



Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

NOTARIA LAOS DE LAMA
KARDEX N° 213593
MINUTA N° .....
EXTENDIDA A FS: .....
FECHA: .....
DIGITADOR: .....

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y  
GARANTÍA**

Fecha: 28 de Octubre de 2015

FIDEICOMITENTE	:	Viva GyM S.A.
FIDUCIARIO	:	La Fiduciaria S.A.
FIDEICOMISARIO SENIOR	:	BBVA Banco Continental
FIDEICOMISARIO JUNIOR	:	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
DEPOSITARIO	:	Rolando Martín José Ponce Vergara
CONSTRUCTOR	:	Viva GyM S.A.
SUPERVISOR	:	Define Servicios S.A.C.



Señor Notario:

Sírvase usted. extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la cual conste la Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (en adelante, la "MODIFICACIÓN INTEGRAL") que celebran:

**I.- En calidad de FIDEICOMITENTE**

- **VIVA GYM S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20493040643, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars N° 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; debidamente representada por Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad No.08187579, y por Luis Fernando Collazos Elgegren, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 43053729, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominará el "FIDEICOMITENTE".

**II.- En calidad de FIDUCIARIO:**

- **LA FIDUCIARIA S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20501842771, con domicilio en calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por el señor Julio Martín Balbuena Suito, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 43473349 y por el señor Juan José Hopkins Brocq, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 40729191, según poderes inscritos en el asiento C00054 y C00055, respectivamente, de la Partida Electrónica No. 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, en adelante "LA FIDUCIARIA".

**III.- En calidad de FIDEICOMISARIO SENIOR:**

- **BBVA BANCO CONTINENTAL**, con Registro Único de Contribuyente No. 20100130204, con domicilio en Av. República de Panamá No. 3055, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por el señor Javier Alberto Balbín Buckley, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 07879913, y por el señor Javier Mauricio Bustamante Zegarra, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 29271657; ambos facultados al efecto según poderes inscritos en la Partida Electrónica No. 11014915 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente "BBVA" o el "FIDEICOMISARIO SENIOR".

**IV.- En calidad de FIDEICOMISARIOS JUNIOR:**

- **MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, con Registro Único de Contribuyente No. 20504743307 y domicilio para estos efectos en Avenida Paseo de la República No. 3361, Piso 3, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por Lic. Claudia Janette Salaverry Hernández, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 09338343, Director General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, nombrada mediante Resolución Ministerial No. 105-2014-VIVIENDA de fecha 28 de Marzo de 2014 y facultado mediante Resolución Ministerial No. 087-2010-VIVIENDA, a



**CLÁUSULA SEGUNDA: MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO**

En virtud de la suscripción del presente instrumento, y por convenir a su derecho, las PARTES, acuerdan modificar integralmente el CONTRATO, cuyas cláusulas en lo sucesivo y para todo efecto, tendrán el siguiente tenor:

**CAPITULO I**  
**INTRODUCCIÓN****PRIMERA: NORMAS DE INTERPRETACIÓN**

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



quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente "ESTADO" o el "FIDEICOMISARIO JUNIOR".

**VI. En calidad de DEPOSITARIO:**

- El señor Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 08187579, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars N° 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; a quien en adelante se le denominará el "DEPOSITARIO".

**VII. En calidad de CONSTRUCTOR:**

- **VIVA GYM S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20493040643, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars N° 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; debidamente representada por el señor Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 08187579, y el señor Luis Fernando Collazos Elgegren, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 43053729, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao; a quien en adelante se le denominará el "CONSTRUCTOR".

**VIII. En calidad de SUPERVISOR:**

- **DEFINE CONSULTORIA S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20343804491, con domicilio en Av. Comandante Espinar N° 203, Piso 8, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por el señor José Manuel Zavala Pflucker, con Documento Nacional de Identidad No. 07878203, y el señor Pablo José Peschiera Alfaro, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08233057, según poderes inscritos en el asiento 1 – C de la Ficha 139382 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, en adelante el "SUPERVISOR".

**CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES**

- 1.1. Con fecha 24 de setiembre de 2010, las PARTES celebraron el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía, el mismo que fue elevado a Escritura Pública el 27 de setiembre de 2010, ante Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama (en adelante, el "CONTRATO"), el cual tiene como objeto la constitución de un fideicomiso de administración y garantía, con carácter irrevocable, para llevar a cabo el desarrollo del PROYECTO, en virtud de lo cual el FIDEICOMITENTE transfiere en dominio fiduciario a LA FIDUCIARIA los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; así como todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda a los mismos.
- 1.2. A fin de precisar y regular determinados aspectos del CONTRATO, las PARTES han acordado la MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO en los términos y condiciones establecidos en el presente documento.



cualquier otro DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO, primará lo establecido en el CONTRATO.

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

**SEGUNDA: DEFINICIONES**

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

<p><b>ADQUIRENTES:</b></p>	<p><i>Son o serán las PERSONAS con las cuales el FIDEICOMITENTE ha suscrito o suscribirá CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</i></p>
----------------------------	--





<p><b>ANEXOS:</b></p>	<p>Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1 al ANEXO 22 y que constituyen parte integrante del CONTRATO y que tendrán la misma validez y eficacia que lo establecido en el cuerpo del mismo, estipulándose asimismo que cualquier referencia al CONTRATO incluirá los ANEXOS, así como cualquier modificación que pudiera acordarse a los mismos.</p>
<p><b>APORTES:</b></p>	<p>Serán los aportes de dinero en efectivo que el FIDEICOMITENTE deba realizar para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad y en las oportunidades establecidas en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO, según corresponda.</p>
<p><b>BANCO RECOLECTOR:</b></p>	<p>Será la institución bancaria en la que LA FIDUCIARIA solicitará la apertura de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, de acuerdo con lo establecido en este CONTRATO, o aquella que la sustituya.</p> <p>A la fecha de suscripción del presente instrumento el BANCO RECOLECTOR es el BBVA.</p>
<p><b>BIENES FIDEICOMETIDOS:</b></p>	<p>Son, en conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) los FLUJOS POR SEGURO;</li> <li>(ii) el TERRENO;</li> <li>(iii) todo lo que de hecho y por derecho le corresponda al TERRENO;</li> <li>(iv) el INTANGIBLE;</li> <li>(v) las OBRAS DE EDIFICACIÓN;</li> <li>(vi) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA;</li> <li>(vii) las PÓLIZAS DE SEGURO;</li> <li>(viii) el PROYECTO;</li> <li>(ix) las UNIDADES INMOBILIARIAS;</li> <li>(x) los ESTACIONAMIENTOS;</li> <li>(xi) los APORTES;</li> <li>(xii) los DERECHOS DE COBRO;</li> <li>(xiii) los FLUJOS DINERARIOS;</li> <li>(xiv) los flujos dinerarios que se encuentren en cualquier momento acreditados en cualquiera de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO;</li> <li>(xv) Las indemnizaciones que pudieran corresponder al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, derivadas de la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Quinta.</li> </ul>

<p><b>BBVA:</b></p>	<p><i>Es el BBVA Banco Continental, empresa del sistema financiero regulada por su estatuto, por la LEY DE BANCOS y demás disposiciones legales que le resulten aplicables y con quien el FIDEICOMITENTE ha suscrito el CONTRATO DE HIPOTECA, el CONTRATO DE PRÉSTAMO y el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.</i></p> <p><i>La presente definición incluye cualquier otra institución del sistema financiero que en el futuro asuma su posición o lo sustituya en sus funciones.</i></p>
<p><b>CARTAS FIANZA:</b></p>	<p><i>Son conjuntamente, (i) las CARTAS FIANZA CONSTRUCTOR; y, (ii) CARTAS FIANZA PROVEEDORES.</i></p>
<p><b>CARTAS FIANZA CONSTRUCTOR:</b></p>	<p><i>Son las cartas fianza bancarias irrevocables, incondicionales, solidarias, de realización automática, sin beneficio de excusión que el CONSTRUCTOR solicitará que sean emitidas a favor de LA FIDUCIARIA en ejercicio del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por una empresa bancaria de primer orden, por un monto equivalente, cuando menos, al 10% (diez por ciento) del valor total estimado de construcción de cada etapa del PROYECTO, con el objeto de garantizar el fiel cumplimiento y la buena calidad de ejecución de la obra correspondiente a dicha etapa del PROYECTO. Dicha carta fianza será emitida por periodos anuales y renovada con una anticipación no menor a los treinta (30) días anteriores a su vencimiento. No obstante, en ningún caso la referida fianza bancaria podrá tener una vigencia menor a un (1) año posterior a la entrega física de la obra correspondiente a la respectiva etapa del PROYECTO.</i></p> <p><i>Las CARTAS FIANZAS sólo serán requeridas, en caso el CONSTRUCTOR sea distinto a Viva GyM S.A.</i></p>
<p><b>CARTAS FIANZA PROVEEDORES:</b></p>	<p><i>Son las cartas fianza bancarias irrevocables, incondicionales, solidarias, de realización automática, sin beneficio de excusión emitidas a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, endosadas a la FIDUCIARIA, por adelantos a proveedores, equivalentes al ciento cinco por ciento (105%) del desembolso solicitado.</i></p>
<p><b>CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN:</b></p>	<p><i>Es el certificado de participación que representa derechos fiduciarios en la forma en la que el mismo lo establezca, de acuerdo a lo señalado en el</i></p>

	<p>artículo 7 del REGLAMENTO; y que será emitido –de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.3. de la Cláusula Octava- por LA FIDUCIARIA cuando sea informada por el FIDEICOMITENTE de la suscripción de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA financiado mediante un CRÉDITO HIPOTECARIO.</p> <p>El CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorga a su titular inscrito en el Registro de Certificados de Participación de LA FIDUCIARIA, el derecho a recibir: (i) –en tanto se haya culminado la construcción, independizado y restituido al FIDEICOMITENTE- la propiedad de una determinada UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO individualizados y claramente diferenciados entre sí, según corresponda; (ii) –en tanto se haya transferido la propiedad de una UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO al ADQUIRENTE-; y, (iii) aquellos otros derechos señalados en el numeral 8.3.2. de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.</p> <p>Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán desmaterializados, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8.3.1. de la Cláusula Octava del CONTRATO, y, serán anotados en el Registro de Certificados de Participación administrado por LA FIDUCIARIA, debiendo esta última emitir una constancia de emisión del correspondiente CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN a cada ADQUIRENTE.</p> <p>El modelo de texto de la constancia del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN se incluye como ANEXO 1 al presente CONTRATO.</p>
<p><b>CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA:</b></p>	<p>Serán las cláusulas que se incorporarán a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, con el propósito de que se constituyan hipotecas sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS –de ser el caso- a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen financiado la adquisición de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO.</p> <p>El Modelo de la CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA se encuentra descrito en el ANEXO 2 del CONTRATO.</p>





<p><b>CLÁUSULA ADICIONAL DEL CONTRATO DE TRANSFERENCIA:</b></p>	<p><i>Será la cláusula adicional que se incorporará a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que a la fecha de suscripción del presente CONTRATO hayan sido celebrados por el FIDEICOMITENTE.</i></p> <p><i>El Modelo de la CLÁUSULA ADICIONAL DEL CONTRATO DE TRANSFERENCIA se encuentra descrito en el ANEXO 3.</i></p>
<p><b>CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO:</b></p>	<p><i>Será la cláusula adicional que se incorporará a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA una vez culminada la construcción e independización de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA y ESTACIONAMIENTO, en virtud a la cual LA FIDUCIARIA restituirá al FIDEICOMITENTE el dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS –de ser el caso- de acuerdo a lo regulado en el numeral 8.6. de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.</i></p> <p><i>El modelo de CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO se encuentra descrito en el ANEXO 4 del presente CONTRATO.</i></p>
<p><b>CONSTRUCTOR:</b></p>	<p><i>Será una sociedad debidamente constituida de conformidad con la legislación peruana, dedicada a la actividad de construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios, quien interviene en el presente CONTRATO a efecto de conocer y aceptar los términos de su sustitución establecidos en la Cláusula Décima Tercera.</i></p> <p><i>Las PARTES dejan expresa constancia que, a la firma del presente CONTRATO, el CONSTRUCTOR será Viva GyM S.A.. Sin embargo, en caso opere la sustitución a la que hace referencia la Cláusula Décima Tercera, será considerado como CONSTRUCTOR, para todos los efectos, la empresa que sustituya a Viva GyM.</i></p> <p><i>En ese sentido, para los efectos del presente CONTRATO, se hará alusión al FIDEICOMITENTE y al CONSTRUCTOR como partes distintas.</i></p>
<p><b>CONTRATO:</b></p>	<p><i>Es el presente Contrato de Fideicomiso en Garantía y sus ANEXOS, según fuere o fueren modificados o ampliados de tiempo en tiempo.</i></p>
<p><b>CONTRATO DE COMPRAVENTA:</b></p>	<p><i>Es el Contrato de Compraventa de Inmueble suscrito en la misma fecha de suscripción del CONTRATO DE FIDEICOMISO, entre el Consorcio DHMont&amp; CG &amp; M</i></p>



	<p>S.A.C. y Viva GyM S.A. en virtud del cual éste último adquiere la propiedad sobre el TERRENO y se compromete a realizar el 50% (cincuenta por ciento) del proyecto de vivienda denominado "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique".</p>
<p><b>CONTRATO DE COMPRAVENTA ESTADO:</b></p>	<p>Es el Contrato de Compraventa para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario con Compromiso de Inversión de fecha 11 de mayo de 2010 suscrito entre el Consorcio DH Mont&amp; CG &amp; M S.A.C., la Agencia de la Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.</p>
<p><b>CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO:</b></p>	<p>Es el Contrato para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario y la Construcción de un Nuevo Aeródromo de fecha 11 de mayo de 2010 suscrito entre el Consorcio DHMont&amp; CG &amp; M S.A.C., la Agencia de la Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN, el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y el Ministerio de Transportes y Comunicaciones. Para efectos del presente CONTRATO, tal definición será aplicable a Viva GyM S.A. únicamente respecto del PROYECTO, sin comprender cualquier otro compromiso, obligación o pacto relacionados con temas distintos al PROYECTO.</p>
<p><b>CONTRATO DE HIPOTECA:</b></p>	<p>Es el Contrato de Constitución de Hipoteca suscrito en la misma fecha del CONTRATO DE FIDEICOMISO, entre el BBVA y el FIDEICOMITENTE, mediante el cual este último constituyó primera y preferente hipoteca sobre el TERRENO para garantizar el pago de todas las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al BBVA en virtud del CONTRATO DE PRÉSTAMO y del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.</p>
<p><b>CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO:</b></p>	<p>Son o serán los contratos mediante los cuales el BBVA otorgó al FIDEICOMITENTE líneas de crédito revolventes o no revolventes, directas e indirectas; así como, las demás facilidades crediticias otorgadas o que otorgará, con la finalidad de financiar el desarrollo de las distintas ETAPAS del PROYECTO.</p> <p>En esta definición se incluyen todas las posibles modificaciones, ampliaciones, adendas y en general cualquier otro instrumento vinculado al referido contrato.</p>





