARIA 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.=====

LA FIDUCIARIA 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.=====

DÉCIMO 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 el literal B 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.=====

SERIE B N°17025714

m) 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.=====

n) 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.=====

o) Que el **BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS** no haya aprobado las líneas para la construcción de **EL PROYECTO**.=====

p) Que la Municipalidad Distrital de Breña no expida la resolución de licencia de edificación de **EL PROYECTO** hasta la fecha señalada en el literal A del **ANEXO II** del presente Contrato y **EL/LOS COMPRADOR/ES** no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

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), g) y/o h) 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 aplicable. 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. =====

Lo señalado en este numeral no será aplicable cuando ocurra una de las causales descritas en los literales g) y/o h) del numeral anterior.=====

13.11 Los únicos escenarios en los que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados en las cuentas señaladas en este Contrato será: a) cuando ocurra uno de los supuestos contemplados en los literales g) y/o h) del numeral 13.1 anterior, o b) aquél en que el **BANCO** descalifique 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 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 cualquiera de esos casos, la devolución procederá dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la recepción de la carta notarial señalada en el presente párrafo, sin penalidades ni intereses de ningún tipo.=====

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/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**. =====

13.14 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** podrá/n retirar las mejoras que puedan separarse de **EL/LOS INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/los.=====

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 **LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO**.=====

DÉCIMO CUARTA. - CARGAS Y GRAVAMENES=====

Las partes declaran conocer que el predio sobre el que se ejecuta **EL PROYECTO** se encuentra hipotecado a favor del Banco Interamericano de Finanzas

aplicables.=====

VIGÉSIMA. -CONSENTIMIENTO =====

Mediante la suscripción del presente documento **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a tratar la información personal de **EL/LOS COMPRADOR/ES** consignada en el proceso de compra para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** a transferir a terceros vinculados a **EL PROYECTO**, tales como el banco que financia **EL PROYECTO** y/o **LA FIDUCIARIA**, según corresponda, 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**. =====

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

EL/LOS COMPRADOR/ES de **EL/LOS INMUEBLE/S** se obligan 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, ANTICORRUPCIÓN, PREVENCIÓN DE DELITOS Y COMPETENCIA =====

26.1 Cada una de las Partes cumplirá (y hará que las empresas de su grupo y sus filiales cumplan) cualesquiera leyes, reglamentos, convenios y demás regulaciones en materia de anticorrupción, compliance penal, prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, así como también relativas al soborno o corrupción de autoridades o agentes públicos, las mismas que incluyen, pero no se limitan a la Constitución Política del Perú, el Código Penal Peruano, la Ley N°30424, Ley que regula la responsabilidad administrativa en el proceso penal, sus modificatorias legislativas y su Reglamento, promulgado por Decreto Supremo 002-2019-JUS, Resolución SBS 789-2018 Norma para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo aplicable a los sujetos obligados bajo la supervisión de la UIF-PERÚ, y con la Foreign Corrupt Practices Act de los Estados Unidos de Norteamérica (15 U.S.C. §§ 78dd-2, et seq.) (<https://www.justice.gov/criminal-fraud/statutes-regulations>) y/o cualquier otra norma que las complemente, modifique o sustituya (las "Leyes Anticorrupción"); así como con el Código de Conducta de Negocios, la Política Anticorrupción de Aenza S.A.A. y la Política de Prácticas Comerciales Responsables (las "Políticas Anticorrupción") disponibles en www.aenza.com.pe/politicas.=====

26.2 Las Partes no realizarán acción alguna que constituya una contravención de las normas vigentes en materia de lucha contra la corrupción, el lavado de activos y financiamiento al terrorismo. En consecuencia, ninguna Parte aceptará presentes, dádivas u objetos de valor ni prometerá u ofrecerá los mismos a ningún agente público o privado incumpliendo lo dispuesto en la legislación durante el contrato en general. En este sentido, las Partes se abstendrán de realizar sobornos, pagos con fines corruptos, o de entregar cualquier cosa de valor a (i) cualquier funcionario o empleado de una entidad gubernamental, departamento o agencia de gobierno, empresa bajo el control del estado, organización internacional pública como las Naciones Unidas, el Fondo Monetario Internacional, la Organización Mundial de la Salud, el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo u otros similares, (ii) cualquier funcionario de partido político, (iii) cualquier candidato a un cargo cuya designación se produce por votación popular; (iv) los individuos que actúen en nombre de cualquiera de las personas u organizaciones enumeradas anteriormente incluyendo, sin limitación, a lobistas, gestores o agentes; o (v) cualquier persona que ejerza función pública por mandato legal o sea familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de cualquiera de los funcionarios públicos de nivel nacional o internacional indicados ("Funcionario Público"), con la finalidad de obtener o conservar para sí

SERIE B N°17025716

compraventa de **EL/LOS 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.=====

18. Efectuar todos los trámites necesarios y suscribir a nombre de **EL/LOS COMPRADOR/ES** todos los documentos que se requieran para inscribir la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

19. Efectuar todos los actos necesarios para la formalización e inscripción del levantamiento de la hipoteca matriz en la partida de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

20. Luego de la Conformidad de Obra de **EL PROYECTO**, siempre que **EL APODERADO** lo considere necesario y sin que ello constituya una obligación, presentarse ante la Municipalidad Distrital competente para declarar e inscribir (dar de baja y alta) del **INMUEBLE** y para registrar como propietario a **EL COMPRADOR** en la oficina municipal competente, y para realizar todos los actos que resulten necesarios para que **EL COMPRADOR** figure como nuevo propietario del **INMUEBLE**, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes en los que se incluye la declaración jurada de autovalor (HR y PU) y la constancia de no adeudo.=====

21. Asimismo, en los casos que sea necesario y se requiera para la continuidad del Proyecto, **EL APODERADO** también estará facultado para presentarse ante Sedapal, Luz del Sur, Edelnor, Calidda y cualquier otra entidad que se requiera para inscribir la titularidad de **EL COMPRADOR** sobre los suministros del **INMUEBLE**.=====

22. 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, así como la emisión de la constancia de inafectación de alcabala, 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**.=====

23. 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.=====

24. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADOR/ES** facilitan 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=====

25. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizan a **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** 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 NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** 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.=====

26. Suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos establecidos en este contrato y en la Ley de Títulos Valores - Ley N° 27827.=====

27. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.=====

28. 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



SERIE B N° 17025717
LIMA

CINCO MIL SETECIENTOS DIECISIETE

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 contados 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 del 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 NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** 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** en las áreas comunes de **EL PROYECTO**, comprometiéndose a permitir el ingreso a **EL PROYECTO** y a no

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

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.=====

CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: DECLARACIÓN 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.=====

QUINTA CLÁUSULA ADICIONAL: DEFENSORÍA DEL CLIENTE INMOBILIARIO (DCI)=====

EL/LOS COMPRADOR/ES tendrá/n la facultad de recurrir ante la Defensoría del Cliente Inmobiliario (www.dci.pe), en adelante DCI, a fin de interponer cualquier reclamo por una o más controversia(s) surgida(s) a raíz del presente Contrato y en tanto no satisfaga sus expectativas en su calidad de consumidor final según lo ofrecido por LA VENDEDORA. La DCI es una asociación sin fines de lucro con personería jurídica independiente y autónoma cuyo fallo final es de carácter vinculante, definitivo e inapelable para LA VENDEDORA. EL/LOS COMPRADOR/ES podrá/n acceder a dicho servicio en forma gratuita, sometiéndose a los reglamentos y directrices que regulan el procedimiento de reclamo. Siendo entidades independientes, LA VENDEDORA no se responsabiliza por el servicio a cargo de la DCI ni por sus actuaciones y resoluciones. La interposición de reclamos ante la DCI no perjudica el derecho de EL/LOS COMPRADOR/ES para recurrir ante cualquier otro fuero establecido por el ordenamiento legal vigente. =====

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-----

LA FIDUCIARIA S.A.-----LA FIDUCIARIA S.A.-----

Lima, ____ de _____ de _____-----

ANEXO I-----

[*]-----

[fecha]-----

EL VENDEDOR-----EL VENDEDOR-----

EL COMPRADOR-----

LA FIDUCIARIA S.A.-----LA FIDUCIARIA S.A.-----

ANEXO II-----

[*]-----

[fecha]-----

EL VENDEDOR-----EL VENDEDOR-----

EL COMPRADOR-----

LA FIDUCIARIA S.A.-----LA FIDUCIARIA S.A.-----

ANEXO III: REPRESENTANTES DE LA FIDUCIARIA-----

LA FIDUCIARIA se encontrará representada por dos (2) cualquiera de sus apoderados indicados a continuación: =====

Nombre	DNI	Asiento
Paulo Cesar Comitre Berry	06441986	C00097
Paola Janett Postigo Carrera	10799284	C00097
Rafael Mauricio Parodi Parodi	10318515	C00097
Susana Olga Montes Armestar	09541084	C00097
Vanessa Giovanna Huertas Ponce	43245746	C00097

para evitar que ingrese polvo o exista registro visual hacia éstos o exista la posibilidad de caída de materiales. A lo largo de la OBRA y una vez terminada la OBRA, el CONTRATISTA deberá dejar limpias y deberá haber reparado los daños que haya ocasionado a las propiedades de los vecinos por motivos de los trabajos realizados por el CONTRATISTA. En el caso de haber existido algún reclamo de algún vecino durante la OBRA, el CONTRATISTA deberá solucionarlo y obtener un acta firmada con el vecino que demuestre esto siempre y cuando sea imputable al CONTRATISTA debiendo aplicar el CONTRATISTA en lo que corresponda la póliza de responsabilidad civil contratada y coadyuvar en la atención y solución del caso.=====

i. Cuidar al máximo el orden, limpieza, ruidos, cuidado del tránsito de personas por la vereda y vehículos por la vía pública, a fin de no perturbar al vecindario ni causar daños.=====

j. Se podrá instalar torre grúa y/o plataforma elevadora exterior, para lo cual se tomarán las previsiones para adosar el sistema de izaje respectivo para subida de materiales y/o personal obrero. El CONTRATISTA deberá mantener el cerco pintado de paneles metálicos de h = 2.40 m. de forma tal que se identifique las marcas del PROPIETARIO y del CONTRATISTA previo aprobación escrita de ambas partes y se restrinja el acceso a la zona de trabajo, y a los patios de maniobra del contratista, hasta que construya el cerco definitivo del PROYECTO.=====

k. Suministrar a la OBRA suficientes módulos de SS.HH. portátiles del tipo Disal para el personal obrero y profesional de acuerdo a lo exigido en el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente.=====

l. Cumplir con las Normas de Seguridad, estableciendo dentro de su sistema de gestión, mecanismos que contribuyan a la permanente identificación y evaluación de los riesgos a la seguridad y la salud; y de los impactos ambientales derivados de los procesos de construcción.=====

m. El CONTRATISTA deberá cumplir la Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo, Ley N° 29783, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 005-2012-TR; así como sus normas complementarias y demás normas sobre seguridad, salud y medioambiente aplicable, vigentes a la suscripción del Contrato y sus modificatorias posteriores, así como el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás aplicables, para lo que proveerá todos los implementos de seguridad y equipos de protección personal que necesite su personal para la labor que tenga encomendada.=====

n. Asegurar la restricción de acceso a personas ajenas a la OBRA y salvaguardar la integridad de cualquier persona en la zona de trabajo, siendo responsable de que su personal y el personal de los subcontratistas cumplan con las medidas de seguridad.=====

o. Llevar el registro de todo lo que entra y sale de la OBRA, debiendo revisar a todo su personal y al de los subcontratistas.=====

p. Tener a todo su personal debidamente uniformado con un solo color de uniforme para el personal obrero. El uniforme deberá mostrar de forma visible el nombre del CONTRATISTA.=====

q. Mantener en LA OBRA la Licencia de Edificación, Cartel Informativo con las características exigidas, un juego completo, impreso de todos los planos del PROYECTO, especificaciones técnicas y Memorias Descriptivas y cualquier otro documento necesario para la construcción y/o la supervisión de la OBRA.