	<p><i>Asimismo, en esta definición debe considerarse el FINANCIAMIENTO ADICIONAL, que será otorgado en los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.</i></p> <p><i>BBVA se obliga a remitir dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de suscrito cada uno de los presentes documentos una copia del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO a LA FIDUCIARIA.</i></p>
<b>CONTRATO DE PRÉSTAMO:</b>	<p><i>Es el CONTRATO DE PRÉSTAMO suscrito entre el BBVA y el FIDEICOMITENTE, mediante el cual el BBVA otorgó al FIDEICOMITENTE un financiamiento para la adquisición del TERRENO. La presente definición incluye cualquier ampliación o modificación que pudiera acordarse al referido contrato.</i></p> <p><i>En esta definición se incluyen todas las posibles modificaciones, ampliaciones, adendas y en general cualquier otro instrumento vinculado al referido contrato.</i></p> <p><i>BBVA se obliga a remitir dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de suscrito el presente documento una copia del CONTRATO DE PRÉSTAMO a LA FIDUCIARIA.</i></p>
<b>CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:</b>	<p><i>Serán los contratos de compraventa, que ha suscrito o suscribirá el FIDEICOMITENTE con los ADQUIRENTES, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1410º del Código Civil, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS, según corresponda.</i></p> <p><i>Los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA deberán ser suscritos sustancialmente de acuerdo al modelo que como ANEXO 5 se adjunta al presente CONTRATO.</i></p> <p><i>La relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados a la fecha de suscripción del CONTRATO, se encuentra detallada en el ANEXO 6.</i></p>
<b>CONVENIO DE RETRIBUCIONES:</b>	<p><i>Es el instrumento que recoge las comisiones que cobrará LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE por las labores detalladas en el presente CONTRATO.</i></p>
<b>CRÉDITOS HIPOTECARIOS:</b>	<p><i>Son los contratos de créditos con garantía hipotecaria que las INSTITUCIONES FINANCIERAS pudiesen celebrar con los ADQUIRENTES, de</i></p>



	<p>acuerdo a los términos y condiciones establecidos en cada crédito hipotecario, con el propósito de financiar total o parcialmente la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS.</p>
<p><b>CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN:</b></p>	<p>Es el documento en el cual se establecerán los plazos de avances de obra para la realización de las OBRAS DE EDIFICACIÓN por ETAPAS.</p> <p>El CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN forma parte del CONTRATO como ANEXO 7. La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima Segunda del CONTRATO.</p> <p>El CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN está compuesto por los siguientes plazos contractuales:</p> <p>(i) El plazo para la ejecución de las cinco mil (5,000) UNIDADES INMOBILIARIAS a las que se refiere la DECLARATORIA DE INTERÉS, será de cinco (5) años, cuyo cómputo se iniciará aun en el caso en que no se haya obtenido la aprobación de la habilitación urbana y la licencia de construcción, a partir de cumplido un (01) año de suscrito el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.</p> <p>Excepcionalmente y por única vez, el plazo anterior podrá ser prorrogado por el ESTADO en dos (2) años adicionales a los pactados, conforme a lo establecido en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.</p> <p>(ii) El plazo para la ejecución de las tres mil (3,000) UNIDADES INMOBILIARIAS adicionales, será de dos (2) años, cuyo cómputo se iniciará una vez vencido el plazo indicado en el numeral (i) anterior.</p> <p>Este plazo podrá excepcionalmente y por única vez ser prorrogado por el ESTADO en un (1) año adicional, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.</p> <p>(iii) El FIDEICOMITENTE se obliga a la ejecución de un mínimo de mil quinientos (1,500) UNIDADES INMOBILIARIAS en un periodo no mayor de tres (3) años computados desde el inicio del plazo detallado en el numeral (i) anterior.</p>

	<p>Para efectos del CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN, resultará de aplicación la suspensión y reanudación de los plazos indicados en el numeral 7.6 del presente CONTRATO.</p>
<b>CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA:</b>	<p>Es el documento en el cual se establecerán los plazos de avances de obra para la realización de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA por ETAPAS.</p> <p>El CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA forma parte del CONTRATO como ANEXO 8. La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima Segunda del CONTRATO.</p>
<b>CRONOGRAMA DEL PROYECTO:</b>	<p>Es el documento en el cual se establecerán los plazos y avances de obra para el desarrollo integral de todas las ETAPAS del PROYECTO, incluyendo el saneamiento registral.</p> <p>El PROYECTO deberá ejecutarse de acuerdo con todas y cada una de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES. Lo anterior es sin perjuicio de lo señalado en el numeral 7.5.4 de la Cláusula Séptima.</p> <p>El CRONOGRAMA DEL PROYECTO forma parte integrante del presente CONTRATO como ANEXO 9 del mismo.</p>
<b>CRONOGRAMA LÍNEA:</b>	<p>Es el cronograma que contiene las CUOTAS LÍNEA. El CRONOGRAMA LÍNEA será remitido por el BBVA a LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (05) DÍAS HÁBILES de realizado cualquier desembolso dentro del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.</p> <p>BBVA se obliga a que las CUOTAS LINEAS generadas por cada desembolso del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO coincidan en su fecha de vencimiento.</p>
<b>CRONOGRAMA PRÉSTAMO:</b>	<p>Es el cronograma que contiene las CUOTAS PRÉSTAMO. El CRONOGRAMA PRÉSTAMO será remitido por el BBVA a LA FIDUCIARIA cuando se realice el desembolso correspondiente.</p>
<b>CRONOGRAMAS BBVA:</b>	<p>Es conjuntamente: (i) el CRONOGRAMA LÍNEA; y (ii) el CRONOGRAMA PRÉSTAMO.</p>



<p><b>CRONOGRAMAS:</b></p>	<p>Es conjuntamente: (i) el CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN; (ii) el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA; y (iii) el CRONOGRAMA DEL PROYECTO.</p>
<p><b>CUENTA ADMINISTRACIÓN:</b></p>	<p>Serán la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "La Fid. GMV Comas – Adm" que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en DÓLARES y/o en NUEVOS SOLES en el BBVA por cada una de las ETAPAS del PROYECTO conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima, con la finalidad de atender los requerimientos del FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR y/o SUPERVISOR, según sea el caso, para el desarrollo del PROYECTO. En la CUENTA ADMINISTRACIÓN se depositarán los (i) FLUJOS APORTES; (ii) FLUJOS DESEMBOLSOS; (iii) FLUJOS FIANZAS; y, (iv) FLUJOS SEGUROS.</p> <p>Para efectos del Impuesto a las Transacciones Financieras se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de la CUENTA ADMINISTRACIÓN.</p> <p>La administración de la CUENTA ADMINISTRACIÓN se efectuará de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Primera del CONTRATO.</p>
<p><b>CUENTAS DEL FIDEICOMISO:</b></p>	<p>Serán de manera conjunta: (i) la CUENTA ADMINISTRACIÓN; y (ii) la CUENTA RECAUDADORA.</p>
<p><b>CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE:</b></p>	<p>Será(n) la(s) cuenta(s) corriente(s) de libre disponibilidad del FIDEICOMITENTE abierta(s) en el BBVA en DÓLARES y/o SOLES. El número de esta(s) cuenta(s) será comunicado mediante carta remitida por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del presente CONTRATO.</p>
<p><b>CUENTA RECAUDADORA:</b></p>	<p>Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "La Fid. GMV Comas – Rec" que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en el BBVA por cada una de las ETAPAS del PROYECTO conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima; en SOLES o DÓLARES, en donde se depositarán los FLUJOS ADQUIRENTES derivados de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</p> <p>Para efectos del Impuesto a las Transacciones Financieras se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de la CUENTA RECAUDADORA.</p>





	<p><i>La administración de la CUENTA RECAUDADORA se realizará de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula Décima del CONTRATO.</i></p>
<p><b>CUOTA LÍNEA:</b></p>	<p><i>Se refiere a cada uno de los pagos periódicos de acuerdo al CRONOGRAMA LÍNEA de intereses y/o principal que debe efectuar el FIDEICOMITENTE a favor del BBVA en virtud a lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.</i></p> <p><i>BBVA se obliga a, en caso, exista una pluralidad de CUOTA LINEA, las fechas de pago de las referidas cuotas coincidirán con la fecha de pago de la CUOTA PRÉSTAMO.</i></p>
<p><b>CUOTA PRÉSTAMO:</b></p>	<p><i>Se refiere a cada uno de los pagos periódicos de acuerdo al CRONOGRAMA PRÉSTAMO de intereses y/o principal que debe efectuar el FIDEICOMITENTE a favor del BBVA en virtud a lo establecido en el CONTRATO DE PRÉSTAMO.</i></p>
<p><b>CUOTAS BANCO:</b></p>	<p><i>Son conjuntamente: (i) la CUOTA LÍNEA; y (iii) la CUOTA PRÉSTAMO.</i></p>
<p><b>DECLARATORIA DE INTERÉS:</b></p>	<p><i>Es la Declaratoria de Interés de la Iniciativa Privada presentada por el Consorcio DHMont&amp; CG &amp; M S.A.C. publicada con fecha 14 y 15 de julio de 2007, en el diario oficial "El Peruano", en el diario "Expreso" y en la página web de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada -PROINVERSIÓN.</i></p>
<p><b>DEPOSITARIO:</b></p>	<p><i>Será la persona natural con rango gerencial o directivo del FIDEICOMITENTE que a título gratuito custodiará los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; o, quien lo sustituya de conformidad con el procedimiento señalado en la Cláusula Décima Séptima del presente CONTRATO.</i></p>
<p><b>DERECHOS DE COBRO:</b></p>	<p><i>Son conjuntamente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>(i) DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES;</i></li> <li><i>(ii) DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS;</i></li> <li><i>(iii) DERECHOS DE COBRO CARTAS FIANZA; y,</i></li> <li><i>(iv) DERECHOS DE COBRO PÓLIZAS DE SEGURO.</i></li> </ul>
<p><b>DERECHOS DE COBRO FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL:</b></p>	<p><i>Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros que otorguen legitimidad a su titular para exigir, demandar y recibir el pago parcial de la cuota inicial que los ADQUIRENTES deben pagar de acuerdo a lo establecido en los</i></p>

	<p><i>CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, siempre que se haya pactado la obligación del ADQUIRENTE de canalizar a una cuenta del FIDEICOMITENTE depósitos periódicos hasta completar la cuota inicial y le hayan aprobado el CREDITO HIPOTECARIO al ADQUIRENTE.</i></p> <p><i>Cuando el importe correspondiente a la cuota inicial haya sido completado y le hayan aprobado el CREDITO HIPOTECARIO al ADQUIRENTE, el FIDEICOMITENTE se obliga a depositarlo o transferirlo a la CUENTA RECAUDADORA, de acuerdo con lo establecido en el numeral 10.7. de la Cláusula Décima del presente CONTRATO.</i></p>
<p><b>DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES:</b></p>	<p><i>Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros que otorguen legitimidad a su titular para exigir, demandar y recibir el pago de todos los importes adeudados por los ADQUIRENTES al FIDEICOMITENTE por los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, incluyendo, de ser el caso, la cuota inicial y el saldo de precio correspondiente, incluyendo los desembolsos que deban realizar las INSTITUCIONES FINANCIERAS a los ADQUIRENTES conforme a lo establecido en los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, y que en virtud del presente CONTRATO son trasferidos por el FIDEICOMITENTE al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.</i></p> <p><i>Se incluye dentro de esta definición los derechos a percibir los montos dinerarios recaudados como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales o cualquier otra acción necesaria o reclamo efectuado por el FIDEICOMITENTE, conforme corresponda, contra los ADQUIRENTES por no cumplir con los compromisos adoptados en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</i></p> <p><i>La presente definición no incluye los DERECHOS DE COBRO FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL, los que serán canalizados directamente en cuentas de titularidad del FIDEICOMITENTE.</i></p>
<p><b>DERECHOS DE COBRO CARTAS FIANZA:</b></p>	<p><i>Serán la totalidad de los derechos de crédito presentes y futuros, generados en virtud de la ejecución de las CARTAS FIANZAS que serán otorgadas por el CONSTRUCTOR y/o los proveedores a favor de LA FIDUCIARIA de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO.</i></p>





<p><b>DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSO:</b></p>	<p>Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros, que otorguen legitimidad al FIDEICOMITENTE para exigir, demandar y recibir todos los importes provenientes de los DESEMBOLSOS, y que en virtud del presente CONTRATO son transferidos por éste al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.</p>
<p><b>DERECHOS DE COBRO PÓLIZAS DE SEGURO:</b></p>	<p>Serán la totalidad de los derechos de crédito presentes y futuros, generados en virtud de la ejecución de las PÓLIZAS DE SEGURO, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 9.1. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.</p>
<p><b>DESEMBOLSOS:</b></p>	<p>Serán todas las sumas de dinero proveniente del financiamiento que ha otorgado y que en futuro podría otorgar el FIDEICOMISARIO SENIOR a favor del FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO. Tales desembolsos y los derechos sobre los mismos son transferidos por el FIDEICOMITENTE al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, por lo que desde ya instruye al FIDEICOMISARIO SENIOR que todos los desembolsos provenientes del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y CONTRATO DE PRÉSTAMO, sean depositados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.</p>
<p><b>DÍA HÁBIL:</b></p>	<p>Es cualquier día, distinto de sábado, domingo o un feriado, en el cual los bancos comerciales estén autorizados u obligados a abrir sus oficinas en la ciudad de Lima y la provincia constitucional del Callao, de acuerdo a las LEYES APLICABLES.</p>
<p><b>DOCUMENTOS FINANCIAMIENTO: DEL</b></p>	<p>Son, en forma conjunta, los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO;</li> <li>(ii) el CONTRATO DE PRÉSTAMO; y,</li> <li>(iii) el presente CONTRATO.</li> </ul> <p>La presente definición incluye cualquier ampliación y/o modificación de los mencionados documentos, así como los demás documentos que las PARTES deban celebrar o suscribir para implementar y formalizar el financiamiento otorgado y garantizar su correcta ejecución.</p>
<p><b>DÓLARES o US\$ o \$:</b></p>	<p>Es la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.</p>



<b>ESTADO:</b>	<i>Es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.</i>
<b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES:</b>	<p><i>Son las especificaciones técnicas finales de: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; y (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; las mismas que serán aprobadas por el SUPERVISOR de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral 9.2. de la Cláusula Novena del CONTRATO.</i></p> <p><i>Cualquier modificación a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES propuesta por el FIDEICOMITENTE para cada una de las ETAPAS, deberá ser revisada y aprobada por el FIDEICOMISARIO SENIOR, conforme a la cláusula antes indicada.</i></p> <p><i>Las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES deberán cumplir con lo establecido en la DECLARATORIA DE INTERÉS, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y el CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL ESTADO, las mismas que se detallan en la MEMORIA DESCRIPTIVA.</i></p>
<b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES:</b>	<p><i>Son las especificaciones técnicas generales y preliminares de: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; y (iii) el PROYECTO en general; las mismas que se encuentran descritas en el ANEXO 10, declarando el FIDEICOMITENTE que han sido elaborados de acuerdo a lo establecido en la DECLARATORIA DE INTERÉS, el CONTRATO DE COMPRAVENTA ESTADO, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, y las LEYES APLICABLES.</i></p> <p><i>Cualquier modificación a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES, deberá ser revisada y aprobada de mutuo acuerdo por el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR.</i></p> <p><i>Las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES deberán cumplir con lo establecido en la DECLARATORIA DE INTERÉS, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, y, el CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL ESTADO, las mismas que se detallan en la MEMORIA DESCRIPTIVA.</i></p>
<b>ESTACIONAMIENTOS:</b>	<i>Serán aquellos bienes inmuebles asignados al parqueo de vehículos que forman parte del PROYECTO de acuerdo a las ESPECIFICACIONES</i>





	<p><i>TÉCNICAS DE OBRA GENERALES, los mismos que se independizarán de los lotes correspondientes al SECTOR RESIDENCIAL en virtud del desarrollo del PROYECTO.</i></p> <p><i>Los ESTACIONAMIENTOS serán entregados y transferidos por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y siempre y cuando se cumplan con las LEYES APLICABLES.</i></p>
<b>ETAPAS:</b>	<i>Serán las etapas de desarrollo del PROYECTO definidas en el ANEXO 11 de este CONTRATO, las mismas que se encuentran especificadas en dicho ANEXO.</i>
<b>EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO:</b>	<i>Serán conjuntamente, (i) EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTES; (ii) EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE; y, (iii) EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL ESTADO.</i>
<b>EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTES:</b>	<p><i>Serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento o una causal de cesión de posición contractual del CONTRATO DE TRANSFERENCIA en virtud del respectivo CRÉDITO HIPOTECARIO otorgados por las INSTITUCIONES FINANCIERAS, por parte de los ADQUIRENTES; y que, de producirse, facultarán a éstas a la ejecución de la garantía mobiliaria que el ADQUIRENTE hubiese constituido a favor de cada una de las INSTITUCIONES FINANCIERAS sobre los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, de acuerdo con lo establecido en el numeral 8.4. y la consecuente cesión de posición contractual del respectivo ADQUIRENTE en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA.</i></p> <p><i>Asimismo, frente a un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE, el FIDEICOMITENTE tendrá la facultad de resolver el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.</i></p>
<b>EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE:</b>	<i>Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, por parte del FIDEICOMITENTE, según sea el caso, de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.</i>
<b>EVENTO DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL ESTADO:</b>	<i>Serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento al CONTRATO DE DESARROLLO</i>

	<p>INMOBILIARIO o al presente CONTRATO.</p> <p>La verificación de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL ESTADO faculta al ESTADO a solicitar a LA FIDUCIARIA la sustitución del CONSTRUCTOR, de acuerdo a los mecanismos y procedimiento establecidos en la Cláusula Décimo Tercera del CONTRATO.</p>
<p><b>EVEN TO</b>                    <b>SUSTANCIALMENTE</b> <b>ADVERSO</b></p>	<p>Será un evento que pueda afectar adversamente y de manera sustancial la condición financiera y/o económica, costos, operaciones, negocios, propiedades o derechos del FIDEICOMITENTE respecto del PROYECTO o del PROYECTO mismo y que pueda afectar la capacidad de cumplimiento de las obligaciones del FIDEICOMITENTE respecto del PROYECTO y/o de cualquier otra obligación establecida en el presente CONTRATO, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y/o en la DECLARATORIA DE INTERÉS, tales como: (i) la posibilidad comercial, técnica y/o económica del FIDEICOMITENTE de cumplir con cualquiera de sus obligaciones bajo este CONTRATO, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y/o la DECLARATORIA DE INTERÉS, según corresponda; (ii) la validez, viabilidad o ejecutabilidad de este CONTRATO, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO o del PROYECTO o de los derechos o beneficios o remedios disponibles para cualquiera de las PARTES; (iii) cualquier cambio de las LEYES APLICABLES producidas con posterioridad a la suscripción del presente CONTRATO, que afecte negativamente el desarrollo técnico, económico y/o comercial del PROYECTO, lo que incluye el cambio en la normatividad de los programas y/o productos promovidos por el ESTADO en condiciones menos favorables a las existentes a la fecha de la DECLARATORIA DE INTERÉS; (iv) la desaprobación, anulación y/o cualquier acto que deje sin efecto el anteproyecto y/o cualquier título habilitante, permiso o licencia necesaria para el desarrollo del PROYECTO, a pesar de haber sido elaborado conforme a los términos de la DECLARATORIA DE INTERÉS, por parte de la Municipalidad o entidad correspondiente, y/o, (v) cambios en las condiciones políticas, financieras, crediticias o económicas del país que afecten o restrinjan el desarrollo de inversiones, el mercado inmobiliario, el otorgamiento de garantías o créditos hipotecarios y/o la demanda de productos inmobiliarios, en</p>





	<i>relación con el contexto existente al momento de la DECLARATORIA DE INTERÉS.</i>
<b>FIDEICOMISARIO SENIOR:</b>	<i>Es el BBVA.</i>
<b>FIDEICOMISARIOS JUNIOR:</b>	<i>Es el ESTADO.</i>
<b>FIDEICOMISARIOS:</b>	<i>Son, conjuntamente: (i) el FIDEICOMISARIO SENIOR; y, (ii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR.</i>
<b>FINANCIAMIENTO ADICIONAL:</b>	<p><i>Será el financiamiento adicional al CONTRATO DE PRÉSTAMO y al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO que otorgue el BBVA al FIDEICOMITENTE, que será destinado por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo y ejecución del PROYECTO.</i></p> <p><i>Los términos y condiciones del FINANCIAMIENTO ADICIONAL se encuentran regulados en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO. El monto del FINANCIAMIENTO ADICIONAL será comunicado por el BBVA a LA FIDUCIARIA dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes de suscrito el presente CONTRATO.</i></p>
<b>FIDEICOMITENTE:</b>	<i>Es Viva GyM S.A.</i>
<b>FLUJOS ADQUIRENTES:</b>	<p><i>Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES, incluyendo los intereses que éstos generen y cualquier otra suma de dinero derivada de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</i></p> <p><i>La presente definición incluye los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL, una vez que se hayan cumplido con las condiciones estipuladas en el numeral 10.7. de la Cláusula Décima, los mismos que serán transferidos por el PROMOTOR al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.</i></p> <p><i>Los FLUJOS ADQUIRENTES deberán ser acreditados en la CUENTA RECAUDADORA.</i></p>
<b>FLUJOS APORTES:</b>	<p><i>Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los APORTES que el FIDEICOMITENTE se ha obligado a destinar al PROYECTO en mérito a lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO.</i></p> <p><i>Tales sumas de dinero deberán acreditarse en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.</i></p>

<b>FLUJOS DESEMBOLSOS:</b>	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los <b>DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS</b> , sin restricción ni limitación alguna, que deberán ser acreditados por el <b>FIDEICOMISARIO</b> en la <b>CUENTA ADMINISTRACIÓN</b> .
<b>FLUJOS FIANZA:</b>	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de la ejecución de cualquiera de las <b>CARTAS FIANZA</b> , y que deberán acreditarse en la <b>CUENTA DE ADMINISTRACIÓN</b> , conforme a lo establecido en la <b>Cláusula Décima Primera</b> .
<b>FLUJOS SEGUROS:</b>	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de la ejecución de cualquiera de las <b>PÓLIZAS DE SEGUROS</b> , y que deberán acreditarse en la <b>CUENTA ADMINISTRACIÓN</b> , conforme a lo establecido en la <b>Cláusula Novena</b> .
<b>FLUJOS FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL:</b>	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los <b>DERECHOS DE COBRO FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL</b> , incluyendo los intereses que éstos generen y cualquier otra suma de dinero derivada. Estos flujos serán depositados por el <b>FIDEICOMITENTE</b> en la <b>CUENTA RECAUDADORA</b> una vez que se haya completado el 100% de la cuota inicial.
<b>FLUJOS DINERARIOS:</b>	Son conjuntamente:  (i) los <b>FLUJOS ADQUIRENTES</b> ; (ii) los <b>FLUJOS APORTES</b> ; (iii) los <b>FLUJOS DESEMBOLSOS</b> ; (iv) los <b>FLUJOS FIANZAS</b> ; (v) los <b>FLUJOS SEGUROS</b> ; y, (vi) los <b>FLUJOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL</b> .
<b>INSTITUCIONES FINANCIERAS:</b>	Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional (incluyendo al <b>BBVA</b> ) que otorguen <b>CRÉDITOS HIPOTECARIOS</b> a los <b>ADQUIRENTES</b> para la adquisición de las <b>UNIDADES INMOBILIARIAS</b> .
<b>INTANGIBLE:</b>	Es el activo que comprende el desarrollo conceptual del <b>PROYECTO</b> y los componentes del mismo, tales como el anteproyecto, los planos de ubicación, los planos de lotización, planos urbanos y demás licencias y aprobaciones necesarias para la habilitación urbana, los planos de arquitectura, planos de estructuras, planos sanitarios, planos eléctricos y planos de equipamiento, <b>MEMORIA</b>



	<p><i>DESCRIPTIVA, licencias correspondientes, certificado de finalización de obra, declaratoria de fábrica, hasta la independización respectiva.</i></p>
<p><b>INSTRUCCIÓN:</b></p>	<p><i>Es la comunicación remitida por escrito por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.4.3. del CONTRATO.</i></p> <p><i>Las INSTRUCCIONES deberán ser remitidas mediante un archivo electrónico, el mismo que deberá contener de manera clara y específica todas y cada una de las operaciones que han sido aprobadas por el SUPERVISOR a efecto que LA FIDUCIARIA las procese mediante el sistema informático que opera el BBVA siendo en este supuesto aplicables los límites de operaciones establecidas en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES.</i></p> <p><i>LA FIDUCIARIA atenderá la INSTRUCCIÓN del SUPERVISOR siempre que la misma cuente con la previa aprobación del FIDEICOMISARIO SENIOR de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral 11.7.2. de la Cláusula Undécima del presente CONTRATO.</i></p>
<p><b>LA FIDUCIARIA:</b></p>	<p><i>Es La Fiduciaria S.A. quien declara ser una sociedad anónima constituida y en existencia de conformidad con la legislación de la República del Perú, autorizada para operar como Empresa de Servicios Fiduciarios por la SBS, de conformidad con la Resolución SBS No. 243-2001, de fecha 30 marzo de 2001, encontrándose facultada para administrar patrimonios fideicometidos.</i></p>
<p><b>LEY DE BANCOS:</b></p>	<p><i>Es la Ley General del Sistema Financiero, del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones, Ley No. 26702, conforme haya sido o pueda ser modificada de tiempo en tiempo.</i></p>
<p><b>LEYES APLICABLES:</b></p>	<p><i>Son todas las normas con rango constitucional, legal, reglamentario y demás disposiciones de carácter vinculante promulgadas por los distintos poderes y autoridades de la República del Perú.</i></p>
<p><b>MEMORIA DESCRIPTIVA:</b></p>	<p><i>Es la memoria descriptiva del PROYECTO en la que se detallan las principales características y especificaciones técnicas del PROYECTO, de</i></p>

	<p>conformidad con lo establecido en la DECLARATORIA DE INTERÉS, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, el CONTRATO DE COMPRAVENTA, y, el CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL ESTADO.</p> <p>La MEMORIA DESCRIPTIVA forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 12.</p>
<p><b>NUEVOS SOLES o S/.</b></p>	<p>Es la moneda de curso legal en la República del Perú.</p>
<p><b>OBLIGACIONES GARANTIZADAS:</b></p>	<p>Son conjuntamente, (i) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO SENIOR; y, (ii) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR.</p>
<p><b>OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO SENIOR:</b></p>	<p>Son todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al BBVA en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO.</p> <p>Así como las obligaciones de pago del principal e intereses compensatorios y, de ser el caso, moratorios derivados del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO, así como todas las comisiones, honorarios de asesores, indemnizaciones, gastos de cobranza y/o de ejecución y cualquier otro costo, gasto o suma de dinero que se genere en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO, así como los contratos complementarios, las respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones que en su oportunidad se acuerde a dichos documentos.</p> <p>Forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE en virtud al CONTRATO así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, tasación, defensa, ejecución y devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo: (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los portes, comisiones o tributos que se puedan generar por el mantenimiento de las cuentas del fideicomiso, así como por las transferencias que se efectúen desde éstas; (iii) los gastos notariales, registrales, de abogados, a terceros especializados, de publicación en el Diario Oficial "El Peruano"</p>





	<p>conforme lo establecido en el artículo 245 de la LEY DE BANCOS y tasaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, judiciales, extrajudiciales y de arbitraje derivados del presente CONTRATO; (iv) los tributos que se adeuden con relación a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro; (v) la remuneración y comisiones del SUPERVISOR; y, (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriormente señalados, los mismos que serán atendidos por el FIDEICOMITENTE.</p>
<p><b>OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR:</b></p>	<p>Son todas aquellas obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE, en su calidad de PROMOTOR, vinculadas al desarrollo, construcción y cumplimiento cabal y oportuno del PROYECTO en estricto cumplimiento de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES y las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES.</p> <p>Asimismo, serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento al CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO o al presente CONTRATO, configurándose un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL ESTADO.</p>
<p><b>OBRAS DE EDIFICACIÓN:</b></p>	<p>Será la edificación que se levantará sobre el TERRENO de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, conforme con el CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN y que incluirá, la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y las demás obras civiles que requiera cada ETAPA del PROYECTO.</p> <p>Las OBRAS DE EDIFICACIÓN formarán parte del PROYECTO y serán ejecutadas por ETAPAS.</p>
<p><b>OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA:</b></p>	<p>Serán todas y cada una de las obras a ser realizadas por el CONSTRUCTOR – por encargo del FIDEICOMITENTE - sobre el TERRENO a efecto de obtener la aprobación de la habilitación urbana por la Municipalidad de Comas, con la finalidad de desarrollar cada una de las ETAPAS del PROYECTO, de acuerdo a los requisitos y condiciones establecidas en las LEYES APLICABLES y de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA</p>