r. Suministrar el Cuaderno de Obra el que será sellado por Notario en todas sus hojas y copias y será abierto y llevado según lo estipulado en la cláusula Undécima del presente Contrato.=====

s. Asumir la responsabilidad por daños a personas y a la propiedad de terceros, así como el daño a servicios públicos, liberando de responsabilidad y manteniendo indemne a EL PROPIETARIO.=====

t. Reparar o reemplazar a su costo cualquier material empleado o trabajo ejecutado contraviniendo lo señalado en EL PROYECTO o disposiciones emitidas por la SUPERVISORA.=====

u. Mantener reserva sobre EL PROYECTO frente a terceros y sobre cualquier otra documentación que le haya sido entregada por el PROPIETARIO o la SUPERVISORA, la cual será considerada confidencial.=====

v. Coordinar con la SUPERVISORA, con la debida anticipación, la ejecución de las pruebas de Control de Calidad especificadas por los diferentes proyectistas de LA OBRA, o según lo que se indique en el Plan de Calidad elaborado por el CONTRATISTA y previamente revisado y validado por la SUPERVISORA antes del inicio de la OBRA, debiendo cumplir con las mismas.=====

w. Incorporar a LA OBRA sólo materiales nuevos y equipos que estén en óptimo estado, de primera calidad, sin defectos ni imperfecciones, ajustándose en su uso rigurosamente a sus especificaciones técnicas, a las especificaciones técnicas del PROYECTO, a la normatividad vigente según el Reglamento Nacional de Edificaciones, y a las indicaciones que a los efectos de la SUPERVISORA. Para ello, el CONTRATISTA deberá presentar a la SUPERVISORA dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores al inicio de la OBRA, un cuadro con el listado de materiales y equipos con especificaciones y marcas, para aprobación el PROPIETARIO.=====

x. Será responsable del acarreo, control, instalación y pruebas de los kits de cocina, que serán adquiridos por el PROPIETARIO, así como de avisar oportunamente la adquisición de éstos, dichas fechas deberán ser incorporadas en el Calendario de Adquisiciones general de la OBRA.=====

y. Deberá entregar la obra con el Gas natural de CALÍDDA habilitado y solicitará al PROPIETARIO el pago oportuno de los derechos, firmas de contratos y todo lo que sea necesario para dicho fin, con la debida anticipación.=====

z. Ser responsable de la custodia y buen uso de todos los materiales y equipos que sean adquiridos para la OBRA, siendo de su cargo y costo la reposición en caso de robo, pérdida o daño.=====

aa. Ser responsable ante el PROPIETARIO por los actos u omisiones de sus agentes, empleados y personal contratado.=====

bb. Paralizar la OBRA cuando así se lo comunique por escrito el PROPIETARIO y/o la SUPERVISORA, y/o proceder de acuerdo a lo indicado en la



SERIE B Nº17025719
LEGITIMO PLENO PODER PARA OTORGAR Y RECIBIR

CINCO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

cláusula décimo novena del presente contrato.=====

cc. El CONTRATISTA está expresamente prohibido e impedido de efectuar trabajos para terceros dentro del recinto de la OBRA.=====

dd. Informar por escrito a la SUPERVISORA de la terminación de la OBRA, a través del Cuaderno de Obra, de forma que pueda llevar a cabo con normalidad la pre-entrega y generar la lista de observaciones para su levantamiento antes de la recepción definitiva de la OBRA. =====

ee. Realizar las actividades comprendidas en la ejecución de la OBRA en presencia de la SUPERVISORA, durante el horario de ejecución de obra, el que las partes convienen será de 7:30 AM a 6:00 PM de lunes a viernes y de 7:30 AM a 1:00 PM el sábado, no obstante, se ajustará al horario establecido por la Municipalidad del Distrito en el que se ejecuta LA OBRA, considerando, de ser el caso, el Horario Extendido, ofrecido en su propuesta técnica y económica. En ningún caso podrá ejecutarse algún tipo de actividad fuera del horario de ejecución de obra antes indicado. Para poder trabajar con dicho horario extendido, EL CONTRATISTA deberá obtener la autorización escrita correspondiente de la Municipalidad Distrital. En el caso de que el PROPIETARIO autorice por escrito a realizar actividades fuera del horario antes indicado y a solicitud del CONTRATISTA, éste último correrá con todos los costos, incluidos los de los permisos necesarios y deberá reembolsar a EL PROPIETARIO los gastos vinculados al contrato a favor de LA SUPERVISORA por dicho evento para lo cual EL PROPIETARIO proporcionará al inicio de LA OBRA este tarifario a solicitud de EL CONTRATISTA. El valor de dichos gastos será revisado de manera previa a la autorización entre el PROPIETARIO, la SUPERVISORA y el CONTRATISTA. De no llegar a un acuerdo en el monto, no se autorizarán las actividades fuera del horario de ejecución de obra antes indicado. En ningún caso se permitirá el trabajo de EL CONTRATISTA sin la presencia de LA SUPERVISORA.=====

ff. El CONTRATISTA acepta desde la firma de este Contrato, que en el caso de generarse un atraso en la entrega de la OBRA por causas imputables al CONTRATISTA o a sus subcontratistas, el CONTRATISTA asumirá los costos del PROPIETARIO por la ampliación del plazo del contrato de supervisión en la medida que las penalidades contenidas en la Cláusula vigésimo primera del presente Contrato no superen los costos de EL PROPIETARIO por la ampliación del plazo del contrato de supervisión, las penalidades y gastos en los que deba incurrir producto de las demoras ocasionadas. En dicho caso, el monto a asumir por el CONTRATISTA deberá ser el costo del personal de LA SUPERVISORA que deba asistir a la obra por la ampliación del plazo, siempre y cuando su presencia sea requerida a criterio del PROPIETARIO, por cada día de atraso. El monto que se genere por esta causa será descontado en la liquidación de la OBRA.=====

gg. Generar y entregar los planos de obra "Como Construido" en dos juegos impresos en papel bond en tamaño A-1, firmados por el Ingeniero Residente, y profesionales hábiles adjuntando las boletas de habilitación respectivas, en las escalas requeridas por la autoridad competente, y con las Memorias Descriptivas correspondientes, así como un CD con los archivos digitales en Autocad a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios de la fecha de entrega de LA OBRA. Adicionalmente, se deberá entregar un Dossier de Calidad que incluya: el Acta Final de Recepción, los planos "Como Construido", Certificados de Calidad y Garantía de todos los materiales y equipos suministrados para LA OBRA, así como los protocolos de las pruebas realizadas según las especificaciones técnicas y Plan de Calidad del CONTRATISTA en cada especialidad, Manual de Uso y Mantenimiento y Mantenimiento de Equipos.=====

hh. Suministrar al PROPIETARIO aquello requerido para la obtención de la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Fábrica respectiva, correspondiente a LA OBRA ejecutada, para lo cual se encargará de la preparación, recolección, suscripción, de los documentos que se requieran para tal fin, tal como, planos, planos de replanteo, (plantas, cortes, elevación) suscritas por profesional responsable, planos de ubicación y arquitectura, declaración jurada de habilitación profesional, entre otros. Las gestiones y los costos de los derechos a pagarse a nivel municipal y registral serán por cuenta del PROPIETARIO.=====

ii. Proveer de los equipos de comunicación necesaria al Ingeniero Residente, así como a todo el personal designado por el CONTRATISTA para el desarrollo del PROYECTO.=====

jj. Proveer las oficinas para el CONTRATISTA y la SUPERVISORA y el PROPIETARIO incluyendo el mobiliario respectivo para 4 puestos de trabajo, energía e internet.=====

kk. Velar y hacerse responsable por que su personal y el de sus subcontratistas mantengan un buen comportamiento tanto en la OBRA como en las inmediaciones de la misma, no pudiendo dejar basura, hacer ruido excesivo o que perturben el ambiente, ni escándalos, ni estar gritando o expresándose en forma inadecuada, o ingiriendo bebidas alcohólicas o fomentando el comercio ambulante. Velar por el acatamiento de las buenas costumbres de forma de no afectar a los vecinos del PROPIETARIO en modo alguno.=====

ll. En caso que la SUPERVISORA comprobara defectos u omisiones en parte de los trabajos por culpa atribuible al CONTRATISTA, ellos deberán ser inmediatamente subsanados o corregidos por este último bajo su responsabilidad técnica y administrativa y sin costo adicional alguno.=====

mm. Contratar laboralmente a todo el personal del que se valga para la ejecución de LA OBRA y el cumplimiento del presente Contrato, así como registrarlo en su Planilla Electrónica durante la vigencia del Contrato y hasta la finalización de la OBRA.=====

nn. Llevar un registro de control de asistencia del personal desplazado al inmueble donde se ejecuta LA OBRA, durante la vigencia del Contrato y hasta la finalización de LA OBRA.=====

oo. Consignar en su Planilla Electrónica el desplazamiento de su personal al inmueble donde se ejecuta la OBRA. Proporcionar al PROPIETARIO, a solicitud de éste o de la SUPERVISIÓN los documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones detalladas en la presente cláusula.=====

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

pp. Asumir el costo de la electricidad, agua y cualquier requerimiento de servicio con el fin de lograr un buen desarrollo de la OBRA. =====
qq. Contratar la vigilancia o seguridad y limpieza de la zona del inmueble donde se ejecuta LA OBRA, durante la vigencia del Contrato y hasta la finalización de LA OBRA. =====
rr. Asumir a costo y cargo del CONTRATISTA el arreglo sindical y paz social durante todo el proceso de ejecución la OBRA. =====
ss. El CONTRATISTA tiene conocimiento de la intención del PROPIETARIO de suscribir un Contrato de Fideicomiso de Flujos y de Activos, por lo que el CONTRATISTA se compromete a suscribir un documento por medio del cual manifieste su aceptación a los términos y condiciones establecidos a cargo del CONTRATISTA en los citados Contratos de Fideicomiso, así como a las obligaciones que se le atribuyen a EL CONTRATISTA en los mismos, las cuales se compromete a cumplir de acuerdo con dichos documentos. =====
tt. El CONTRATISTA será responsable ante el PROPIETARIO por la imposición de sanciones municipales (multas y/o paralizaciones de la obra) en caso de incumplir lo estipulado en el presente Contrato, en las ordenanzas municipales y normas aplicables. =====
uu. El CONTRATISTA emitirá una comunicación al Banco declarando contar con la Póliza de Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo (SCTR), la cual cumple con las condiciones y cobertura establecidas por Ley y asumiendo total responsabilidad civil ante cualquier accidente o eventualidad que se produzca con relación a los trabajadores que se encuentran laborando en la construcción de la OBRA, exonerando al Banco de cualquier responsabilidad directa y/o indirecta relacionada con el(os) accidente(s) o eventualidad(es) que pudieran ocurrir con los trabajadores del CONTRATISTA. =====

ANEXO 6

OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR TÉCNICO

1. Obligaciones:

El SUPERVISOR TÉCNICO manifiesta su conformidad con los encargos conferidos y acepta expresamente las obligaciones que se establecen en el CONTRATO al cual la presente cláusula se adhiere. Sin perjuicio de lo establecido en el presente CONTRATO y lo previsto, de ser el caso, en el correspondiente contrato de supervisión que sea suscrito entre el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR TÉCNICO, con la intervención del FIDEICOMISARIO, el SUPERVISOR TÉCNICO tendrá las siguientes responsabilidades: =====

- Elaborar y remitir un informe a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO, con copia al FIDEICOMITENTE, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del presente CONTRATO y del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, indicando el estado actualizado del desarrollo del PROYECTO y el destino de los FLUJOS ADQUIRENTES percibidos antes de la suscripción de los fideicomisos antes mencionados, los mismos que deberán haber sido utilizados para el avance del PROYECTO. En caso el SUPERVISOR TÉCNICO determine que los referidos FLUJOS ADQUIRENTES no han sido utilizados en el PROYECTO, el FIDEICOMITENTE se encontrará obligado a depositar los mismos en la CUENTA RECAUDADORA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibido el informe del SUPERVISOR TÉCNICO, debiendo informar de ello a las PARTES y al SUPERVISOR TÉCNICO. =====

- Elaborar y remitir mensualmente un informe a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE, que detalle lo siguiente: =====

- a. Una comparación del avance de obra proyectado versus el avance de obra real, teniendo en consideración lo establecido en los CRONOGRAMAS, según corresponda, e indicando si existen retrasos, así como, de ser el caso, explicando la razón de tales retrasos, conforme la información que haya recibido el SUPERVISOR TÉCNICO; =====

- b. Una comparación el presupuesto proyectado versus el presupuesto real, tomando en consideración lo establecido en el PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN e indicando si existen desviaciones en el PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN, el porcentaje de tales desviaciones y la razón de las mismas;

- c. El detalle de la verificación los gastos y costos en los que haya incurrido el FIDEICOMITENTE en su rol de PROMOTOR; =====

- d. Un detalle del avance de las 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; =====

- e. El detalle de la verificación de los pagos realizados a los PROVEEDORES del CONSTRUCTOR de acuerdo con los fondos que hayan sido transferidos a favor del CONSTRUCTOR; o; =====

- f. La información adicional que sea solicitada por el FIDEICOMISARIO y que tenga por objeto verificar el cumplimiento de los CRONOGRAMAS, el PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN o el uso adecuado de los fondos desembolsados de acuerdo al presente CONTRATO o cualquier otro aspecto referido al cumplimiento del CONTRATO DE LÍNEA DE AVANCE INMOBILIARIO. =====

Para dichos efectos, el SUPERVISOR TÉCNICO solicitará la información que resulte pertinente al FIDEICOMITENTE y al CONSTRUCTOR, quedando estos obligados a cumplir con dichos requerimientos. El incumplimiento de la obligación a que se refiere en el presente párrafo por parte del CONSTRUCTOR, facultará al FIDEICOMISARIO o al FIDEICOMITENTE a solicitar la sustitución del CONSTRUCTOR de conformidad con lo previsto en la cláusula décimo primera del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS. =====

El referido informe deberá ser entregado por el SUPERVISOR TÉCNICO al FIDEICOMITENTE, con copia a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO, en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida por el SUPERVISOR TÉCNICO la información del FIDEICOMITENTE y del CONSTRUCTOR a la que se refiere el párrafo anterior. =====

- Verificar el origen de los FLUJOS DINERARIOS que sean canalizados a través de las CUENTAS RECAUDADORAS y aprobar las solicitudes de transferencia de los mismos a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, conforme lo establecido en el CONTRATO. A fin de aprobar las solicitudes antes indicadas,



SERIE B Nº 17025720
FIDUCIARIA FIDELITATIS FIDELITATIS FIDELITATIS FIDELITATIS

CINCO MIL SETECIENTOS VEINTE

el SUPERVISOR TÉCNICO podrá solicitar al FIDEICOMITENTE toda la información que considere necesaria.=====

• Verificar el cumplimiento de lo establecido en el "EXPEDIENTE TÉCNICO" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.=====

• En general cumplir con las obligaciones establecidas en el CONTRATO.=====

El SUPERVISOR TÉCNICO proporcionará el personal necesario para desarrollar las funciones aquí referidas del que será integralmente responsable.=====

Las PARTES que suscriben el presente CONTRATO reconocen que el SUPERVISOR TÉCNICO no asume ningún tipo de responsabilidad referida a la ejecución y culminación del PROYECTO.=====

Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR TÉCNICO instruyen que en caso la retribución del SUPERVISOR TÉCNICO sea atendida con los fondos acumulados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA abonará el íntegro de la contraprestación que corresponda al SUPERVISOR TÉCNICO, 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 detracciones, así como de las consecuencias que se pudieran suscitar respecto del derecho a deducir el gasto y/o costo y a tomar el crédito fiscal por parte del FIDEICOMITENTE. El SUPERVISOR TÉCNICO 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.=====

2. Renuncia:=====

Queda claramente establecido que el SUPERVISOR TÉCNICO podrá renunciar al ejercicio de su cargo por el no pago por parte del FIDEICOMITENTE de la contraprestación establecida en el correspondiente contrato de supervisión o en documento similar, dando aviso previo, con treinta (30) DÍAS HÁBILES de anticipación, a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO. Ante la renuncia del SUPERVISOR TÉCNICO, será de aplicación lo dispuesto a continuación: =====

2.1. El FIDEICOMISARIO deberá nombrar a un SUPERVISOR TÉCNICO sucesor dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de producida la renuncia del SUPERVISOR TÉCNICO, nombramiento que se entenderá producido una vez informado a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO. =====

2.2. El SUPERVISOR TÉCNICO 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 presente CONTRATO. Una vez aceptado dicho nombramiento, el SUPERVISOR TÉCNICO sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones del SUPERVISOR TÉCNICO.=====

El SUPERVISOR TÉCNICO quedará liberado de cualquier otro deber y obligación como SUPERVISOR TÉCNICO, en virtud del presente CONTRATO, una vez que el SUPERVISOR TÉCNICO sucesor suscriba el nuevo Contrato de Supervisión, de acuerdo a lo establecido en el numeral 2.2. anterior.=====

El FIDEICOMISARIO establecerá los lineamientos del Contrato de Supervisión con el SUPERVISOR TÉCNICO sucesor tomando en consideración el Contrato de Supervisión Inicial.=====

3. Remoción:=====

LA FIDUCIARIA -por instrucción del FIDEICOMISARIO- podrá remover de su cargo al SUPERVISOR TÉCNICO contratado, dando a este un previo aviso de quince (15) DÍAS HÁBILES, y designar a un sustituto de acuerdo a lo que el FIDEICOMISARIO instruya. En tal caso, serán de aplicación las condiciones establecidas en el numeral inmediato anterior, según corresponda. El SUPERVISOR TÉCNICO cooperará y brindará todo el apoyo para asegurar una transición sin mayor inconveniente al SUPERVISOR TÉCNICO sucesor.=====

El FIDEICOMISARIO deberá designar al nuevo SUPERVISOR TÉCNICO e informarle de ello a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE. =====

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del SUPERVISOR TÉCNICO sucesor serán asumidos conforme a la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, con cargo a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.=====

4. Vinculación:=====

Las PARTES dejan expresa constancia que será de aplicación en la relación contractual existente con el SUPERVISOR TÉCNICO, lo dispuesto en el Código Civil peruano, en especial lo previsto por los artículos 1764° a 1770°. En tal sentido, el presente CONTRATO con relación al SUPERVISOR TÉCNICO: (i) no genera relación laboral alguna con respecto al FIDEICOMITENTE, a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO, por cuanto no existe relación de subordinación; y, (ii) el SUPERVISOR TÉCNICO, 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, a las establecidas en el presente CONTRATO y en el contrato de locación de servicios respectivo.=====

5. Separabilidad:=====

Lo establecido en la presente Segunda Cláusula Adicional, se efectúa sin perjuicio del contrato de prestación de servicios que el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR TÉCNICO pudieran suscribir con intervención del FIDEICOMISARIO. 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 última.=====

6. Ausencia del SUPERVISOR TÉCNICO:=====

Las PARTES dejan expresa constancia que, siempre y cuando (i) se hayan terminado las OBRAS; y, (ii) el SUPERVISOR TÉCNICO haya cumplido con emitir su informe final; el FIDEICOMITENTE podrá realizar los requerimientos de fondos directamente a LA FIDUCIARIA, siempre y cuando cuente con la

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

autorización previa y por escrito del FIDEICOMISARIO, únicamente para gastos del PROYECTO. =====

ANEXO 7=====

Modelos de MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO=====

SEÑOR NOTARIO:=====

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **RESTITUCIÓN DE DOMINIO**, que otorga unilateralmente y por su propio derecho la FIDUCIARIA S.A., con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima; debidamente representado por sus apoderados [*], identificado con DNI N° [*] y [*], identificado con DNI N° [*], según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante se le denominará "**LA FIDUCIARIA**", en los términos y condiciones siguientes: =====

PRIMERO: ANTECEDENTES=====

1.1 Por Escritura Pública de fecha [*] otorgada ante Notario de Lima, [*], se suscribió el Contrato de Fideicomiso de Activos entre [*] (**LA VENDEDORA**), en calidad de fideicomitente; **LA FIDUCIARIA S.A. (LA FIDUCIARIA)**, en calidad de fiduciario; el [*], en calidad de FIDEICOMISARIO; con la intervención de [*], en calidad de depositario y de [*], en calidad de Supervisor Técnico, en adelante el "Contrato de Fideicomiso".=====