	<p>GENERALES y a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, dentro del plazo establecido en el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA y de acuerdo a los planos que forman parte del INTANGIBLE.</p> <p>Las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA formarán parte del PROYECTO y serán ejecutadas por ETAPAS.</p>
<b>PARTES:</b>	<p>Son conjuntamente: (i) el FIDEICOMITENTE; (ii) el FIDEICOMISARIO SENIOR; (iii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR; (iv) LA FIDUCIARIA; y (v) el SUPERVISOR.</p>
<b>PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:</b>	<p>Es el patrimonio fideicometido constituido por los BIENES FIDEICOMETIDOS y por todo lo que de hecho o de derecho corresponda a los mismos.</p>
<b>PERSONA:</b>	<p>Será aquella persona natural o jurídica, nacional o extranjera, asociación de hecho o de derecho, fideicomiso, entidad del gobierno o similar.</p>
<b>PODER:</b>	<p>Será el poder irrevocable que los ADQUIRENTES otorgarán a favor de LA FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE, a efecto que éstos, indistintamente, puedan suscribir los documentos públicos o privados que sean necesarios y recabar la documentación que pueda ser requerida a efecto de regularizar, formalizar y/o inscribir en los Registros Públicos correspondientes, las transferencias de propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS, según corresponda, a favor de los ADQUIRENTES y de constituir e inscribir las hipotecas otorgadas mediante las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS, de ser el caso.</p> <p>El PODER estará contenido en una Cláusula Adicional de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</p> <p>El PODER entrará en vigencia cuando se verifique la inscripción de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS en los registros públicos correspondientes.</p> <p>El modelo de PODER para los contratos que ya han sido suscritos a la fecha del presente CONTRATO, se encuentra incluido en la Cláusula Adicional de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</p>



<p><b>PÓLIZA CAR:</b></p>	<p>Será la Póliza de Todo Riesgo Contratista (Construction All Risk - CAR), que -conforme lo dispuesto en el numeral 9.1.1. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO- el CONSTRUCTOR contratará con una compañía de seguros' de primer nivel durante la de construcción de cada ETAPA del PROYECTO y mantendrá vigente respecto de las OBRAS DE EDIFICACIÓN hasta la culminación de las mismas -lo cual se acreditará con el otorgamiento de la conformidad de obra respectiva- de acuerdo a lo dispuesto por los numerales 7.3. y 7.5. de la Cláusula Séptima del CONTRATO. La Póliza CAR deberá incluir las coberturas usuales según las mejores prácticas de la industria a satisfacción del FIDEICOMISARIO SENIOR.</p>
<p><b>PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL:</b></p>	<p>Será la Póliza de Seguro Global contra todo riesgo (incluyendo robo) e incendio, que -conforme a lo dispuesto en el numeral 9.1.2. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO- el FIDEICOMITENTE, una vez concluidas las OBRAS DE EDIFICACIÓN, contratará por cada ETAPA del PROYECTO respecto de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS de dicha ETAPA hasta que se cumplan las condiciones y términos señalados en numeral 9.1 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.</p>
<p><b>PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL :</b></p>	<p>Será la Póliza de Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual - que conforme a lo dispuesto en el numeral 9.1. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO- el FIDEICOMITENTE contratará a favor de LA FIDUCIARIA durante la duración del presente CONTRATO.</p>
<p><b>PÓLIZAS DE SEGUROS:</b></p>	<p>Serán de manera conjunta: (i) la PÓLIZA CAR; (ii) las PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL; y, (iii) la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL.</p>
<p><b>PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN:</b></p>	<p>Será o serán los documentos en los cuales se establecerán los presupuestos proyectados para la ejecución de cada una de las ETAPAS del PROYECTO. El PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN del PROYECTO forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 13. Cualquier modificación al PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN deberá ser aprobada de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Duodécima del CONTRATO.</p>



	<p>El FIDEICOMITENTE realizará la presentación de los presupuestos de obra de edificación por cada una de las ETAPAS del PROYECTO, debiendo aplicarse el procedimiento de aprobación o modificación establecido en la Cláusula Duodécima del CONTRATO.</p>
<p><b>PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN:</b></p>	<p>Es o serán los documentos en los cuales se establecerán los presupuestos proyectados para la ejecución de la habilitación urbana de cada ETAPA del PROYECTO.</p> <p>El PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN del PROYECTO forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 14. Cualquier modificación al PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN deberá ser aprobada de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Duodécima del CONTRATO.</p> <p>El FIDEICOMITENTE realizará la presentación de los presupuestos de obras de habilitación por cada una de las ETAPAS del PROYECTO, debiendo aplicarse el procedimiento de aprobación o modificación establecido en la Cláusula Duodécima del CONTRATO</p>
<p><b>PRESUPUESTOS:</b></p>	<p>Son conjuntamente: (i) el PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN; y, (ii) el PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN.</p>
<p><b>PROCESO DE TITULACIÓN:</b></p>	<p>Es el proceso de titulación y saneamiento administrativo municipal y registral de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS, el mismo que culminará con la inscripción registral de la independización de todas y cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS en los Registros Públicos.</p>
<p><b>PROMOTOR:</b></p>	<p>Es el FIDEICOMITENTE, una sociedad constituida y en existencia de conformidad con la legislación peruana que, de conformidad con su objeto social, se encuentra facultada para dedicarse a toda clase de actividades relacionadas con la industria inmobiliaria y, en general, al desarrollo, gerencia y administración de proyectos inmobiliarios.</p>
<p><b>PROYECTO:</b></p>	<p>Es el proyecto inmobiliario denominado "Parques de Comas" en virtud del "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi hogar y Mi Vivienda Ciudad del Sol de</p>





	<p>Collique" que se desarrollará por ETAPAS en el TERRENO y su desarrollo conceptual, cuyas principales características y especificaciones técnicas se detallan en la MEMORIA DESCRIPTIVA, o cualquiera de sus etapas y que incluye la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS.</p> <p>El PROYECTO está constituido por un mínimo de ocho mil (8,000) UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS que correspondan a las mismas de acuerdo a las LEYES APLICABLES. Del mismo modo, para efectos del presente CONTRATO, el PROYECTO incluye las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y las OBRAS DE EDIFICACIÓN, la aprobación de la habilitación urbana, la obtención de las licencias correspondientes, la conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización, inscripción, entrega y transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES.</p>
<b>REGLAMENTO:</b>	<p>Es el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, aprobado mediante Resolución SBS No. 1010-99, así como las normas que lo modifiquen en el futuro.</p>
<b>SBS:</b>	<p>Es la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones, o la entidad que la reemplace en sus funciones.</p>
<b>SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO:</b>	<p>Es el área del TERRENO, que –una vez concluidas las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA conforme al procedimiento de independización detallado en la Cláusula Séptima del presente CONTRATO- será aportada a las entidades correspondientes, detalladas en el ANEXO 15, según lo regulado en las LEYES APLICABLES, con la finalidad de obtener la conformidad a las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de la ETAPA correspondiente, necesaria para la realización del PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.2.3, la misma que se describe en el plano que se adjunta al presente CONTRATO como ANEXO 16. Esta definición no comprende los aportes para Educación y Otros Usos que se realizarán con cargo a la UNIDAD INMOBILAIRIA 3, en consecuencia –a la fecha de firma del CONTRATO- los aportes a realizar con la presente área serán los de Recreación y Parques.</p>
<b>SECTOR LIBRE:</b>	<p>Es el área del TERRENO que será determinado por el FIDEICOMITENTE una vez la autoridad competente</p>

	<p><i>apruebe las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA con construcción simultánea de las ETAPAS en la que se encuentre ubicado este sector, y que será restituida a favor del FIDEICOMITENTE de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral 7.2.6. de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO.</i></p> <p><i>Asimismo, queda establecido que sobre este SECTOR LIBRE se tendrá plena libertad para desarrollar y/o edificar sectores o equipamientos de diversa naturaleza, unidades habitacionales u obras adicionales en general, a los que no les será de aplicación plazos, precios, especificaciones ni demás compromisos asumidos en la DECLARATORIA DE INTERÉS. De manera excepcional, el FIDEICOMITENTE podrá construir sobre este sector UNIDADES INMOBILIARIAS que no hayan sido desarrolladas y construidas sobre el SECTOR RESIDENCIAL.</i></p>
<p><b>SECTOR RESIDENCIAL:</b></p>	<p><i>Son las áreas del TERRENO descritas en el plano que se adjunta al presente CONTRATO como ANEXO 17, y que se compone de los lotes de terreno -descritos en el referido plano- que se independizarán del TERRENO una vez concluidas las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de cada una de las ETAPAS, sobre la cual se construirán las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS, de ser el caso.</i></p>
<p><b>SUPERVISOR:</b></p>	<p><i>Será la empresa designada de conformidad con la Segunda Cláusula Adicional, que realizará las funciones que se indican en el presente CONTRATO. El SUPERVISOR sólo podrá ser sustituido por decisión del FIDEICOMISARIO SENIOR.</i></p>
<p><b>TERRENO:</b></p>	<p><i>Es el inmueble con un área de 295,762.66 m2 ubicado por el frente en la Urb. El Retablo y por el fondo con la UNIDAD INMOBILIARIA 3, la Av. Porvenir y la UNIDAD INMOBILIARIA 2, inscrita en la Partida N° 12546693 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que es producto de la independización, conjuntamente con la UNIDAD INMOBILIARIA 2 y la UNIDAD INMOBILIARIA 3 de la Partida N° 12527515 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, sobre la cual se desarrollará el PROYECTO. El propietario de dicho TERRENO es el FIDEICOMITENTE.</i></p>
<p><b>UNIDAD INMOBILIARIA 2:</b></p>	<p><i>Es el inmueble con un área de 333,933.34 m2 ubicado por el frente con la Av. El Porvenir, por la</i></p>





	<p>derecha y al fondo con el TERRENO, inscrita en la Partida N° 12546694 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que es producto de la independización, conjuntamente con el TERRENO y la UNIDAD INMOBILIARIA 3 de la Partida N° 12527515 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.</p>
<p><b>UNIDAD INMOBILIARIA 3:</b></p>	<p>Es el inmueble con un área de 13,178.03 m<sup>2</sup> ubicado por el frente con la Av. El Porvenir, por la derecha con el Programa de Vivienda Los Quipus, por la izquierda y por el fondo con el TERRENO, inscrita en la Partida N° 12546695 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que es producto de la independización, conjuntamente con el TERRENO y la UNIDAD INMOBILIARIA 2 de la Partida N° 12527515 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y cuyo destino es la realización de los aportes para educación y otros usos.</p> <p>A la fecha el titular de la UNIDAD INMOBILIARIA 3 es Consorcio DH Mont&amp; CG &amp; M S.A.C.</p>
<p><b>UNIDADES INMOBILIARIAS:</b></p>	<p>Serán las unidades de vivienda o departamentos, que se independicen de los lotes de terreno correspondientes al SECTOR RESIDENCIAL, en virtud al desarrollo del PROYECTO. Dichas unidades serán transferidas por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES, una vez suscritas las CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</p> <p>Las UNIDADES INMOBILIARIAS comprenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Dos Mil Quinientas (2,500) enmarcadas dentro del Programa Techo Propio, bajo la modalidad de adquisición de vivienda nueva (o su equivalente);</li> <li>(ii) Dos Mil Quinientas (2,500) enmarcadas dentro del Programa Crédito Proyecto Mi Hogar (o su equivalente); y,</li> <li>(iii) Tres Mil (3,000) enmarcadas dentro del Programa MiVivienda, Crédito Proyecto Mi Hogar o Programa Techo Propio (o sus equivalentes).</li> </ul> <p>Al respecto, queda establecido que, en caso de acuerdo a las LEYES APLICABLES se eliminara cualquiera de los programas de vivienda social antes referidos, las UNIDADES INMOBILIARIAS correspondientes al programa de vivienda social eliminado podrán enmarcarse dentro de cualquiera</p>

	<p>de los programas que se mantengan vigentes, a entera discreción del FIDEICOMITENTE.</p> <p>Se deja expresa constancia que, a la fecha de suscripción del presente CONTRATO, el Programa Crédito Proyecto Mi Hogar ya no se encuentra vigente; motivo por el cual, las partes acuerdan que las dos mil quinientos (2,500) UNIDADES INMOBILIARIAS enmarcadas dentro del mismo, serán ejecutadas, a discreción del FIDEICOMITENTE, dentro de los Programas Techo Propio y/o MiVivienda, con la única limitación de que los valores de cada una de las referidas viviendas no excedan de 25 UIT's y sus acabados no sean inferiores a los establecidos para el programa TECHO PROPIO.</p> <p>Asimismo, la presente definición incluye a aquellas áreas o edificaciones del PROYECTO, que serán destinados para usos y servicios comunes, de conformidad con las LEYES APLICABLES.</p>
--	--

**TERCERA:**

**ANTECEDENTES**

- 3.1. El FIDEICOMITENTE es una empresa dedicada a la gestión, promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios. El BBVA ha suscrito con el FIDEICOMITENTE el CONTRATO DE PRÉSTAMO, a efecto de otorgar a éste el financiamiento necesario para la adquisición del TERRENO. Por su parte el FIDEICOMITENTE ha suscrito con el Consorcio DHMont CG & M S.A.C. el CONTRATO DE COMPRAVENTA, en virtud del cual ha adquirido la propiedad del TERRENO.
- 3.2. De acuerdo al CONTRATO DE COMPRAVENTA, EL PROMOTOR se ha comprometido a desarrollar y concluir el PROYECTO –según los términos de la DECLARATORIA DE INTERÉS y el CONTRATO DE COMPRAVENTA ESTADO.
- 3.3. De otro lado, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR suscribieron el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO, en virtud del cual el FIDEICOMISARIO SENIOR otorgó un financiamiento para el desarrollo del PROYECTO.
- 3.4. En atención a lo señalado en los numerales precedentes, a efectos de garantizar el cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las PARTES han acordado suscribir el presente CONTRATO.

**CUARTA:**

**OBJETO DEL CONTRATO**

- 4.1. El objeto del presente CONTRATO es la constitución de un fideicomiso, con carácter irrevocable con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del PROYECTO en estricto cumplimiento de la DECLARATORIA DE INTERÉS, en virtud del cual el FIDEICOMITENTE de





conformidad con lo previsto en los artículos 241° y 274° de la LEY DE BANCOS, transfiere en dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA conforme a lo establecido en el presente CONTRATO, los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda a los mismos.

- 4.2. La finalidad del presente CONTRATO es, (i) la administración de los BIENES FIDEICOMETIDOS; (ii) que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO sirva de garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; (iii) servir como medio de pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, según corresponda, conforme con los procedimientos establecidos en este CONTRATO; (iv) administrar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a efecto que el FIDEICOMITENTE ejecute, desarrolle y concluya el PROYECTO, se restituya la propiedad a favor del FIDEICOMITENTE, y éste transfiera la propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS debidamente culminadas a favor de cada uno de los ADQUIRENTES; debiendo constituir a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS las garantías hipotecarias que correspondan a los CRÉDITOS HIPOTECARIOS concedidos.

Para tal efecto, LA FIDUCIARIA administrará los BIENES FIDEICOMETIDOS transferidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO según lo estipulado en el presente CONTRATO y de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto reciba de los FIDEICOMISARIOS o del SUPERVISOR, de ser el caso, siempre en caso haya una previa autorización de los FIDEICOMISARIOS, según corresponda.