1.2 En virtud del Contrato de Fideicomiso, **LA VENDEDORA** transfirió en dominio fiduciario a **LA FIDUCIARIA** el inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° [*], ubicado en [*], en adelante el "**TERRENO**".=====

Sobre el **TERRENO**, **LA VENDEDORA** ha desarrollado el Proyecto Inmobiliario "[*]".=====

1.3 Que mediante contratos de compraventa de bien futuro (en adelante, los "Contratos"), **LA VENDEDORA** se obligó a transferir la propiedad a favor de determinados adquirentes (en adelante, "**EL/LOS COMPRADOR/ES**") las unidades inmobiliarias y el porcentaje sobre las áreas comunes (en adelante, "**EL/LOS INMUEBLE/S**"), incluidas en el ANEXO A del presente documento, originadas de la independización de la Partida Electrónica N° [*] del **TERRENO**.=====

Las transferencias descritas anteriormente, de acuerdo con lo indicado en los Contratos quedaron suspendidas hasta que **LA FIDUCIARIA** restituya el dominio sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**.=====

SEGUNDO: RESTITUCIÓN DE DOMINIO=====

LA FIDUCIARIA mediante el presente acto, restituye el dominio de **EL/LOS INMUEBLES**, descritos en el ANEXO A, a favor de **LA VENDEDORA**, a efectos que esta perfeccione la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, puesto que se ha cumplido con las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, al haber sido instruida por el FIDEICOMISARIO (conforme a la comunicación que se adjunta en el ANEXO B), a restituir el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

La restitución de dominio que se hace referencia en el párrafo precedente se encontrará sujeta a la condición suspensiva que se presente conjuntamente con la misma, el título de inscripción de los Contratos de los respectivos **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como la constitución de la correspondiente hipoteca, en caso ello corresponda.=====

CONDICIÓN SUSPENSIVA:=====

La presente **RESTITUCIÓN DE DOMINIO** es suscrita por **LA FIDUCIARIA** sujeto a la condición suspensiva que se inscriba el CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente en el Registro de Propiedad Inmueble se presente la Escritura Pública del **CONTRATO DE TRANSFERENCIA** y, de ser el caso, **LA CLÁUSULA ADICIONAL HIPOTECA**.=====

Usted señor Notario, se servirá agregar lo demás que sea de ley, pasando los partes respectivos al Registro de Predios de Lima para la inscripción de los actos antes indicados. =====

Lima, [*]=====

LA FIDUCIARIA=====

LA FIDUCIARIA=====

ANEXO 8=====

Modelo de NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN=====

"Lima, [fecha]=====

Señores=====

La Fiduciaria S.A.=====

Calle Los Libertadores 155, Piso 8, San Isidro=====

Lima, Perú. =====

Atención: Paulo César Comitre Berry - Gerente General=====

Referencia: Notificación de Ejecución=====

Estimados señores:=====

Mediante la presente, nos referimos al Contrato de Fideicomiso en Garantía de fecha [*], suscrito entre [*], en calidad de Fideicomitente, La Fiduciaria S.A., en calidad de Fiduciario; [*], en calidad de FIDEICOMISARIO; [*], en calidad de Supervisor Técnico; y, [*], en calidad de Depositario (en adelante, el

SERIE B N°17025721



ALCALDIA MUNICIPAL DISTRICTAL DE BREÑA
LA HACIENDA DE SANHUELO DEBANDI
MUNICIPIO DE LAS LAMAS PRIVADAS, CATASTRAL Y CONTROL URBANO

"Por el día cincuenta, de la ciudad de Arequipa, en memoria de la independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

NOTIFICACIÓN N° 347-2024-SGOPCCU-GDU/MDR

A : VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.
ASUNTO : ANTEPROYECTO EN CONSULTA
REFERENCIA : EXPEDIENTE N° 2024-05101
DIRECCIÓN : JR. CHAMAYA N° 280, JR. MANO N° 305 ESQ. JR. PARIACOTO, URB. CHACRACOLORADA - BREÑA
FECHA : Breña, 21 de junio de 2024

Me dirijo a usted en relación al expediente de la referencia, mediante el cual solicita ANTEPROYECTO EN CONSULTA, del predio ubicado en la dirección antes señalada; para comunicarle lo siguiente:

1. Dictamen de ARQUITECTURA CONFORME de fecha 14/06/2024 (3° Revisión - se adjunta copia del dictamen).

PARA PROYECTO:

1. Según norma OE020, art. 1:
- a) Se deberá proyectar los rodadores en el edificio de estacionamiento compatibles con el proyecto de instalaciones sanitarias.
 - b) Proyectar en planos de arquitectura los equipos electromecánicos para la ventilación de la escalera de evacuación, compatibles con el proyecto de instalaciones mecánicas y eléctricas, según Norma A.010, art. 27.2 - RNE.
 - c) Compatibilizar IE, suministro independiente como segunda fuente de energía eléctrica para los equipos ACI, SAGI y escaleras de evacuación.
 - d) Compatibilizar con instalaciones electromecánicas, el sistema de detección y extracción de monóxido de carbono en edificio de estacionamientos.

Sin otro particular me despido de Ud.

Atentamente,


Ar. Rodolfo A. Maldonado Utrategui
Suplente de Correo Provisorio, Catastró y Control Urbano

NOMBRES Y APELLIDOS: _____

FIRMA: _____

DNI: _____

FECHA: _____



SERIE B N°17025722
[CÓDIGO DE BARRAS]

CINCO MIL SETECIENTOS VEINTIDOS



PERU Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Municipalidad de: BREÑA

N° de Expediente: 2024-05101

N° de Acta : 043 / 3ª REVISIÓN

Fecha : 14/08/2024

ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN
EDIFICACIÓN

1. DELEGADOS ASISTENTES:

Representantes	Fecha	Apellidos y Nombres	N° Registro CAP/CIP	Firma
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA	14/08/24	RODMIN ALAN MATIENZO URDANEGUI	17581	
DELEGADO ARQUITECTO - CAP	14/08/24	LUIS MAGNO PARRA OSORIO	3137	
DELEGADO ARQUITECTO - CAP	14/08/24	SILVANA ELIZABETH TERNERO JESUSI	12651	
DELEGADO INGENIERO CIVIL - CIP				
DELEGADO INGENIERO SANITARIO - CIP				
DELEGADO INGENIERO ELÉCTRICO o ELECTROMECÁNICO - CIP				
DELEGADO AD-HOC MINISTERIO DE CULTURA - MC (*)				
DELEGADO AD-HOC CENTRO NACIONAL DE ESTIMACIÓN, PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES - CENEPRED (**)				
DELEGADO AD-HOC SERVICIO NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO - SERHANP (**)				

(*) Dato emitido opinión favorable para su aprobación.

(**) Sólo emite opinión / Oposición que haga sus veces.

(***) Sub Gerencia de obras privadas (P) [a] 806-2016-MDS

N° DE REPRESENTANTES ASISTENTES A LA REUNIÓN DE VERIFICACIÓN :

3

2. RESUMEN DE DICTAMENES:

(Marcar con X lo que corresponda)

DICTAMEN	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST. SANITARIAS	INST. ELÉCTRICAS
CONFORME	X			
NO CONFORME				
CONFORME CON OBSERVACIONES				

3. OBSERVACIONES, CONSTANCIAS Y/O JUSTIFICACIÓN DE DIGTA MENI

(Cuando sea necesario)

EXPEDIENTE N° 2024-05101

ANTEPROYECTO EN CONSULTA

CCO COMUNITO RESIDENCIAL

ADMINISTRADO VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C

ESTADEN CONFORME

FECHA 14/06/2024

3ª REVISIÓN

PARA PROYECTO:

1. Según norma CE 020, art. 1

- Se deberá proyectar los sociadores en el edificio de estacionamiento compatibles con el proyecto de instalaciones sanitarias
- Proyectar en planos de arquitectura los equipos electromecánicos para la ventilación de la escalera de evacuación, compatibles con el proyecto de instalaciones mecánicas y eléctricas, según Norma A 010, art. 27.2 - RNE
- Compatibilizar IE, suministro independiente como segunda fuente de energía eléctrica para los equipos ACI, SACS y escaleras de evacuación
- Compatibilizar con instalaciones electromecánicas, el sistema de detección y extracción de monóxido de carbono en edificio de estacionamientos

COMISIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIONES



Presidente: Arq. Róbin A. Madero Urzúa
Secretario: Arq. Róbin A. Madero Urzúa
CAO 2017

ADD

4. CERTIFICACIÓN DE ACTA

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTE ACTA REFLEJA LA REALIDAD DE LOS ASISTENTES EN LA SESIÓN DE TRABAJO SE REALIZA LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS LOS EN LEGALIZADO FIRMA EL ACTA DEBIDAMENTE AL FINALIZAR LA SESIÓN DE TRABAJO Y DEBIDAMENTE

14/06/2024

Fecha



Arq. Róbin A. Madero Urzúa
Presidente de la Comisión Técnica de Edificaciones

Firma y sello del presidente de la Comisión Técnica



SERIE B N°17025723

CINCO MIL SETECIENTOS VEINTITRES

ANEXO 12:

Relación de Empresas Tasadoras:

1. Tinsa;=====
2. Aset;=====
3. Jlv;=====
4. Imax;=====
5. Braschi;=====
6. Otros, de primer nivel, que podrán ser incorporados a solicitud del Fideicomisario de considerarlo conveniente.

LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la designación que el FIDEICOMISARIO realice.

ANEXO 13

RELACIÓN DE PROMOTORES:

1. CLASEM;=====
2. ARTECO;=====
3. AVANTI;=====
4. Otros, de primer nivel, que podrán ser incorporados a solicitud del FIDEICOMISARIO de considerarlo conveniente.

LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la designación que el FIDEICOMISARIO realice.

ANEXO 14

Relación de SUPERVISORES TÉCNICOS=

1. Tinsa;=====
2. BRASCHI;=====
3. ASET;=====
4. JLV;=====
5. IMAX;=====
6. Otros, de primer nivel, que podrán ser incorporados a solicitud del FIDEICOMISARIO de considerarlo conveniente.

LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la designación que el FIDEICOMISARIO realice.

ANEXO 15

Relación de Estudios de Abogados

1. Payet, Rey, Cauvi & Pérez Abogados;
2. Philippi Prietocarrizosa Ferrero DU & Uribe;
3. Estudio Echeopar;
4. Estudio Rodrigo Elías & Medrano;
5. Estudio Rebaza Alcázar & De las Casas;
6. Miranda & Amado;
7. CMS Grau;
8. Estudio Silva;
9. Estudio Rodríguez Angobaldo;
10. Estudio Stucchi Abogados;
11. Otros, de primer nivel, que podrán ser incorporados a solicitud del FIDEICOMISARIO de considerarlo conveniente.

LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la designación que el FIDEICOMISARIO realice

ANEXO 16

Modelo de Comunicación de Cambio de Persona de Contacto:

[Fecha]=

Señores

LA FIDUCIARIA S.A.

Calle Los Libertadores 155, Piso 8:

San Isidro, Lima

Escuela Politécnica de Ingenieros de Lima

Escuela de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Atención: Paola Postigo - Gerente de Operaciones-

De nuestra consideración.

Nos dirigimos a ustedes con relación al Contrato de Fideicomiso de fecha [*] de [*] de [*], suscrito entre [*] (en adelante, el "Contrato"). 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 Vigésimo Primera 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 la vigencia de sus poderes, así como el "Ficha de Registro de Firmas" que se adjunta a la presente.]=====

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

 $f^* =$

Por:

Nombre":

CC: a todas las PARTES=



SERIE B N° 17025724

CINCO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO

Solicitud de Registro, modificación o eliminación de Contactos Autorizados

Fecha: __/__/__

Datos del Fideicomiso

Nombre: _____

Código de Fideicomiso: _____

Fideicomitente ☐ Fideicomisario ☐ Supervisor ☐

Datos del Contacto

Acción	Registrar/Modificar ☐	Eliminar ☐	Firma
Apellido Paterno			
Apellido Materno			
Nombres			
Documento de Identidad			
Número de Documento			
Teléfono (Fijo/Celular)			
Correo Electrónico			

Acción	Registrar/Modificar ☐	Eliminar ☐	Firma
Apellido Paterno			
Apellido Materno			
Nombres			
Documento de Identidad			
Número de Documento			
Teléfono (Fijo/Celular)			
Correo Electrónico			

Acción	Registrar/Modificar ☐	Eliminar ☐	Firma
Apellido Paterno			
Apellido Materno			
Nombres			
Documento de Identidad			
Número de Documento			
Teléfono (Fijo/Celular)			
Correo Electrónico			

ANEXO 17-A

Modelo de PODER IRREVOCABLE

Señor Notario:=====

Sírvase usted extender en su registro de Escrituras Públicas, una de otorgamiento de Poder Irrevocable Condicionado (en adelante, el "PODER") que otorga:=====

• [***] (en adelante, el "OTORGANTE").=====

A favor de:=====

• LA FIDUCIARIA S.A., con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores 155, Piso 8, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, el "APODERADO" o "LA FIDUCIARIA").=====

De conformidad con los siguientes términos y condiciones:=====

PRIMERA: ANTECEDENTES

1.1 Mediante Escritura Pública de misma fecha del presente PODER, otorgada ante Notario de Lima, VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C., en calidad de fideicomitente; LA FIDUCIARIA, en calidad de Fiduciario; Banco Interamericano de Finanzas S.A., en calidad de Fideicomisario; [*], en calidad de Supervisor Técnico; y, [*] en calidad de Depositario, constituyeron un Fideicomiso en Garantía (en adelante, el "CONTRATO").=====

1.2 En la Primera Cláusula Adicional del CONTRATO, el OTORGANTE se obligó a otorgar al APODERADO el PODER para que, en el supuesto que se remita una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN el APODERADO pueda suscribir todos los documentos públicos y privados que resulten necesarios para que transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES.=====

1.3 Asimismo, en la Segunda Cláusula Adicional del CONTRATO, el OTORGANTE se obligó a otorgar al APODERADO el PODER para que, en el supuesto que se resuelva el CONTRATO, LA FIDUCIARIA pueda constituir una garantía mobiliaria y/o una hipoteca sobre el INMUEBLE a favor del FIDEICOMISARIO.=====

1.4 Los términos en mayúsculas no definidos en el presente PODER, tendrán el significado que les ha sido asignado en el CONTRATO.=====

SEGUNDA: DEL PODER=====

2.1. En virtud del CONTRATO, y según lo establecido en el numeral 1.2 de la Cláusula Primera del presente PODER, por medio del presente acto el OTORGANTE otorga a LA FIDUCIARIA el PODER de la manera más amplia y suficiente a fin de que LA FIDUCIARIA pueda, en nombre y representación del OTORGANTE, tomar las acciones y otorgar los documentos públicos o privados, a efectos de que transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES. Asimismo, otorga poder para renovar el presente PODER por el plazo de (1) año, antes del vencimiento de su irrevocabilidad.=====

2.2. Asimismo, en virtud del CONTRATO, y según lo establecido en el numeral 1.3 de la Cláusula Segunda del presente PODER, por medio del presente acto el OTORGANTE otorga a LA FIDUCIARIA el PODER de la manera más amplia y suficiente a fin de que LA FIDUCIARIA pueda, en nombre y representación del OTORGANTE otorgar una garantía mobiliaria y/o una hipoteca a favor del FIDEICOMISARIO.=====

2.3. De conformidad con lo establecido por los artículos 153 y 166 del Código Civil, por medio del presente PODER, el OTORGANTE autoriza expresamente a LA FIDUCIARIA a suscribir y celebrar, en su representación, cualquier tipo de contrato o acuerdos consigo mismo en ejercicio del presente PODER.=====

TERCERA: DE LA DURACIÓN DEL PODER=====

El poder irrevocable tiene plazo de un (1) año, el mismo que se encontrará condicionado, y empezará a contabilizarse en la fecha en que se comunique a LA FIDUCIARIA la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN.=====

Agregue Usted Señor Notario, las demás cláusulas de ley, cursando los partes registrales para la inscripción del poder irrevocable condicionado, que ha sido otorgado por el OTORGANTE a favor de LA FIDUCIARIA en la Partida Electrónica N° [*] del Registro de Personas Jurídicas de Lima.===== Lima, [*] de [*] de 202[*]=====

[*] S.A.C.=====

[*]===== [*]=====

ANEXO 17-B=====

PODER PROMOTOR=====

Señor Notario,=====

Sírvase usted, extender en su registro de Escrituras Públicas, una de otorgamiento de Poder Irrevocable Condicionado (en adelante, el "PODER") que otorga:=====

• **[*] (en adelante, el "OTORGANTE")=====**

A favor de=====

• **[*], con RUC N° [*], con domicilio en [*], debidamente representado por [*], según poderes inscritos en los asientos [*] respectivamente de la Partida Electrónica N° [*] del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, el "APODERADO").=====**

De conformidad con los siguientes términos y condiciones: =====

DEFINICIONES=====

Para efectos del PODER, todas las palabras que sean utilizadas en mayúscula son términos definidos y tendrán el significado previsto para ellos en la presente sección.=====

ADQUIRENTES: Serán aquellas personas que hayan firmado CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con el OTORGANTE.=====

ÁREAS COMUNES: Serán aquellas áreas y edificaciones del PROYECTO destinadas para usos y servicios comunes.=====

CONFORMIDAD DE LAS OBRAS: Se entenderá cuando la autoridad gubernamental competente emita la "Resolución de Conformidad de Obra" o documento equivalente para el PROYECTO.=====

CLAUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA: Serán las cláusulas que se incorporarán a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, con el propósito de que los ADQUIRENTES constituyan hipotecas sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS –de ser el caso– a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen financiado la adquisición de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO.=====

CONSTRUCTOR: Será [*] o la empresa que la sustituya, quien estará a cargo de la ejecución de las obras de habilitación urbana, edificaciones, u otros, que se ejecutarán sobre el INMUEBLE en virtud del PROYECTO.=====

CONTRATOS DE TRANSFERENCIA: Son los contratos de compraventa celebrados por el OTORGANTE de acuerdo a lo establecido en los artículos



SERIE B Nº 17025725
LIBRO DE REGISTRO DE NOTARÍA

CINCO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO

1410°, 1534° y 1537° del Código Civil peruano, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, y el porcentaje respectivo de las ÁREAS COMUNES, según corresponda.=====

CULMINACIÓN DEL PROYECTO: Se entenderá como CULMINACIÓN DEL PROYECTO cuando haya quedado inscrito en los registros públicos, según corresponda, lo siguiente: (i) la resolución de conformidad de obras; (ii) la declaratoria de fábrica se inscriba en Registros Públicos correspondiente; (iii) la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES se inscriban en Registros Públicos correspondiente; (iv) las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES se encuentren libres de cargas y gravámenes, excepto, de ser el caso, por las garantías hipotecarias constituidas por los ADQUIRENTES de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS para financiar su propia adquisición; (v) inscripción del correspondiente reglamento interno; y, (vi) hayan quedado inscritos en los Registros Públicos correspondientes todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que cuenten con CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA.=====

CRÉDITOS HIPOTECARIOS: Serán los créditos con garantía hipotecaria que las INSTITUCIONES FINANCIERAS concedan a los ADQUIRENTES, con el propósito de financiar total o parcialmente a los ADQUIRENTES la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS y el porcentaje respectivo de las ÁREAS COMUNES, según corresponda.=====

INSTITUCIONES FINANCIERAS: Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional (incluyendo al FIDEICOMISARIO, según dicho término se define en el numeral 1.1 de la Cláusula Primera del presente documento) que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES para la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS y los porcentajes del ÁREA COMÚN que pudieran corresponderles.=====

INMUEBLE: Es el inmueble ubicado en [*], inscrito en la Partida Electrónica N° [*] del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. =====

NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO: Es la notificación que remitirá el FIDEICOMISARIO a LA FIDUCIARIA informándole que el OTORGANTE ha incurrido en un incumplimiento.=====

OBRAS: Comprende: (i) las obras de edificación u otros que hayan sido ejecutadas sobre el INMUEBLE a la fecha de suscripción del presente CONTRATO; y, (ii) cualquier otra de edificación que deba ejecutarse sobre el INMUEBLE, con posterioridad a la celebración del presente CONTRATO, con la finalidad de obtener la resolución de conformidad de obras por parte de la autoridad gubernamental competente, en el marco de lo establecido en el expediente técnico del PROYECTO.=====

Las OBRAS formarán parte del PROYECTO.=====

PROCESO DE TITULACIÓN: Es el proceso de titulación y saneamiento administrativo municipal y registral de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES. El PROCESO DE TITULACIÓN culminará con la inscripción registral de la independización, de todas y cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y las ÁREAS COMUNES.=====

PROYECTO: Es el proyecto inmobiliario denominado "[*]" y su desarrollo conceptual cuyas principales características y especificaciones técnicas se detallan en el expediente técnico del PROYECTO y que incluye las OBRAS que involucra la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES en el INMUEBLE.=====

UNIDADES INMOBILIARIAS: Serán: (i) las unidades de vivienda o departamentos; (ii) los estacionamientos; y, (iii) los depósitos; que se ejecuten en el marco del desarrollo del PROYECTO y al culminar el mismo se encuentren debidamente independizados tanto a nivel municipal como registral.=====

PRIMERA: ANTECEDENTES=====

1.1 Mediante Escritura Pública de misma fecha del presente PODER, otorgada ante Notario de Lima, [*], [*], en calidad de Fideicomitente; LA FIDUCIARIA, en calidad de Fiduciario; [*], en calidad de fideicomisario (en adelante el "FIDEICOMISARIO"); [*], en calidad de Supervisor Técnico; y, [*], en calidad de Depositario, constituyeron un Fideicomiso en Garantía (en adelante, el "CONTRATO").=====

1.2 En el inciso 11.3 de la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO, el OTORGANTE se obligó a otorgar al APODERADO el PODER para que, en el supuesto que se remita una NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO, el APODERADO pueda suscribir todos los documentos públicos y privados que resulten necesarios para sustituir al OTORGANTE como PROMOTOR.=====

SEGUNDA: DEL PODER=====

2.1. En virtud del CONTRATO, y según lo establecido en el numeral 1.2 de la Cláusula Primera del presente PODER, por medio del presente acto [*] otorga al APODERADO el PODER de la manera más amplia y suficiente a fin que APODERADO pueda, en nombre y representación de [*] tomar las acciones y otorgar los documentos públicos o privados, a efectos de ejercer las labores de Promotor, las cuales incluyen lo siguiente.=====

a) La promoción del PROYECTO, es decir: (i) las gestiones comerciales de venta y la transferencia o disposición de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los porcentajes correspondientes respecto de las ÁREAS COMUNES -según corresponda-, a favor de los ADQUIRENTES, 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, a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS por los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados; (iii) la entrega de la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES; y, (iv) en general, todos los actos que resulten necesarios para el desarrollo y ejecución del PROYECTO.=====

b) La obtención de la CONFORMIDAD DE LAS OBRAS.=====

c) La obtención de todas las licencias correspondientes, salvo por aquellas que le corresponda obtener al CONSTRUCTOR - en cuyo caso el APODERADO

asumirá la responsabilidad por causar que el CONSTRUCTOR obtenga las antes referidas licencias; =====

d) La inscripción de la Declaratoria de Edificación de las OBRAS; =====

e) El PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES;=====

f) La inscripción de los correspondientes reglamentos internos; y, la CULMINACIÓN DEL PROYECTO. =====

g) Asimismo, otorga poder para renovar el presente PODER por el plazo de (1) año, antes del vencimiento de su irrevocabilidad.=====

2.2. De conformidad con lo establecido por los artículos 153° y 166° del Código Civil, por medio del presente PODER, [*] autoriza expresamente al APODERADO a suscribir y celebrar, en su representación, cualquier tipo de contrato o acuerdos consigo mismo en ejercicio del presente PODER.=====

TERCERA: DE LA DURACIÓN DEL PODER=====

El poder irrevocable tiene plazo de un (1) año desde su entrada en vigencia, el mismo que se encontrará condicionado, y empezará a contabilizarse en la fecha en que se comunique a LA FIDUCIARIA la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN.=====

CUARTA: CONDICIÓN SUSPENSIVA=====

El presente PODER surtirá efectos de forma automática a partir del momento en el que LA FIDUCIARIA hubiera recibido del APODERADO una notificación de incumplimiento, tal como se encuentra definida y regulada en el CONTRATO. Queda claro que no será necesario el envío de ninguna comunicación adicional a la notificación de incumplimiento para que el presente PODER entre en vigencia entre las PARTES; para dicho efecto, LA FIDUCIARIA queda autorizada a suscribir y presentar a Registros Públicos, de forma unilateral una declaración de cumplimiento de condición suspensiva, sin que ninguna de las PARTES pueda observarla=====

Agregue Usted Señor Notario, las demás cláusulas de ley, cursando los partes registrales para la inscripción del poder irrevocable condicionado que ha sido otorgado por [*] a favor de [*] en la Partida Electrónica que corresponde a [*].=====

Lima, [*]=====

[*]=====

[*]=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

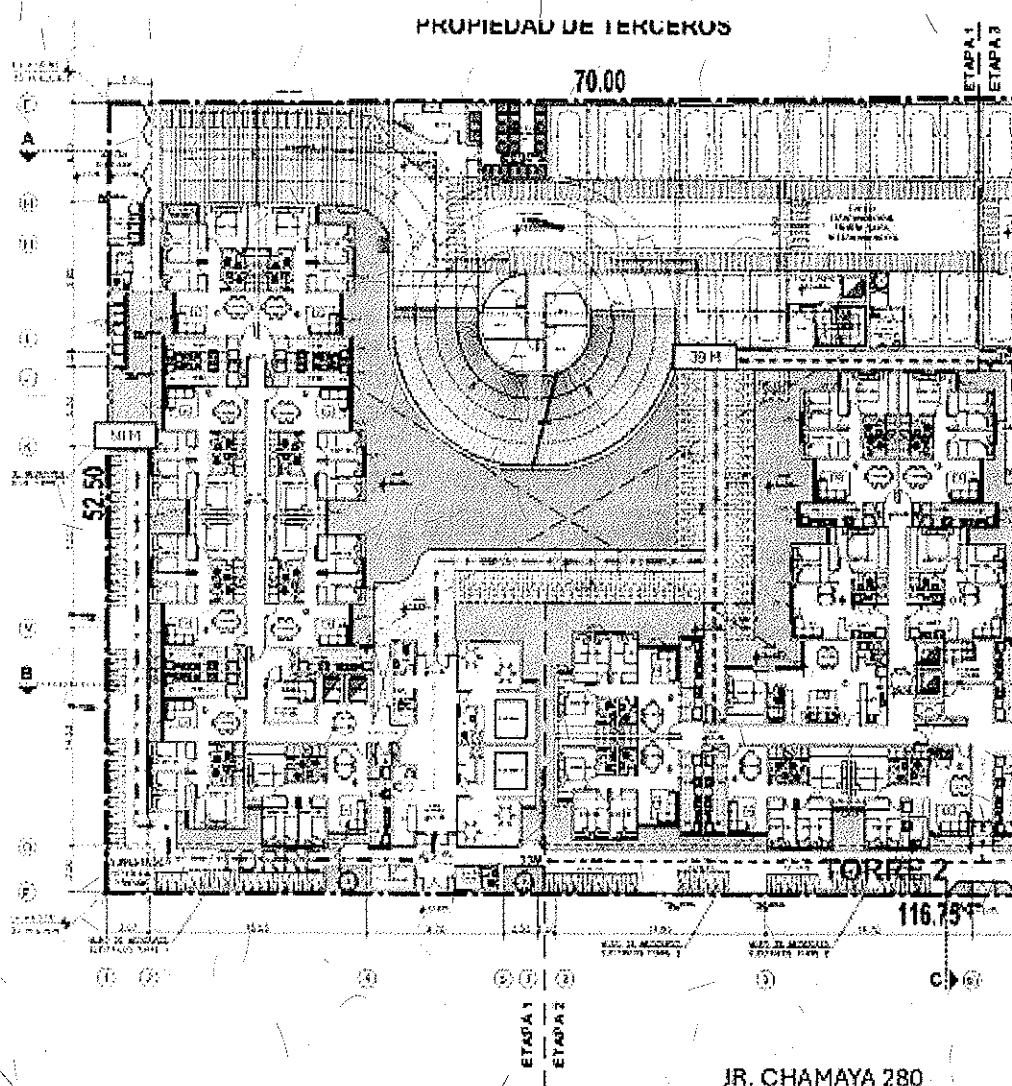
=====

SERIE B N°17025726

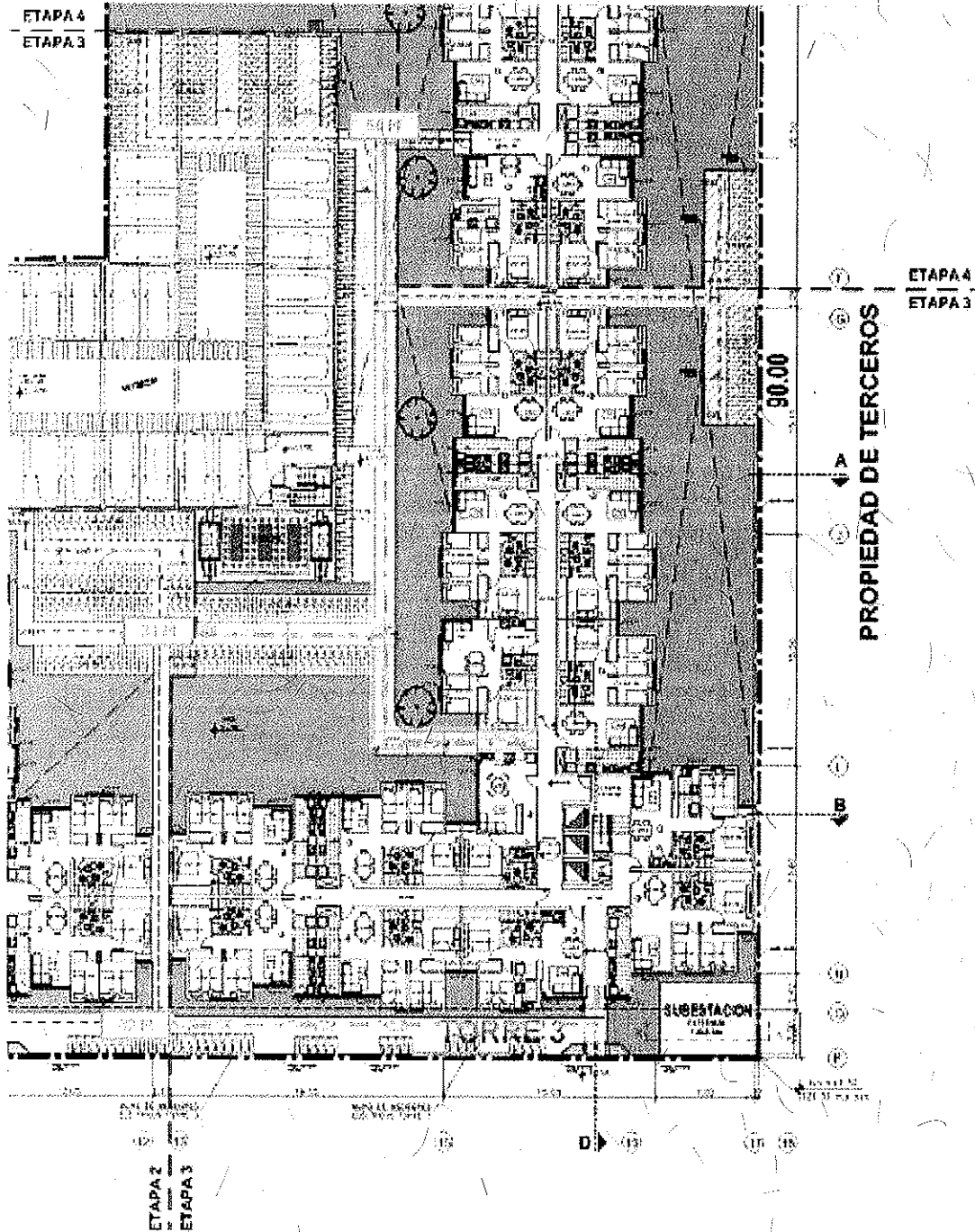
CANTIDAD DE BICICLETAS POR ETAPAS

RECORRIDO BICICLETAS	REQUERIDO 1bic./1viv.	PLAN GENERAL
--- ETAPA 1	108	129 (21 reservados para etapa 2)
--- ETAPA 2	121	142 (42 reservados para etapa 3)
--- ETAPA 3	154	115 (3 reservados para etapa 4)
--- ETAPA 4	169	165
TOTAL	552	552

• CANTIDAD - RECORRIDO DE BICICLETAS ETAPA 1



• CANTIDAD – RECORRIDO DE BICICLETAS ETAPA 3



2.1. VIVIENDAS:

Se aplica el nivel relativo de NPT ± 0.00 a las cuatro Torres, siendo los niveles correspondientes: Torre 1 NPT ± 0.00 ; Torre 2 NPT $+0.60$; Torre 3 NPT $+1.10$; Torre 4 NPT -0.60 .