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

#### **QUINTA:**

#### **DE LAS DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE**

El FIDEICOMITENTE declara y garantiza a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO que:

- 5.1. Es una sociedad anónima debidamente constituida e inscrita y válidamente existente según las LEYES APLICABLES; y que sus representantes cuentan con todos los poderes y autorizaciones requeridas para conducir sus negocios, poseer sus propiedades; así como suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.
- 5.2. De forma previa al CONTRATO, ha adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrarlo y constituir válidamente el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme con los términos y condiciones de este CONTRATO, las LEYES APLICABLES y el REGLAMENTO.
- 5.3. Conoce los alcances y régimen legal vigente del presente CONTRATO, regulado en los artículos 241 y siguientes de la LEY DE BANCOS.
- 5.4. Es el legítimo titular de los BIENES FIDEICOMETIDOS, y posee libre y plena facultad de disposición sobre los mismos de acuerdo a lo establecido en los términos y condiciones

del presente CONTRATO, y, éstos no se encuentran, según corresponda, libres de cargas y gravámenes.

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

- 5.5. La celebración del presente CONTRATO, así como el cumplimiento de las obligaciones que éste le impone se encuentran dentro de sus facultades estatutarias y no infringen: (i) su estatuto social; (ii) ninguna LEY APLICABLE; (iii) ningún derecho de tercero; (iv) ninguna orden o sentencia de cualquier tribunal –judicial o arbitral- u otra dependencia judicial o administrativa que le sea aplicable, o (v) ningún contrato, hipoteca, garantía mobiliaria, instrumento u otro compromiso legalmente obligatorio que le resulta aplicable.
- 5.6. El presente fideicomiso no requiere para su validez y eficacia, de la intervención, aceptación ni convalidación de PERSONA o entidad alguna de persona o entidad alguna adicional a los suscriptores del presente CONTRATO, para los efectos de perfeccionar, en su oportunidad, la transferencia en dominio fiduciario de los BIENES FIDEICOMETIDOS que se incorporarán al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 5.7. No tiene pendiente ningún litigio o controversia judicial, arbitral o procedimiento administrativo que pudiera: (i) impedir la transferencia en fideicomiso de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor de LA FIDUCIARIA; (ii) afectar o limitar su capacidad para desarrollar y concluir el PROYECTO y cumplir con las obligaciones derivadas de este CONTRATO; o (iii) afectar la legalidad, validez, eficacia o ejecutabilidad del presente CONTRATO. Con excepción del proceso judicial de nulidad de acto jurídico iniciado por el señor Carlos Alberto Prado Flores ante el Quinto Juzgado Civil de Lima.
- 5.8. Conoce que, como consecuencia de la transferencia fiduciaria producida en virtud de la suscripción del presente CONTRATO, se encontrará imposibilitado de constituir con posterioridad a ella, garantías y afectar o disponer en modo alguno de los BIENES FIDEICOMETIDOS transferidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Está exceptuada de esta restricción la celebración de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a que se refiere este CONTRATO.
- 5.9. No mantiene obligaciones tributarias, formales o sustanciales, materiales, vinculadas a los BIENES FIDEICOMETIDOS frente a las autoridades competentes, sean éstas adscritas al gobierno central, regional o local, referidas a cualquiera de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 5.10. Que las personas designadas en la Cláusula Vigésima Tercera del presente CONTRATO como personas de contacto, cuentan con poderes de representación para realizar todos los actos necesarios para la administración del presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 5.11. El FIDEICOMITENTE declara que la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO cumple con todos los requisitos solicitados por (i) el artículo 16° del REGLAMENTO; y (ii) los Requerimientos Mínimos Obligatorios en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario de Administración de Flujos y Garantía.



LA FIDUCIARIA declara y garantiza frente al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO que:

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

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

**SEXTA:**

**DE LA TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO**

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

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

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

6.2. Queda precisado que la presente transferencia en dominio fiduciario que sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS realiza el FIDEICOMITENTE a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA, incluye todo aquello que de hecho o por derecho corresponda a los BIENES FIDEICOMETIDOS por lo que desde la fecha de suscripción de este CONTRATO, LA FIDUCIARIA tendrá la calidad de titular del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con pleno derecho de administración, uso, disposición y reivindicación, dentro de los alcances y límites señalados en el presente CONTRATO, la LEY DE BANCOS y el REGLAMENTO.

6.3. De conformidad con el artículo 246° de la LEY DE BANCOS y el numeral 1 del artículo 902 del Código Civil peruano, queda expresamente establecido que la tradición de los BIENES FIDEICOMETIDOS -que tengan la calidad de bienes muebles- para la



*constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se perfecciona con la suscripción del CONTRATO, siendo prueba suficiente de ello, la firma de las PARTES en el presente CONTRATO.*

*De igual manera, con respecto a la transferencia de las PÓLIZAS DE SEGURO, las mismas se perfeccionarán con el endoso respectivo que de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.1.4. de la Cláusula Novena, el FIDEICOMITENTE debe realizar a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA.*

- 6.4. *LA FIDUCIARIA manifiesta su aceptación en asumir la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO del que será titular, el dominio fiduciario y ejercitar todos los actos necesarios respecto del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, para cumplir la finalidad del presente fideicomiso de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO.*
- 6.5. *El FIDEICOMITENTE deberá lograr la inscripción de la transferencia en dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS (así como de cualquier modificación contractual) ante el Registro Mobiliario de Contratos y/o el Registro de Propiedad Inmueble, de ser el caso, en un plazo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES desde la fecha de suscripción del CONTRATO. Para ello, LA FIDUCIARIA supervisará y colaborará, por cuenta y costo del FIDEICOMITENTE, en el proceso de las inscripciones antes indicadas.*
- 6.6. *Por medio del CONTRATO, las PARTES autorizan al CONSTRUCTOR para que ejecute las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, y/o INDEPENDIZACIÓN, y/o las OBRAS DE EDIFICACIÓN y/o, en general, el PROYECTO sobre el TERRENO, manteniendo el CONSTRUCTOR la posesión inmediata sobre el TERRENO, salvo en caso se produzca alguno de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO, supuesto en el cual se procederá de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décima Tercera del presente CONTRATO. De la misma manera, y en tanto el presente CONTRATO se mantenga vigente, 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 la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana y su respectiva inscripción, la Conformidad de Obra del PROYECTO y la Independización de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, ya sea que éstas sean realizadas directamente por el CONSTRUCTOR o por un tercero, -de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.2-, la Declaratoria de Fábrica, y los demás actos administrativos que sean necesarios ante la Municipalidad de Comas, los Registros Públicos y demás entidades administrativas competentes que resulten necesarios o convenientes para la ejecución del PROYECTO.*
- 6.7. *La transferencia fiduciaria de los DERECHOS DE COBRO y los FLUJOS DINERARIOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se produce en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO, respectivamente.*

*En consecuencia, los DERECHOS DE COBRO y los FLUJOS DINERARIOS que integren el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no sufren alteraciones, modificaciones ni transformaciones, recibidos por el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA en las mismas condiciones pactadas por el FIDEICOMITENTE.*

- 6.8. *Las PARTES declaran de manera expresa que LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR y los FIDEICOMISARIOS no han asumido ni asumirán directa ni indirectamente ninguna obligación o responsabilidad de cargo del FIDEICOMITENTE vinculada con la ejecución*



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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO II DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

### SÉPTIMA: DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

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

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

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

7.2. De las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.3. De las OBRAS DE EDIFICACIÓN:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

#### 7.5. De la culminación del PROYECTO

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

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

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

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

7.6. Suspensión y reanudación de plazos

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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



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

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

### 8.3. De los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN:

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



8.4. De la ejecución de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOVENA:**

**OTROS ASPECTOS DEL DESARROLLO DEL PROYECTO**

9.1. De las PÓLIZAS DE SEGUROS:

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### 9.3. De la tasación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4. De la no realización de Juntas de Fideicomisarios:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mecanismo de Financiamiento de cuota inicial del CONTRATO DE TRANSFERENCIA:

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

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

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

UNDÉCIMA:

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO

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





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

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

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

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

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

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

## CONTRATO DE TRANSFERENCIA en la CUENTA RECAUDADORA.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

11.7.1. De la elaboración del informe mensual del SUPERVISOR:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

De la administración de los FLUJOS FIANZAS:

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

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

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

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



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

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

De las auditorías:

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

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

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



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

Disposiciones aplicables a la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:

11.18. De conformidad con lo establecido en el artículo 252° de la LEY DE BANCOS, LA FIDUCIARIA no requiere de poder especial para la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Consecuentemente, LA FIDUCIARIA se encuentra plenamente facultada para operar las CUENTAS DEL FIDEICOMISO pudiendo disponer de los fondos acreditados en las mismas a través de transferencias bancarias o interbancarias o a través de la solicitud de cheques de gerencia con cargo a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, sin más limitaciones que las que pudieran estar establecidas en el presente CONTRATO.

11.19. Las transferencias entre cuentas bancarias de distintas instituciones financieras serán realizadas mediante el Banco Central de Reserva. El costo generado por dichas transferencias será atendido con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

11.20. El SUPERVISOR tendrá derecho a solicitar a LA FIDUCIARIA los requerimientos o transferencias mensuales establecidas en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES, siendo que en caso sea necesario realizar transferencias o requerimientos adicionales a los antes mencionados, estos serán atendidos por LA FIDUCIARIA; quien cobrará la Comisión por Transferencias Adicionales establecidas en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES de LA FIDUCIARIA.

11.21. El FIDEICOMITENTE podrá, previa conformidad del FIDEICOMISARIO SENIOR, solicitar a LA FIDUCIARIA que invierta los FLUJOS DINERARIOS acreditados en la CUENTA RECAUDADORA en depósitos a plazo emitidos por el BANCO RECOLECTOR u "Overnight", en ambos casos según los términos y condiciones que negociará el FIDEICOMITENTE directamente con el FIDEICOMISARIO, sin que LA FIDUCIARIA asuma ningún tipo de responsabilidad por la negociación, realización, ganancia o pérdida de capital de dichas inversiones.

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

**DÉCIMA SEGUNDA: DE LOS PRESUPUESTOS Y CRONOGRAMAS**

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

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

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

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



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

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

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

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

- 12.3. Tanto los CRONOGRAMAS como los PRESUPUESTOS deberán estar acompañados por un certificado firmado por el FIDEICOMITENTE: (i) declarando que los CRONOGRAMAS y los PRESUPUESTOS han sido preparados de buena fe y sobre la base de presupuestos razonables, (ii) suministrando con un grado de detalle razonable toda la información necesaria para calcular las proyecciones para cada uno de los rubros de del PROYECTO; y (iii) señalando con un grado de detalle razonable cualquier desviación material producida o proyectada con respecto a los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS iniciales, explicando las razones de tales desviaciones y su impacto en el desarrollo del PROYECTO.

- 12.4. Los PRESUPUESTOS y los CRONOGRAMAS deberán contener, para cada mes calendario durante la vigencia del PROYECTO: (i) una proyección de los costos de construcción mensuales; (ii) una descripción de la fuente de financiamiento con la que se espera cubrir tales costos de construcción mensuales; y, (iii) el avance proyectado de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN.
- 12.5. El FIDEICOMISARIO se encuentra en la obligación de sustentar sus observaciones respecto de los PRESUPUESTOS y los CRONOGRAMAS iniciales o de cualquier ETAPA del PROYECTO, por lo que cualquier decisión rechazando una solicitud de aprobación deberá estar razonablemente justificada.

**CAPÍTULO IV**  
**EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

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

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

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

Por su parte, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, en caso tome conocimiento de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL ESTADO, podrá dirigir una carta por conducto notarial a LA FIDUCIARIA –con copia a las demás PARTES y al SUPERVISOR– comunicándole de la ocurrencia del incumplimiento e instruyendo se proceda con la sustitución del CONSTRUCTOR.

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

- 13.2. De la designación del nuevo CONSTRUCTOR:

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





*Lo dispuesto en el párrafo precedente resultará también de aplicación en el caso que el FIDEICOMITENTE ejerza la función de CONSTRUCTOR e incumpla con las obligaciones asumidas por la construcción de la obra correspondiente al PROYECTO.*

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

*En caso transcurra el plazo de noventa (90) DÍAS HÁBILES antes indicado sin que se designe al nuevo CONSTRUCTOR o, habiéndose designado uno, éste no estuviese en disposición de asumir el encargo, el FIDEICOMISARIO SENIOR y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR podrá(n) instruir a LA FIDUCIARIA elegir a un nuevo CONSTRUCTOR.*

*Una vez que el FIDEICOMISARIO SENIOR y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR designe(n) al nuevo CONSTRUCTOR en el plazo antes indicado, y la persona designada como tal, estuviese en disposición de asumir los servicios requeridos; el FIDEICOMISARIO SENIOR y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR, deberá(n) negociar directamente con dicha persona los términos y condiciones del contrato de obra a ser suscrito. El FIDEICOMISARIO SENIOR y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR, la persona designada como nuevo constructor y LA FIDUCIARIA, suscribirán el contrato de obra respectivo.*

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

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

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

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

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

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

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

- 13.2.4. *Queda claramente establecido por las PARTES que, el nuevo CONSTRUCTOR deberá conocer y obligarse a cumplir todos los términos del CONTRATO. Asimismo, deberá respetar los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que se hayan suscrito, así como los derechos, cargas o gravámenes constituidos a favor de terceros sobre los bienes materia de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.*
- 13.2.5. *Las funciones y obligaciones del nuevo CONSTRUCTOR concluirán cuando se haya cumplido íntegramente con: (i) las OBRAS DE EDIFICACIÓN y las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; y (ii) la inscripción de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS. No obstante lo antes mencionado, una vez nombrado el nuevo CONSTRUCTOR, el FIDEICOMITENTE mantendrá la obligación de suscribir las respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, para el caso de los ADQUIRENTES que hubiesen suscrito CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.*
- 13.2.6. *Las PARTES establecen que todo aspecto vinculado a la retribución del nuevo CONSTRUCTOR, la garantía por el fiel cumplimiento y calidad de la construcción y el desempeño de sus funciones será negociada directamente entre el FIDEICOMISARIO SENIOR y el nuevo CONSTRUCTOR, cuyos honorarios, gastos generales y cualquier otro costo monetario será considerado como un costo del PROYECTO.*





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 los honorarios del nuevo CONSTRUCTOR, ni por la decisión del FIDEICOMISARIO SENIOR de ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en el presente capítulo.

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

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

13.3. Del procedimiento de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS:

- 13.3.1. En caso la sustitución del CONSTRUCTOR resulte imposible, y el FIDEICOMISARIO SENIOR opte por la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, por el mérito de la recepción de la carta notarial remitida de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.1., LA FIDUCIARIA procederá con la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS –lo que incluye el remanente de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS no vendidos en la fecha de ejecución- sin requerir autorización ni formalidad previa de ningún tipo, ni admitir oposición alguna de parte del FIDEICOMITENTE, del DEPOSITARIO, del CONSTRUCTOR o de cualquier tercero, las que se considerarán como no presentadas.