2.1.1. Viviendas de Torre Nro. 01

La Torre de vivienda Nro. 1 cuenta con 108 departamentos los cuales se desarrollan con áreas entre 63.68m² y 65.37m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

Primer Nivel ± 0.00 : En este Nivel se encuentra el Lobby de Ingreso Principal hacia todo el condominio. A su vez se ubican las áreas comunes como salas de niños 1 y 2 y el centro de monitoreo y vigilancia.

A la zona de vivienda de esta torre se accede a través del Lobby de la Torre 1, desde el cual se accede al hall de ascensores (02) y a la escalera que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 08 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01 al 08: Sala – comedor, cocina – lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

El Área techada de este nivel es de 721.58m².

2º Piso – al 11º Piso Nivel $+2.42$, $+4.84$, $+7.26$, $+9.68$, $+12.10$, $+14.52$, $+16.94$, $+19.36$, $+21.78$, $+24.20$: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 10 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01 al 10: Sala – comedor, cocina – lavandería, balcón, baño común (inodoro, lavatorio y ducha), 1 dormitorio principal con baño y 2 dormitorios secundarios.

El Área techada de este nivel es de 714.10m².

2.1.2. Viviendas de Torre Nro. 02

La Torre de vivienda Nro. 2 cuenta con 121 departamentos los cuales se desarrollan con áreas entre 49.30m² y 64.06m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

Primer Nivel $+0.00$: En este Nivel se ubican zona de viviendas, hall de ascensores (02) y la escalera que conduce a los pisos superiores.

En este Nivel se ubica un ingreso de emergencia al interior del Condominio.



CINCO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE

Departamentos 02, 04 al 07 y 10 al 14: Sala - comedor, cocina - lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamentos 08, 09: Sala – comedor, closet de lavado, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y 01 dormitorio secundario.

El Área techada de este nivel es de 966.35m²

2º Piso –al 11º Piso, Nivel +2.42, +4.84, +7.26, +9.68, +12.10, +14.52, +16.94, +19.36, +21.78, +24.20: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 14 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01: Sala - comedor, closet de lavado, kitchenette, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 01 dormitorio secundario.

Departamentos 02 al 07 y 10 al 14: Sala – comedor, cocina – lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), balcón, dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamentos 08 y 09: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y 01 dormitorio secundario.

El Área techada de este nivel es de 954.84m²

2.1.4. Viviendas de Torre Nro. 04

La Torre de vivienda Nro. 4 cuenta con 169 departamentos las cuales se desarrollan con áreas entre 44.56m² y 65.06m² en promedio. Las características de las viviendas son las siguientes:

Primer Nivel ± 0.00 : En este Nivel se ubica la zona de viviendas, hall de ascensores (02) y la escalera que conduce a los pisos superiores.

En este Nivel se ubica un ingreso de emergencia al interior del Condominio.

Asimismo, en este nivel se ubican 13 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Escuela de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Departamento 01, 06, 07: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y 01 dormitorio secundario.

Departamento 02 al 05, 09 al 11 y 13: Sala – comedor, cocina – lavandería, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

Departamento 08 y 12: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 01 dormitorio secundario.

El Área techada de este nivel es de 882.06m².

2º Piso – al 13º Piso, Nivel +2.42, +4.84, +7.26, +9.68, +12.10, +14.52, +16.94, +19.36, +21.78, +24.20, +26.62, +29.04: A este nivel se accede a través del hall de ascensores (02) y escalera de evacuación que conduce a los pisos superiores. Asimismo, en este nivel se ubican 13 departamentos los cuales cuentan con los siguientes ambientes:

Departamento 01, 06, 07: Sala – comedor, kitchenette, closet de lavado, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal y 01 dormitorio secundario.

Departamento 02 al 05 y 08 al 13: Sala – comedor, cocina – lavandería, balcón, baño común (inodoro, lavatorio, ducha), dormitorio principal con baño y 02 dormitorios secundarios.

El Área techada de este nivel es de 871.95m².

2.2 AREAS COMUNES:

Sótano 3– Nivel de Cisternas

- Cto. De bombas
- Cisternas de Consumo Doméstico y Cisterna ACI

El Área techada de Cto. De bombas es de 94.95 m²

El Área techada de Cisternas es de 259.80 m²

El pórtico de ingreso cuenta con los siguientes ambientes:

1º Piso

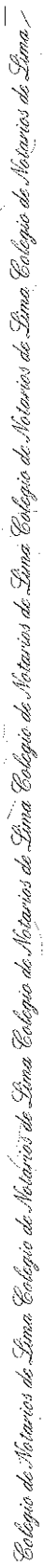
- Caseta de vigilancia con baño incluido
- Cto. Para registrador acelereométrico

El Área techada es de 24.84 m²

El edificio de estacionamientos consta de 6 niveles:

Sótano 2:

- Estacionamientos vehiculares 50 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor



CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA

Sótano 1:

- Estacionamientos vehiculares 48 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es 1,475.71m².

Piso 1:

- Estacionamientos vehiculares 38 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es 1.479.50m².

Piso 2:

- Estacionamientos vehiculares 48 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es 1,475.56 m².

Piso 3:

- Estacionamientos vehiculares 48 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor

El Área techada de este nivel es de 1,475.56 m².

Piso 4:

- Estacionamientos vehiculares 13 unidades
- 2 Escaleras y Ascensor
- Casa Club

El Área techada de este nivel es de 307.94 m².

Entre las otras áreas comunes del conjunto contamos con los siguientes ambientes en el primer nivel:

- Humedal
- 552 estacionamientos para bicicletas.

Escuela de Notarías de Lima Colegio de Notaríos de Lima Colegio de Notaríos de Lima Colegio de Notaríos de Lima

3. DE LO NORMATIVO – PARÁMETROS URBANÍSTICOS

A continuación, se adjunta el cuadro normativo del proyecto:

3.1 ALTURA DE EDIFICACIÓN

Según ordenanza 2361-MML el calculo resulta de la fórmula $1.5 (a+r)$

Sección Jr. Chamaya = 12.00ml

$H=1.5 (12.00+6.00) = 27.00\text{ml}$

Sección Jr. Manoa = 14.90ml

$H=1.5 (14.90+6.00) = 31.50\text{ml}$

El Anteproyecto cuenta con las siguientes alturas:

Jr. Chamaya

$H= 26.62\text{ml}$ (CUMPLE)

Jr. Manoa

$H= 31.46\text{ml}$ (CUMPLE)

3.2 RETIROS

Jr. Chamaya = 3.00 ml

Jr. Manoa = 3.00 ml

Jr. Pariacoto = 3.00 ml

3.3 ÁREA LIBRE

Según ORD.2361-MML.MIVIENDA corresponde un área libre mínima del 30%. El proyecto cuenta con 3,148.98 m² de área libre lo cual equivale al 39.8% del área del terreno.

3.5 ESTACIONAMIENTOS

I. Estacionamientos vehiculares

La cantidad de espacios para estacionamientos vehiculares requeridos según ORD.2361-MML.MIVIENDA es 1 estacionamiento cada 3 viviendas.

Se cuenta con un total de 552 departamentos, por lo que es necesario 184 estacionamientos. El proyecto contempla 245 estacionamientos vehiculares ubicados en el edificio de estacionamientos.



CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UNO

La cantidad de espacios de estacionamientos para bicicletas es 1 estacionamiento cada 1 vivienda.

4. DE LO NORMATIVO – R.N.E.

i. Capítulo I – Características del diseño:

ii. **Capítulo II – Relación de la edificación con la vía pública:**

iii. 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)

iv. 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.

v. Capítulo VI – Escaleras:

Todas ellas cuentan con las dimensiones reglamentarias: 1.20m y pasamanos continuo a ambos lados.

vi. Capítulo VII – Servicios Sanitarios:

El cálculo de sanitarios se ha realizado según lo establecido en el RNE A.010 y RNE 020.

Escuela de Notarios de Lima. Colegio de Notarios de Lima. Colegio de Notarios de Lima. Colegio de Notarios de Lima.

vii. 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.

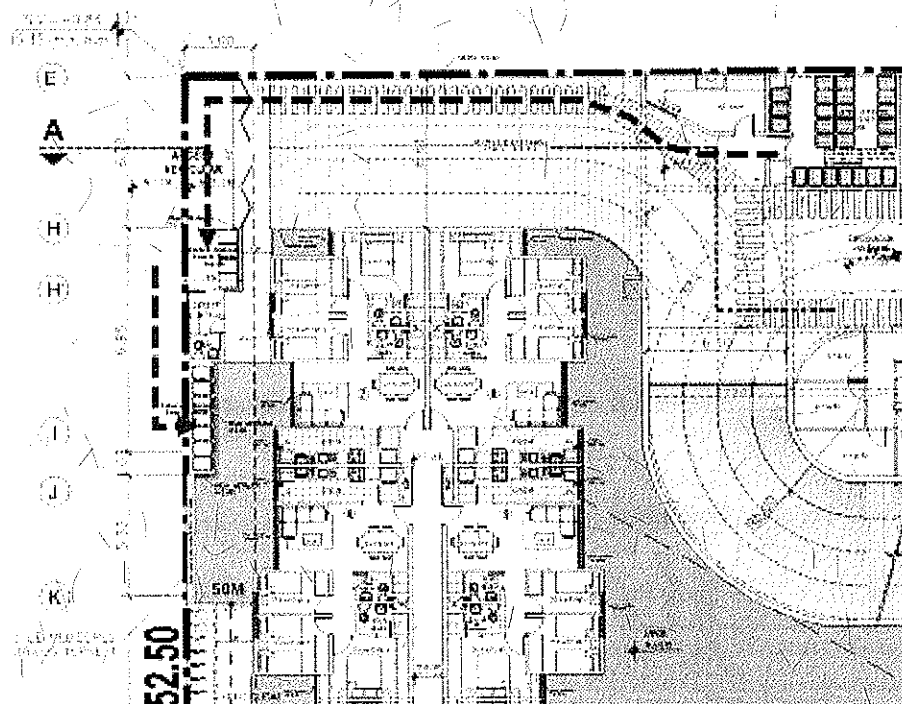
viii. Cuarto de Acopio – Residuos Sólidos

El conjunto residencial cuenta con un cuarto de acopio según lo estipulado en el Art. 26 de la norma A-0.20 del RNE.