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

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

- (i) En el caso que el FIDEICOMITENTE haya pagado a LA FIDUCIARIA o al FIDEICOMISARIO SENIOR y a plena satisfacción de éstos: (i) el íntegro del monto correspondiente a las OBLIGACIONES GARANTIZADAS pendientes de

*pago a favor del FIDEICOMISARIO SENIOR, liquidada hasta la fecha en que el PROMOTOR solicitase la conclusión del proceso de ejecución, incluyendo las penalidades e intereses a que hubiere lugar; (ii) el íntegro de los gastos pendientes de pago por parte del FIDEICOMITENTE a favor de LA FIDUCIARIA o al FIDEICOMISARIO SENIOR; y, (iii) el íntegro de cualquier retribución que el FIDEICOMITENTE le estuviere adeudando a LA FIDUCIARIA según el CONVENIO DE RETRIBUCIONES.*

*En este supuesto, y en tanto el pago efectuado se encuentre a satisfacción del FIDEICOMISARIO SENIOR, éste instruirá a LA FIDUCIARIA la conclusión del proceso de ejecución.*

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

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

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

*En caso de negativa del FIDEICOMITENTE, el DEPOSITARIO, el CONSTRUCTOR o de quien(es) se encuentre(n) en posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS respecto de la entrega inmediata de los mismos, LA FIDUCIARIA podrá recurrir a la autoridad competente para recuperar la posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS, sin perjuicio de iniciar las acciones civiles o penales que resulten procedentes para dicho fin. De aplicarse ello, el FIDEICOMISARIO SENIOR indicará oportunamente a LA FIDUCIARIA 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 20. En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR no lo designe, LA FIDUCIARIA elegirá un estudio del ANEXO 20.*

*Todos los gastos en que se incurran en los procesos judiciales a que se refiere este numeral serán asumidos directamente por el FIDEICOMITENTE. En caso los recursos necesarios para pagar los gastos en cuestión no sean entregados a LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta del CONTRATO, éstos podrán ser asumidos por el FIDEICOMISARIO SENIOR, quien los cobrarán con cargo a los fondos*



obtenidos producto de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, dejando expedito el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE, en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.

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

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

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

En cualquiera de los casos antes señalados, las PARTES acuerdan que el perito designado deberá ser uno de los consignados en el ANEXO 18, acordando desde ya que dicho experto deberá estar inscrito en el registro de la SBS, quien valorizará cada uno de los bienes que integran los BIENES FIDEICOMETIDOS, estableciendo en su valor de tasación el valor de realización automática de dichos bienes. Los honorarios del perito, así como cualquier otro gasto serán pagados directamente por el PROMOTOR. En caso los recursos necesarios para pagar al perito no sean entregados a LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta de este CONTRATO, éstos deberán ser asumidos por el FIDEICOMISARIO SENIOR, quien los cobrará con cargo a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, dejando expedito el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.

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

- (i) Una vez determinado el valor de realización automática de los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme al numeral anterior, LA FIDUCIARIA, procederá a su transferencia directa al adjudicatario, de acuerdo a lo que, según las



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

- (ii) *Para efectos de la transferencia directa de los BIENES FIDEICOMETIDOS que sean materia de ejecución por parte de LA FIDUCIARIA, ésta procederá a ofrecer en venta los BIENES FIDEICOMETIDOS tomando como precio base para la venta el valor de realización automática estimado en el informe de tasación que se hubiere realizado a los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme a lo previsto en el numeral 13.3.3. precedente. Para tal fin, LA FIDUCIARIA convocará a los posibles postores a través de tres (3) publicaciones efectuadas en distintos diarios o revistas de suficiente difusión en la plaza, sin que la forma de venta o transferencia que realice o elija, pueda ser objetada o asumir LA FIDUCIARIA responsabilidad alguna por ello, salvo en casos de dolo o culpa inexcusable, estableciéndose desde ya que ni el FIDEICOMITENTE, ni sus accionistas, ni empresas vinculadas al FIDEICOMITENTE, conforme a los conceptos aplicables a empresas vinculadas establecidos en la Resolución SBS No. 445-2000, en la Resolución CONASEV No. 90-2005-EF/94.10 y sus eventuales, futuras modificaciones, podrán participar directa o indirectamente como postores o posibles compradores en ninguna oferta pública de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS que sean materia de ejecución.*
- (iii) *Transcurridos diez (10) DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha de realización de la primera oferta pública sin que se presenten postores, se convocará a una segunda oferta pública con los mismos requisitos establecidos para la primera convocatoria, reduciéndose el precio base para esta segunda oferta pública en un quince por ciento (15%) del precio que sirvió como base para la primera oferta pública.*

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

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





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

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

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

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

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

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

13.4.2. En segundo tercer orden, para cubrir los gastos de administración y custodia de los bienes y derechos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y todos los gastos en los que incurra LA FIDUCIARIA referidos a la administración o al proceso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

- 13.4.3. En tercer orden, para cubrir la retribución que se pudiese estar adeudando a LA FIDUCIARIA conforme a lo previsto en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES; y en general, para cubrir cualquier monto que se le pudiese estar adeudando como consecuencia del presente fideicomiso.
- 13.4.4. En cuarto orden, para amortizar o cancelar todos los gastos y costos devengados y no pagados derivados del PROYECTO que sean necesarios para culminar con la construcción de la etapa del PROYECTO que se venía desarrollando, de acuerdo a la liquidación que el SUPERVISOR proporcione a LA FIDUCIARIA.
- 13.4.5. En quinto orden, para pagar, amortizar o cancelar al FIDEICOMISARIO SENIOR, de acuerdo a la liquidación que éste le proporcione a LA FIDUCIARIA, notificado un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE, el monto al que ascienden las deudas derivadas del CONTRATO DE PRÉSTAMO y del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, incluyendo el capital, intereses compensatorios o moratorios, penalidades, comisiones, impuestos, gastos -incluyendo los legales y los que se deriven del presente fideicomiso-, y demás servicios a que hubiera lugar; y,
- 13.4.6. En sexto orden, para amortizar y/o o cancelar a los titulares de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN el derecho a una alícuota del producto de la ejecución o de los bienes aún existentes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; teniendo el titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, derecho a recibir como monto máximo, el monto señalado en el propio CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. Este monto será igual al importe de la contraprestación estipulada en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.
- 13.4.7. De existir un remanente, luego de atender todos los pagos a que se refieren los numerales precedentes, el importe remanente será transferido por LA FIDUCIARIA directamente a favor del FIDEICOMITENTE a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE.

#### CAPÍTULO V

#### OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y LA FIDUCIARIA

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

Por el presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE se obliga:

- 14.1. Transferir irrevocablemente a favor de LA FIDUCIARIA el dominio fiduciario sobre todos los bienes y derechos -de su titularidad- que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Obligándose a suscribir todos los documentos públicos o privados necesarios para efectuar dicha transferencia.
- 14.2. Cumplir con todas y cada una de las obligaciones que hubiese asumido en virtud de los DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO.
- 14.3. Asumir los gastos, costos y mantenimiento de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta del CONTRATO.





- 14.4. *Pagar puntualmente la retribución de LA FIDUCIARIA, conforme con lo establecido en la Cláusula Décima Octava.*
- 14.5. *Remitir los documentos contables que sean solicitados por LA FIDUCIARIA.*
- 14.6. *Cumplir con las demás obligaciones derivadas de la celebración del presente CONTRATO.*
- 14.7. *Suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a partir de la firma del presente CONTRATO, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Octava del CONTRATO y al modelo del ANEXO 5, así como todos los documentos públicos y privados derivados de los mismos. Asimismo, se obliga a suscribir todos los documentos que sean necesarios a efectos de realizar y culminar con la INDEPENDIZACIÓN, OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS, y todo aquello que implique la culminación del PROYECTO.*
- 14.8. *Todas las demás obligaciones que le correspondan asumir en calidad de FIDEICOMITENTE del presente CONTRATO serán asumidas por EL PROMOTOR.*
- 14.9. *Asumir el pago de todos los tributos, cumpliendo con todas las obligaciones sustanciales y formales referidas a los tributos, que pudieran gravar el presente CONTRATO o se generen bajo este CONTRATO, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Octava del CONTRATO.*
- 14.10. *Asumir frente a LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO, los ADQUIRENTES y cualquier tercero la responsabilidad de ejecutar el PROYECTO, de acuerdo a lo dispuesto en el presente CONTRATO.*
- 14.11. *Dar inmediato aviso a LA FIDUCIARIA de cualquier hecho o circunstancia que afecte de cualquier manera el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos o los de los FIDEICOMISARIOS.*
- 14.12. *Contratar, renovar, pagar las PÓLIZAS DE SEGURO que le correspondan de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Novena del presente CONTRATO.*
- 14.13. *Presentar mensualmente a LA FIDUCIARIA los asientos contables correspondientes a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Asimismo, el PROMOTOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA de manera mensual dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes la información contable referida a los bienes y derechos que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO actualizada al mes inmediato anterior.*
- 14.14. *Remitir mensualmente a LA FIDUCIARIA los comprobantes de pago de los tributos que -de ser el caso- puedan afectar al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, debida y oportunamente cancelados.*
- 14.15. *Transferir el SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.2 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO.*

- 14.16 Remitir en calidad de Declaración Jurada a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO y al SUPERVISOR, las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) DÍAS HÁBILES de suscrito el CONTRATO.
- 14.17 Concluir con el PROCESO DE TITULACIÓN, inscribiendo en los Registros Públicos: (i) la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS; (ii) la declaratoria de fábrica de las UNIDADES INMOBILIARIAS; (iii) el Reglamento Interno de las UNIDADES INMOBILIARIAS; y (iv) cualquier otro documento que sea necesario para culminar con el PROCESO DE TITULACIÓN, incluso en cualquiera de los escenarios de ejecución contemplados en el Capítulo IV del presente CONTRATO.
- 14.18 El PROMOTOR se obliga frente a los FIDEICOMISARIOS a no entregar la posesión de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA y el ESTACIONAMIENTO –de ser el caso- al ADQUIRENTE mientras no se haya culminado la edificación de la ETAPA donde se encuentra dicha UNIDAD INMOBILIARIA.
- 14.19 El PROMOTOR y/o CONSTRUCTOR, conforme corresponda, no entregará las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTO en caso los ADQUIRENTES no hayan cumplido con las obligaciones derivadas del CRÉDITO HIPOTECARIO. Del mismo modo, el incumplimiento de pago de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS constituirá causal de resolución automática de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.
- 14.20 En caso los flujos disponibles contenidos en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, en virtud del presente CONTRATO, así como de las contenidas en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, no permitan la conclusión de la etapa correspondiente del PROYECTO, siempre que se hubiera desembolsado el íntegro de la línea de crédito de la etapa, el PROMOTOR se obliga a cubrir los costos que sean necesarios a efectos de proceder con el desarrollo del PROYECTO. Si el PROMOTOR no cumpliera con realizar directamente los desembolsos necesarios para la conclusión de la ejecución del PROYECTO, de acuerdo al requerimiento del FIDEICOMISARIO, éste procederá con la suspensión de las líneas de crédito que le haya otorgado al PROMOTOR para las siguientes etapas.
- 14.21. Transferir, a los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de recibidos –de ser el caso-, los FLUJOS DINERARIOS, que perciba directamente a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, según corresponda.
- 14.22. Cumplir las demás obligaciones establecidas para su calidad de FIDEICOMITENTE o PROMOTOR en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, en el REGLAMENTO, así como cualquier otra norma que en el futuro pudiera promulgarse que resulte aplicable.

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

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

En el caso que el PROMOTOR ejerza la función de CONSTRUCTOR, desarrollará las OBRAS DE EDIFICACIÓN y el PROYECTO de acuerdo a lo establecido en los





CRONOGRAMAS aprobados, y asumiendo las obligaciones previstas en este CONTRATO.

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

#### DÉCIMA QUINTA:

#### **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA**

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

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

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



- 15.17 *Publicar en el diario El Peruano la transferencia de los bienes y/o derechos que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, por cada oportunidad en que se realicen transferencias, conforme se dispone en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS.*
- 15.18 *Cumplir las obligaciones contenidas en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, su REGLAMENTO.*

**CAPÍTULO VI**  
**DISPOSICIONES FINALES**

**DÉCIMA SEXTA:** **PLAZO DEL FIDEICOMISO Y LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

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

- (i) *que el CONSTRUCTOR concluya íntegramente con el PROYECTO o la etapa de este que el FIDEICOMITENTE hubiera establecido, a satisfacción del FIDEICOMISARIO SENIOR y del FIDEICOMISARIO JUNIOR;*
- (ii) *que la independización de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS del PROYECTO se encuentren debidamente inscritas. Asimismo, que se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS en las partidas registrales que correspondan a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen otorgado dichos créditos. El FIDEICOMITENTE deberá hacer sus mejores esfuerzos a efectos de coadyuvar a que cada INSTITUCIÓN FINANCIERA remita a LA FIDUCIARIA dichas comunicaciones sustancialmente de acuerdo al ANEXO 21 del CONTRATO, en virtud de la cual la INSTITUCIÓN FINANCIERA señale que se han realizado las inscripciones antes referidas.*

*Dichas comunicaciones deberán ser remitidas a LA FIDUCIARIA en un plazo máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la inscripción de las independizaciones, una vez transcurrido dicho plazo sin que LA FIDUCIARIA haya recibido las comunicaciones antes descritas, esta última podrá contratar a un Estudio de Abogados de los que figuran en el ANEXO 20 del CONTRATO a fin de que emita un informe respecto del estado de dichas inscripciones. Los gastos en que se incurran en la contratación de dicho Estudio de Abogados serán asumidos por los FIDEICOMITENTES con cargo a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta de este CONTRATO, siempre y cuando las comunicaciones estén referidas única y exclusivamente a la inscripción de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS.*

- (iii) *se hayan atendido todas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; y*
- (iv) *el FIDEICOMISARIO SENIOR envíe una comunicación escrita a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR, en el sentido de dar por concluido el fideicomiso al haberse verificado las condiciones indicadas en los literales precedentes, en un plazo máximo de treinta (30) DÍAS HÁBILES contados desde la recepción de la comunicación del SUPERVISOR, informando que se han verificado las condiciones descritas en el presente numeral que ponen fin al CONTRATO.*

- 16.2. Recibida la comunicación a que se refiere el numeral 16.1. anterior, LA FIDUCIARIA procederá a liquidar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO según lo instruido, siendo aplicable, en lo que correspondiera, lo dispuesto en el numeral 13.4. de la Cláusula Décima Tercera de este CONTRATO.
- 16.3. El presente CONTRATO también se dará por concluido en caso se ejecute el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.3. de la Cláusula Décima Tercera del presente CONTRATO y no existan BIENES FIDEICOMETIDOS.
- 16.4. En ningún caso el plazo total del presente CONTRATO podrá superar el plazo máximo previsto por la LEY DE BANCOS.
- 16.5. Una vez concluido el presente CONTRATO por cualquiera de las razones previstas en la presente Cláusula, LA FIDUCIARIA procederá, cuando así correspondiera, a restituir los BIENES FIDEICOMETIDOS, todos o el remanente según sea el caso, que se encuentren en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a favor del FIDEICOMITENTE. A tal efecto, LA FIDUCIARIA se obliga a suscribir todos los documentos –públicos o privados- que sean necesarios para formalizar dicha restitución.

**DÉCIMA SÉPTIMA:****DEL DEPOSITARIO**

- 17.1. El DEPOSITARIO será solidariamente responsable con el FIDEICOMITENTE por la conservación, custodia y mantenimiento de los materiales que sean necesarios para la ejecución del PROYECTO, así como por cada una de las obligaciones a su cargo de acuerdo con lo establecido en el presente CONTRATO.
- 17.2. Asimismo, en el eventual caso que el FIDEICOMITENTE reciba directamente o indirectamente los FLUJOS DINERARIOS, se encontrará obligado a depositar los mismos en la CUENTA DEL FIDEICOMISO que corresponde conforme con lo dispuesto en este CONTRATO, a más tardar dentro de los cuatro (4) DÍAS HÁBILES siguientes de haberlos recibido más los intereses legales que pudieran corresponder. Las PARTES declaran expresamente que LA FIDUCIARIA no será responsable de validar o confirmar el monto al que ascienden los intereses legales antes indicados. Siendo de entera responsabilidad del DEPOSITARIO cumplir con el pago de los mismos. A tal efecto, interviene en el presente CONTRATO el DEPOSITARIO quien asume, a título gratuito, las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO le corresponden. El DEPOSITARIO se mantendrá durante la vigencia del CONTRATO.
- 17.3. El DEPOSITARIO será responsable del depósito de los FLUJOS DINERARIOS que por cualquier motivo sean recaudados extraordinariamente por el FIDEICOMITENTE en la CUENTA DEL FIDEICOMISO correspondiente, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguiente de haberlos recibido, de acuerdo a lo establecido en este CONTRATO.
- 17.4. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE, con la previa aprobación del FIDEICOMISARIO SENIOR, podrá sustituir al DEPOSITARIO siempre que: (i) el nuevo depositario desempeñe para el FIDEICOMITENTE, las funciones y responsabilidades que correspondían al DEPOSITARIO que sustituirá; y, (ii) cumpla el nuevo depositario con



suscribir los documentos que razonablemente pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA a los efectos de asumir el cargo de DEPOSITARIO de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, cuya custodia le corresponde.

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

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

#### DÉCIMA OCTAVA:

#### DE LA RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA

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

Para el pago de las comisiones de LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS autorizan a LA FIDUCIARIA a cargar el monto de las comisiones establecido en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES con los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, en caso dichas cuentas contaran con fondos suficientes para atender las comisiones mencionadas, LA FIDUCIARIA podrá solicitar al FIDEICOMISARIO SENIOR, el cargo por los montos de dichas comisiones en cualquier cuenta que mantuviera abierta el FIDEICOMITENTE dicho banco, bastando para ello que LA FIDUCIARIA le remita copia del comprobante de pago entregado al FIDEICOMITENTE, autorizando el FIDEICOMITENTE desde ya -de manera irrevocable- al FIDEICOMISARIO SENIOR a aceptar los cargos así presentados, pudiendo inclusive sobregirar las cuentas respectivas.

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

#### DÉCIMA NOVENA:

#### LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

- 19.1. Las PARTES reconocen, acuerdan y declaran que las funciones de 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. Asimismo, las PARTES declaran que las obligaciones que LA FIDUCIARIA asume en virtud de lo dispuesto por el CONTRATO son de medios y no de resultados y que, en tal sentido, serán prestadas por LA FIDUCIARIA observando las cláusulas del mismo y las instrucciones escritas que, para tal efecto, le notifique cualquiera de los FIDEICOMISARIOS y/o el FIDEICOMITENTE, de ser el caso, según lo previsto en el CONTRATO. 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 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 y de los FIDEICOMISARIOS, sus representantes y/o terceros, sus cesionarios o sucesores, en tanto cumpla con la diligencia debida, lo contemplado en el CONTRATO y las instrucciones escritas que le sean enviadas según lo previsto en el CONTRATO.

19.2. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral precedente, las PARTES acuerdan de manera expresa que el FIDEICOMITENTE se compromete y obliga de manera expresa e incondicional a indemnizar a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS y a cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores, por todos y cada uno de los daños y perjuicios, incluyendo el lucro cesante que resulte razonable, que LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS pudieran sufrir como consecuencia directa o indirecta de los actos o instrucciones del FIDEICOMITENTE, no obstante haberse desempeñado conforme lo dispuesto en el presente CONTRATO y siempre que no medie dolo o culpa grave de LA FIDUCIARIA y de los FIDEICOMISARIOS en relación a la celebración, suscripción y ejecución del CONTRATO, incluyendo pero sin limitarse a los casos en que LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS, 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, fueran objeto de demandas, denuncias, acciones legales, medidas cautelares dentro o fuera del proceso o reclamos, interpuestos por cualquier causa que no le sean imputables y ante cualquier fuero judicial, arbitral o administrativo, por parte de terceros, quienes quiera que fueran éstos, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE, a asumir y pagar todas las costas, costos y honorarios de abogados que sean razonables, de los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, así como a asumir y pagar todas y cada una de las sumas de dinero que LA FIDUCIARIA o los FIDEICOMISARIOS estuvieran obligados a pagar en cumplimiento de resoluciones, sentencias o mandatos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, sin reserva ni limitación alguna, excluidas aquellas que sean producto de culpa grave o dolo de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a pagar a LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS, las sumas de dinero que éstos le requieran por escrito por los conceptos antes mencionados, excluidos aquellos conceptos producto de culpa grave o dolo de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS, debiendo para tal efecto acompañar copia de las resoluciones, sentencias, laudos arbitrales y comprobantes de pago que sostengan su reclamo, debiendo el FIDEICOMITENTE efectuar el íntegro del pago dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de ser requerido a ello por LA FIDUCIARIA o los FIDEICOMISARIOS.

19.3. En relación con los gastos correspondientes a la asesoría legal externa, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS contratarán cada uno a sus propios asesores legales externos. En caso funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS estén involucrados en un



*mismo procedimiento o proceso ya sea administrativo, judicial o arbitral, todos estarán representados por un solo estudio de abogados o asesor legal externo, a menos que haya conflicto de intereses entre ellos; en cuyo caso, cada una de las partes involucradas en conflicto podrá tener un asesor legal externo diferente.*

**VIGÉSIMA:****RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA**

- 20.1. LA FIDUCIARIA podrá renunciar al ejercicio de su cargo por causas debidamente sustentadas, dando aviso previo de cuarenta y cinco (45) días calendario y por escrito al FIDEICOMITENTE, a los FIDEICOMISARIOS y a la SBS. Para los efectos del presente CONTRATO, el plazo a que se refiere el artículo 269° segundo párrafo de la LEY DE BANCOS se comenzará a computar desde que la aceptación de la renuncia por parte de la SBS haya sido puesta en conocimiento de LA FIDUCIARIA, del FIDEICOMITENTE y de los FIDEICOMISARIOS. Ante la renuncia de LA FIDUCIARIA, será de aplicación lo dispuesto a continuación:
- 20.1.1. El FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS 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.
- 20.1.2. El fiduciario sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito, la aceptación implicará la suscripción en un mismo acto del Contrato de Transferencia del Fideicomiso así como la entrega de los documentos que acreditan los derechos sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con la correspondiente acta notarial de recepción. La aceptación deberá efectuarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendarios 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.
- 20.1.3. 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 razonablemente incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE, sin que sea relevante determinar, para este efecto, la parte o las partes que hayan causado el asunto en mérito al cual LA FIDUCIARIA formuló su renuncia.
- 20.1.4. LA FIDUCIARIA deberá presentar al FIDEICOMITENTE, a los FIDEICOMISARIOS y a la SBS por escrito, una rendición de cuentas precisa y documentada de su gestión.
- 20.2. 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 20.1.3. del CONTRATO; o en caso no se logre nombrar al fiduciario sucesor dentro del plazo señalado en el numeral 20.1.1. anterior.

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

- 20.3. Los FIDEICOMISARIOS 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 a su favor, en respaldo de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS sobre los bienes y derechos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, la misma que será levantada por los FIDEICOMISARIOS, una vez suscrito el Contrato de Transferencia de Fideicomiso. En tal sentido, LA FIDUCIARIA queda obligada a suscribir todos los documentos necesarios, ya sea públicos o privados, para formalizar las garantías antes descritas.
- 20.4. Queda expresamente establecido que en caso se precise el cómputo del plazo a que hace referencia el artículo 269°, segundo párrafo de la LEY DE BANCOS, será de aplicación el procedimiento establecido en el dispositivo sobre la materia, manteniéndose vigente el procedimiento antes previsto en lo que no se le opusiere.

#### VIGÉSIMA PRIMERA:

#### REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA

El FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS, 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 anterior, según corresponda. LA FIDUCIARIA cooperará y brindará todo el apoyo razonable para asegurar una transición sin mayor inconveniente al fiduciario sucesor.

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

#### VIGÉSIMA SEGUNDA:

#### DEL FACTOR FIDUCIARIO

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

#### VIGÉSIMA TERCERA:

#### NOTIFICACIONES Y DOMICILIO





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

23.1. Mediante cartas, simples o notariales, presentadas en el domicilio señalado por las PARTES en la introducción del presente CONTRATO. Las cartas se reputarán cursadas con los cargos de recepción de las mismas, los que deberán tener sello de recepción con la fecha, nombre y firma.

23.2. Mediante facsímiles remitidos desde y a los siguientes números:

- FIDEICOMITENTE : 206-7205
- LA FIDUCIARIA : 222-4260
- FIDEICOMISARIO SENIOR : --
- FIDEICOMISARIO JUNIOR : --
- DEPOSITARIO : 206-7205
- SUPERVISOR : 627-3737

Los facsímiles se reputarán entregados a las PARTES mediante el reporte de confirmación de entrega.

23.3. Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son:

- FIDEICOMITENTE : Rolando Martin José Ponce Vergara (Gerente General), Rafael Miranda Vargas-Fano (Gerente de División) y/o Tania Inés López-Guerra Rivero (Gerente Legal)
- LA FIDUCIARIA : Paulo Comitre (Gerente General), María Olga Passalacqua (Gerente de Administración y Operaciones), Rafael Parodi (Gerente Comercial), Juan José Hopkins (Gerente Legal) y/o Susana Montes (Gerente de Contabilidad).
- FIDEICOMISARIO SENIOR : Javier Mauricio Bustamante Zegarra, Edwin Giancarlo Mejía Trujillo, Walter Angulo Vasquez.
- FIDEICOMISARIO JUNIOR : Lic. Claudia Janette Salaverry Hernández
- DEPOSITARIO : Rolando Martin José Ponce Vergara (Gerente General)
- SUPERVISOR : Peschiera Alfaro Pablo Jose (Gerente General), y/o José Manuel Zavala Pflucker.

23.4. Mediante correos electrónicos dirigidos desde y a las siguientes direcciones:

- FIDEICOMITENTE : [rponce@gym.com.pe](mailto:rponce@gym.com.pe), [rmiranda@gym.com.pe](mailto:rmiranda@gym.com.pe), [tlopezguerra@gym.com.pe](mailto:tlopezguerra@gym.com.pe)
- LA FIDUCIARIA : [pcomitre@lf.pe](mailto:pcomitre@lf.pe); [jhopkins@lf.pe](mailto:jhopkins@lf.pe); [rparodi@lf.pe](mailto:rparodi@lf.pe); [smontes@lf.pe](mailto:smontes@lf.pe); [mpassalacqua@lf.pe](mailto:mpassalacqua@lf.pe).
- FIDEICOMISARIO SENIOR : [mbustamante@bbva.com](mailto:mbustamante@bbva.com), [emejia@bbva.com](mailto:emejia@bbva.com), [Walter.angulo@bbva.com](mailto:Walter.angulo@bbva.com)
- FIDEICOMISARIO JUNIOR : [csalaverry@vivienda.gob.pe](mailto:csalaverry@vivienda.gob.pe)
- DEPOSITARIO : [rponce@gym.com.pe](mailto:rponce@gym.com.pe)
- SUPERVISOR : [ppeschiera@define.com.pe](mailto:ppeschiera@define.com.pe), [jzavala@define.com.pe](mailto:jzavala@define.com.pe)

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

23.5. Mediante los siguientes números telefónicos:

- FIDEICOMITENTE : 206-7206
- LA FIDUCIARIA : 222-4260
- FIDEICOMISARIO SENIOR : 211-1000
- FIDEICOMISARIO JUNIOR : 211-7938
- DEPOSITARIO : 206-7206
- SUPERVISOR : 627-3737

Cualquier modificación de los domicilios, facsímiles, y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones, deberá ser puesta en conocimiento de las contrapartes mediante carta notarial, conforme al modelo que figura como ANEXO 22 del CONTRATO, siendo los nuevos datos aplicables únicamente a las comunicaciones que se efectúen con posterioridad a la fecha de recepción de las referidas cartas notariales. En todos los casos, los nuevos domicilios deberán ser siempre dentro de la ciudad de Lima.

**VIGÉSIMA CUARTA:**

**DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

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

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

**VIGÉSIMA QUINTA:**

**DE LA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

En caso fuera necesario o resultara conveniente realizar algún acto o intervenir en cualquier acción, excepción o medida cautelar, sea de carácter judicial o extrajudicial, con el objeto de cautelar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como cualesquiera de los derechos inherentes al mismo, LA FIDUCIARIA informará por escrito de este hecho al FIDEICOMISARIO SENIOR -con copia al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO JUNIOR, a fin de que el FIDEICOMISARIO SENIOR indique a LA FIDUCIARIA el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales y/o extrajudiciales a que hubiere lugar, en un plazo no mayor a un (01) DÍA HÁBIL desde que LA FIDUCIARIA se lo requiera. Dicho estudio de abogados deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 20; caso contrario, LA FIDUCIARIA designará a uno de los estudios de abogados que aparecen dentro de la relación consignada en el ANEXO 20 a quien le encargará los procesos judiciales y/o extrajudiciales a que hubiere lugar.

En caso los estudios de abogados que aparecen en la relación del ANEXO 20 hayan dejado de prestar servicios o no estuvieran en disposición de brindar sus servicios, LA FIDUCIARIA elegirá al estudio de abogados que considere conveniente. LA FIDUCIARIA informará por escrito sobre





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

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

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

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

#### **VIGÉSIMA SEXTA:**

#### **GASTOS Y COSTOS**

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

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

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

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

- 26.3. Sin perjuicio de lo anterior, queda claramente establecido por las PARTES que en caso el FIDEICOMITENTE no cumpliera con efectuar el reembolso dentro del plazo establecido en el numeral 26.2. anterior, para evitar la ocurrencia de daños a los intereses del FIDEICOMISARIO SENIOR, este podrá reembolsar a LA FIDUCIARIA, todas las cantidades que no hubieren sido entregadas oportunamente por el FIDEICOMITENTE.