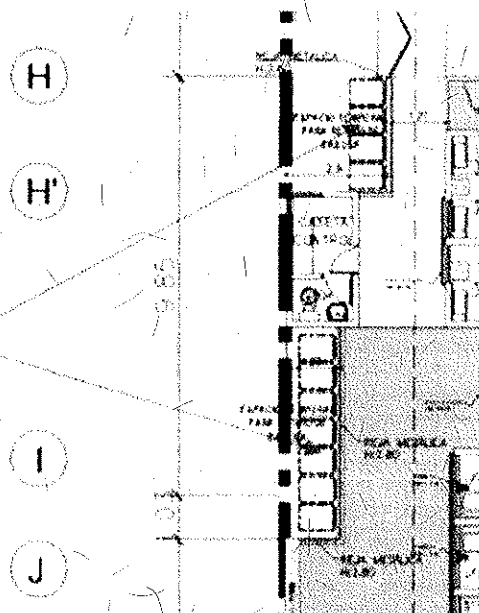
CÁLCULO DE CUARTO DE ACOPIO - VIVIENDA				
HABITANTES	Área requerida por el RNE	Volumen Requerido según RNE	Nro. de contenedores requeridos para almacenaje de basura	PROYECTO
2,064	0.004 / Persona	8,256	22.93	25 contenedores de 360 lts c/u

El Cuarto de Acopio, Se ubica en el Primer Nivel del edificio de estacionamientos.

Asimismo, en el frente del lote se considera un espacio abierto de uso temporal para la colocación de los contenedores de basura y recojo de residuos por el camión recolector.



ESPACIO DE
COLOCACION
TEMPORAL DE
CONTEDORES PARA
RETIRO DE RESIDUOS



ix. 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 Anexo 5, Art. 11 de la norma RNE A020 de la siguiente manera:

Separación entre Edificaciones:

Ambientes A (dormitorios, salas y comedores) 30% de la distancia perpendicular respecto a la altura de la edificación más baja opuesta.

Ambientes B (Cocinas y patios techados) 25% de la distancia perpendicular respecto a la altura de la edificación más baja opuesta.

Distancia entre Edificios de 13 pisos de altura:

Ambientes A= $H = (2.42 \times 13) - 1 = 31.46 - 1 = 30.46\text{m}$, $30.46 \times 30\% = 9.14\text{ m}$

Ambientes B= $H = (2.42 \times 13) - 1 = 31.46 - 1 = 30.46\text{m}$, $30.46 \times 25\% = 7.62\text{ m}$

x. 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.

5. CUADRO DE AREAS

A continuación, se adjunta el cuadro de áreas general del proyecto:

CUADRO DE AREAS (M2)						
PISOS	AREAS DECLARADAS					TOTAL
	EXISTENTE	DEVOLUCION	NUOVA	AMP/REM	PARCIAL	
SOLANO 2	---	---	1,461.48m ²	---	---	1,475.71m ²
SOLANO 1	---	---	1,461.48m ²	---	---	1,475.71m ²
1° PISO	---	---	4,757.16m ²	---	---	4,824.03m ²
2° PISO	---	---	4,757.25m ²	---	---	4,758.52m ²
3° PISO	---	---	4,757.25m ²	---	---	4,758.52m ²
4° PISO	---	---	3,578.71m ²	---	---	3,590.85m ²
5° PISO	---	---	3,270.77m ²	---	---	3,282.91m ²
6° PISO	---	---	3,270.77m ²	---	---	3,282.91m ²
7° PISO	---	---	3,270.77m ²	---	---	3,282.91m ²
8° PISO	---	---	3,270.77m ²	---	---	3,282.91m ²
9° PISO	---	---	3,270.77m ²	---	---	3,282.91m ²
10° PISO	---	---	3,270.77m ²	---	---	3,282.91m ²
11° PISO	---	---	3,270.77m ²	---	---	3,282.91m ²
12° PISO	---	---	868.68m ²	---	---	871.92m ²
13° PISO	---	---	868.68m ²	---	---	871.92m ²
AREA TECHADA						45,963.31m ²
CISTERNA (OTRAS INSTALACIONES)						354.75M2
AREA LIBRE						39.8%
AREA DEL TERRENO						7,997.50m ²

Atentamente,

Arq. Alfonso de la Piedra del Río

CAP. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas

CAP. 5740



SERIE B Nº17025733
LIBRO 1001 FOLIO 0001 LIBRO 1001 FOLIO 0001

CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES

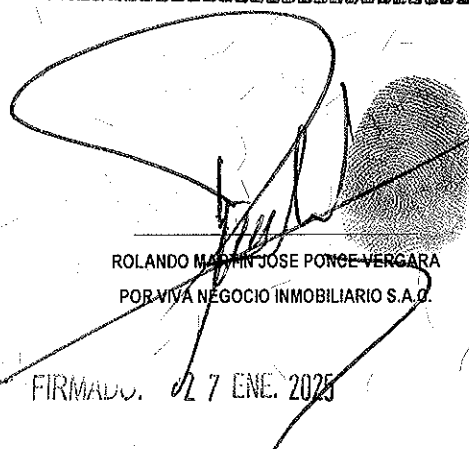
CONCLUSIÓN

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYO A LOS OTORGANTES DE SU OBJETO POR LA LECTURA QUE DE TODO HICIERON, ADVIRTIENDOLES DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO, DECLARANDO CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TÍTULOS QUE ORIGINAN LA MINUTA Y EL PRESENTE INSTRUMENTO, RATIFICÁNDOSE EN EL CONTENIDO DEL MISMO, CONOCER SUS IDENTIDADES RECÍPROCAMENTE Y RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA.

ARTÍCULO 59, INCISO K) DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO. EL NOTARIO DEJA CONSTANCIA QUE HA EFECTUADO LAS MÍNIMAS ACCIONES DE CONTROL Y ACTUANDO CON LA DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, ADVIRTIENDO PARA ELLO A LAS PARTES, LA RESPONSABILIDAD QUE LES ALCANZA RESPECTO DEL ORIGEN LÍCITO DEL DINERO, FONDOS, BIENES U OTROS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA PRESENTE TRANSACCIÓN, ASÍ COMO LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS, DECLARANDO BAJO JURAMENTO AQUELLOS OTORGANTES QUE HAYAN EFECTUADO DISPOSICIÓN DE ÉSTOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO, QUE EL ORIGEN DE LOS MISMOS, SI LOS HUBIERE, ASÍ COMO LOS MEDIOS DE PAGOS UTILIZADOS SI FUERA EL CASO, SON DE ORIGEN LEGAL. EL NOTARIO DEJA 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.

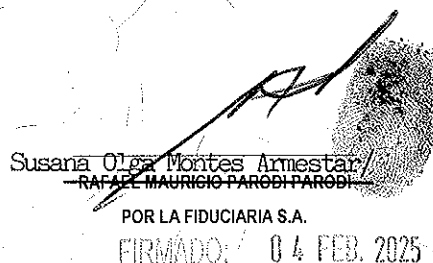
ARTÍCULO 59, INCISO B DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO: LOS OTORGANTES DAN SU CONSENTIMIENTO EXPRESO PARA EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES Y LA FINALIDAD QUE SE LE DARÁN DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 29733 Y SU REGLAMENTO. LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA SE INICIA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 17025677 Y TERMINA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 17025733 VUELTA; HABIÉNDOSE CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS CON FECHA **cuatro de febrero del dos mil veinticinco**. Doy fe.

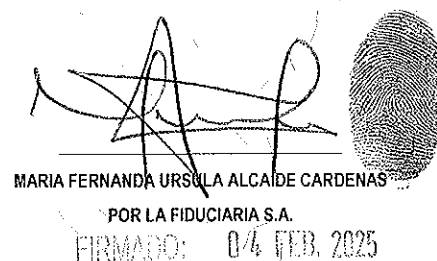
ARTÍCULO 59 INCISO H) DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO: POR ERROR SE CONSIGNÓ EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTA ESCRITURA PÚBLICA A RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI, CUYA COMPARECENCIA QUEDA SIN EFECTO; Y EN VIRTUD DE LA MINUTA PRE INSERTA, SUSCRIBE EL PRESENTE INSTRUMENTO: **SUSANA OLGA MONTES ARMESTAR**, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD: PERUANA; DE ESTADO CIVIL: CASADA; DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: ABOGADA; IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 09541084, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NÚMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE **LA FIDUCIARIA S.A.**, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 20501842771, FACULTADA SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NÚMERO 11263525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. DOY FE. TESTADOS: "RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI" (3V), "10318515"; NO VALEN. INTERLINEADOS: "SUSANA OLGA MONTES ARMESTAR" (3V), "09541084"; VALEN. DOY FE.


ROLANDO MARTÍN JOSE PONCE-VERGARA
POR VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.
FIRMADO: 27 ENE. 2025


RAFAEL MIRANDA VARGAS FANO
POR VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.

FIRMADO: 27 ENE. 2025


Susana Olga Montes Armestar
RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI
POR LA FIDUCIARIA S.A.
FIRMADO: 04 FEB. 2025


MARIA FERNANDA URSULA ALCAIDE CARDENAS
POR LA FIDUCIARIA S.A.
FIRMADO: 04 FEB. 2025

CONTINUA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 17025733 VUELTA)
KCZ

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

(VIENE DE LA FOJA CON LA SERIE B NUMERO 17025733)

JORDAN ALEXANDER HUIZA LOAYZA

POR BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS S.A.

FIRMADO: 03 FEB. 2025

~~MUJAIL VALERA FLORES~~

POR BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS S.A.

FIRMADO: 03 FEB. 2025

PATRICIA DEL CARMEN VALDIVIA VERASTEGUI

POR INGENIERÍA MÁXIMA E.I.R.L.

FIRMADO: 03 FEB. 2025

ANDRÉS ERNESTO GOMEZ GARCÉS

POR INGENIERÍA MÁXIMA E.I.R.L.

FIRMADO: 03 FEB. 2025

~~ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA~~

FIRMADO: 27 ENE. 2025

LBB

EDUARDO LAOS DE LAMA

NOTARIO DE LIMA

[illegible]