#### VIGÉSIMA SÉPTIMA:

#### DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE

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

#### VIGÉSIMA OCTAVA:

#### ARBITRAJE

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

- 28.1. El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral compuesto de tres (3) miembros que necesariamente deberán ser abogados.
- 28.2. El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo al Reglamento de Arbitraje Nacional del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú (en adelante el "Centro") a cuyas normas y autoridad administrativa se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.
- 28.3. El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente forma:

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

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





*de dichos campos del derecho en una o más de las siete mejores universidades del Perú en materia de Derecho, a solo criterio del Centro.*

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

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

*28.4. El Tribunal Arbitral tendrá un plazo de cien (100) DÍAS HÁBILES desde su instalación para expedir el respectivo laudo arbitral. Dicho plazo podrá ser prorrogado excepcionalmente por el Tribunal Arbitral, por única vez y por asuntos vinculados a medios probatorios únicamente, mediante resolución fundamentada. Asimismo, el Tribunal Arbitral puede quedar encargado de determinar con precisión la controversia. El laudo será definitivo e inapelable y de obligatorio cumplimiento desde su notificación a las partes. El laudo producirá efectos de cosa juzgada.*

*28.5. El lugar del arbitraje será la ciudad de Lima, Perú y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.*

*28.6. Los gastos y costos correspondientes al arbitraje serán íntegramente asumidos por la(s) Parte(s) que no se vea(n) favorecida(s) con la decisión del Tribunal Arbitral, que además deberá fijar e incluir los mismos en el laudo.*

*28.7. En caso de que alguna de las partes decidiera interponer recurso de anulación contra el laudo arbitral ante el Poder Judicial, deberá presentar a la autoridad judicial competente, como requisito indispensable, una carta fianza solidaria, incondicionada, irrevocable y de realización automática, emitida por un banco de primer orden con sede en Lima a favor de la otra parte, con una vigencia no menor a seis (06) meses, que deberá ser renovada y mantenerse vigente hasta por tres (03) meses después de que se resuelva en definitiva el recurso de anulación, bajo apercibimiento de llevarse a cabo la ejecución del laudo, por una cantidad equivalente a la cuantía del valor de la condena contenida en el laudo. Si el laudo contiene en todo o en parte un extremo declarativo, que no es valorizable en dinero, o si se requiere de una liquidación especial para determinar la obligación económica a la que se encuentra obligada la Parte vencida, el Tribunal Arbitral puede fijar en el laudo, o en su rectificación, interpretación, integración o exclusión, el monto que garantice el cumplimiento.*

*Esta carta fianza será devuelta a la Parte que interpuso el recurso de anulación sólo en el caso que tal recurso sea declarado fundado por resolución firme. En caso contrario la*

carta fianza será ejecutada por la Parte en cuyo favor se haya otorgado y aplicada como penalidad.

28.8. Para cualquier intervención de los jueces y tribunales ordinarios dentro de la mecánica arbitral, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales del Cercado de Lima, renunciando al fuero de sus domicilios.

28.9. Las PARTES dejan expresa constancia de que la presente Cláusula no será aplicable en caso existan controversias o discrepancias únicamente relacionadas al desalojo del FIDEICOMITENTE o de los ADQUIRENTES u otros terceros poseionarios de los BIENES FIDEICOMETIDOS en caso de ejecución, sometiéndose las PARTES en dicho caso a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de Lima Cercado, renunciando al fuero de sus domicilios.

#### VIGÉSIMA NOVENA:

#### **SEPARABILIDAD DE LAS CLÁUSULAS**

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

#### TRIGÉSIMA:

#### **ASPECTOS TRIBUTARIOS REFERIDOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

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

LA FIDUCIARIA, de ser necesario, regularizará el cumplimiento de toda obligación tributaria sea formal o sustancial, cobrando los gastos incurridos debidamente documentados al FIDEICOMITENTE conforme lo establecido en el la Cláusula Vigésima Sexta del CONTRATO. Para este efecto, LA FIDUCIARIA deberá comunicar previamente al FIDEICOMITENTE para que éste demuestre el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, lo que deberá efectuar dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibida la referida comunicación.

En caso 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 a la cual se le exija el pago de cualquier tributo que pudiera haberse originado por la celebración o ejecución del CONTRATO, así como por la transferencia del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a LA FIDUCIARIA, esta última remitirá una carta al FIDEICOMITENTE, con copia al FIDEICOMISARIO SENIOR, adjuntando copia de la documentación remitida por la Administración Tributaria y requiriendo la remisión de las constancias de pago del íntegro de los tributos, moras, intereses, multas y demás recargos que sean aplicables o copia del recurso presentado ante la Administración Tributaria correspondiente, en caso se opte por la objeción del requerimiento tributario.

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

#### TRIGÉSIMA PRIMERA:

#### **CESIÓN DE DERECHOS**





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

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

**TRIGÉSIMA SEGUNDA:**

**DE LOS DERECHOS REGISTRALES**

Considerando que mediante Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 316-2008-SUNARP-SN del 25 de noviembre de 2008, se estableció que las transferencias de dominio fiduciario serían calificadas como actos invalorados, las PARTES acuerdan que la transferencia del dominio fiduciario que se produce por el presente acto será considerada un invalorado.

**PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL:**

**DE LA TRANSFERENCIA DIRECTA DE UNIDADES DE VIVIENDA Y/ O LOS ESTACIONAMIENTO**

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

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

Sin perjuicio de que la participación del FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS 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— podrá —en los casos previstos en el presente CONTRATO y en particular en los párrafos anteriores— efectuar unilateralmente y sin reserva ni limitación alguna, todos los actos de disposición del mismo a efectos del cumplimiento de los fines del fideicomiso, incluyendo transferencias de bienes que formen parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, formalización de transferencias de propiedad o constitución de garantías sobre los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, sin que requiera para estos efectos nombramiento especial o que su intervención unilateral pueda ser tachada de insuficiente.

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

### **SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: DEL SUPERVISOR**

Las PARTES acuerdan que el SUPERVISOR será aquella persona que sea designada por los FIDEICOMISARIOS de común acuerdo, en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario de suscrito el CONTRATO. En caso los FIDEICOMISARIOS no lleguen a un acuerdo respecto al nombramiento del SUPERVISOR, el FIDEICOMISARIO SENIOR – unilateralmente – designará al SUPERVISOR. El FIDEICOMISARIO SENIOR se obliga a informar a LA FIDUCIARIA sobre el nombramiento del SUPERVISOR en un plazo máximo de dos (2) DÍAS HÁBILES de ocurrido.

El SUPERVISOR una vez nombrado dará su conformidad con los encargos conferidos y aceptará expresamente las obligaciones que el presente CONTRATO establece a su cargo, por lo cual intervendrá y ratificará el contenido del mismo mediante una adenda unilateral al CONTRATO.

#### **1.1. Obligaciones:**

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

- Elaborar y remitir mensualmente un informe a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR, de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.7.1 de la Cláusula Undécima del CONTRATO. Este informe deberá contener la comparación del presupuesto real contra el proyectado. Excepcionalmente, remitir el informe al que se refiere el numeral 11.7.1 (iv) de la Cláusula Undécima del CONTRATO, cuando sea solicitado por el FIDEICOMISARIO SENIOR.
- Verificar que las solicitudes de fondos que presente el FIDEICOMITENTE sean consistentes con los requerimientos del PROYECTO, y enviarlas a LA FIDUCIARIA, de acuerdo a los procedimientos establecidos en el numeral 11.7.2 de la Cláusula Undécima del CONTRATO. En dichas solicitudes deben indicarse los datos de los proveedores de los bienes o servicios, los montos a pagar, así como el cuadro comparativo de los gastos presupuestados y los gastos realizados afectivamente, como mínimo.
- Verificar, con los documentos de sustento que proporcionará el FIDEICOMITENTE, el pago a los diferentes proveedores de acuerdo a las solicitudes de fondos del FIDEICOMITENTE. Los adelantos a los proveedores deberán encontrarse respaldados por las CARTAS FIANZA PROVEEDORES.
- Llevar un control de los montos desembolsados para la ejecución del PROYECTO.
- Verificar y solicitar a LA FIDUCIARIA las distintas transferencias de fondos entre las cuentas del fideicomiso que el FIDEICOMITENTE requiera de acuerdo a las necesidades del PROYECTO.
- Verificar y comunicar al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR la culminación de las ETAPAS del PROYECTO.



- *Informar de cualquier desviación de recursos o de los PRESUPUESTOS tanto a LA FIDUCIARIA como al FIDEICOMISARIO SENIOR.*
- *En general cumplir con las obligaciones establecidas en el CONTRATO.*

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

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

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

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

#### **1.2. Renuncia:**

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

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

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

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

### **1.3. Remoción:**

LA FIDUCIARIA –por instrucción de los FIDEICOMISARIOS– podrá remover de su cargo al SUPERVISOR contratado, dando a este un previo aviso de tres (3) meses, y designar a un sustituto –de acuerdo a las instrucciones que ésta reciba por parte de los FIDEICOMISARIOS– en caso lo considere necesario. Las precitadas instrucciones deberán ser remitidas de forma conjunta por ambos FIDEICOMISARIOS. En tal caso, serán de aplicación las condiciones establecidas en el numeral inmediato anterior, según corresponda. El SUPERVISOR cooperará y brindará todo el apoyo razonable para asegurar una transición sin mayor inconveniente al supervisor sucesor.

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

Asimismo queda establecido que los FIDEICOMISARIOS y LA FIDUCIARIA solamente podrán sustituir al SUPERVISOR por culpa o dolo del mismo en el cumplimiento de sus obligaciones.

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

### **1.4. Vinculación:**

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

### **1.5. Separabilidad:**

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



### **1.6. Independencia del PROYECTO**

Las PARTES acuerdan que el PROYECTO tendrá la condición de independiente respecto al proyecto que viene desarrollando DHMont& CG & M S.A.C. en la UNIDAD INMOBILIARIA 2. En ese sentido, el FIDEICOMITENTE y DHMont& CG & M S.A.C. serán responsables hasta el porcentaje que le corresponda desarrollar a cada uno, pudiendo entonces tener un SUPERVISOR y un FIDEÍCOMISARIO SENIOR distintos.

Por tal razón, las obligaciones relativas a la ejecución del PROYECTO, las OBRAS DE EDIFICACIÓN, las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, las funciones del SUPERVISOR y todas aquellas obligaciones derivadas del presente CONTRATO, se regirán por reglas distintas e independientes a las establecidas en el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía de fecha 11 de mayo de 2010 (entre el Consorcio DHMont& CG & M S.A.C., en calidad de fideicomitente, LA FIDUCIARIA, en calidad de fiduciario y el BBVA y el ESTADO, en calidad de FIDEICOMISARIOS), el CONTRATO DE COMPRAVENTA ESTADO, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, y cualquier documento en el cual el FIDEICOMITENTE no haya intervenido como parte contractual."

### **TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: ADMINISTRACIÓN DE DATOS PERSONALES**

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

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

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

### **CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

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



LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS se obligan a que la información proporcionada por el FIDEICOMITENTE no sea utilizada para un fin distinto a lo acordado en este CONTRATO. Asimismo, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS deberán asegurarse que los datos personales sean tratados únicamente por aquellos empleados cuya intervención sea necesaria para realizar la ejecución del presente PROYECTO. LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS comunicarán a sus empleados las medidas de seguridad que han de aplicar y el deber de secreto y confidencialidad que han de tener respecto de los datos personales que tratan, incluso una vez concluido el PROYECTO.

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

EL FIDEICOMITENTE estará en la obligación de indicar, mediante un documento escrito y cada vez que transmita datos al FIDEICOMISARIO SENIOR y a LA FIDUCIARIA o cuando éstos se lo requieran, cuáles fueron las condiciones en las que el titular de los datos brindó su consentimiento expreso.

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

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

Una vez concluido el PROYECTO, los datos personales tratados deben ser suprimidos o destruidos quedando el FIDEICOMITENTE facultado a solicitar evidencia de dicho acto. En consecuencia, LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS son responsables de proteger la información contenida en los datos personales proporcionados por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 29733 y demás normas aplicables y a lo estrictamente señalado en este CONTRATO y su objeto, dejando constancia que ante cualquier reclamo y/o denuncia que pudiera presentarse, será la parte a la cual se reclame y/o denuncie la que se compromete a resolverlo según la Ley N° 29733 y el Decreto Supremo N° 003-2013-JUS, sin perjuicio de la responsabilidad que tendrá que asumir la parte infractora por dicho reclamo y/o



denuncia. Sin perjuicio de lo anteriormente estipulado, en caso de incumplimiento por cualesquiera de las PARTES, será la parte infractora la obligada a responder frente a la autoridad gubernamental que corresponda, así como frente a las demás partes en caso ellas hayan sido afectadas.

**QUINTA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LA RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA**

En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR, renuncie a su calidad de tal, LA FIDUCIARIA podrá renunciar al ejercicio de su cargo sin necesidad de dar el pre aviso establecido en la Cláusula Vigésima del CONTRATO y podrá iniciar los trámites necesarios para obtener la aprobación de la SBS.

**ANEXO 1**

**MODELO DE CONSTANCIA DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN**

La Constancia de Emisión de los Certificados de Participación deberá contener al menos lo siguiente:

1. El **Comprador/Los Compradores**, en su calidad de beneficiario(s) –únicamente por los derechos que el certificado de participación le otorga- en el denominado “**Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía**” suscrito entre (...), La Fiduciaria S.A., (...) de fecha (...) de (...) de (...), otorgada ante Notario de Lima, Dr. (...) (el “**Contrato de Fideicomiso**”), en virtud del cual se constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía (el “**Patrimonio Fideicometido**”) es titular del Certificado de Participación.
2. En caso de existir un Crédito Hipotecario, El **Comprador/Los Compradores** y el Banco que otorga el Crédito Hipotecario deberán constituir una Garantía Mobiliaria sobre el Certificado de Participación, de conformidad con las leyes aplicables. Dicha afectación será anotada por La Fiduciaria S.A. en el Registro de Certificados de Participación cuando así se lo comunique el Banco. En ningún caso será responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** constituir o verificar la constitución de la Garantía Mobiliaria.
3. De acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el “**Contrato de Fideicomiso**” y en el “**Contrato de Transferencia**”, el certificado inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva La Fiduciaria S.A. otorga El **Comprador/Los Compradores** los siguientes derechos:
  - 3.1. El derecho a recibir la propiedad del Bien en el Contrato de Transferencia suscrito por el titular del Certificado de Participación se encuentra condicionado a que La Fiduciaria S.A. restituya la propiedad de éstos a (...), lo que ocurrirá una vez que se verifique (i) la conclusión definitiva de las OBRAS DE EDIFICACIÓN (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso); y (ii) la inscripción en los Registros Públicos de la independización de la UNIDAD INMOBILIARIA y los ESTACIONAMIENTOS.
  - 3.2. En el supuesto de presentarse una ejecución o liquidación del Patrimonio Fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y de acuerdo al orden de prelación establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de

Participación otorga a su titular el derecho a una alícuota respecto del producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido, o de los bienes aún existentes en el Patrimonio Fideicometido, pero con un importe máximo equivalente a la contraprestación pagada en virtud del Contrato de Transferencia.

4. De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, la anotación del certificado de participación no implica que el Patrimonio Fideicometido y/o **LA FIDUCIARIA** garanticen la existencia o el valor de la Unidad de Vivienda; ni la existencia del monto referido en el numeral 3.2 precedente en el Patrimonio Fideicometido; ni que deban entregar dicho importe al titular del certificado de participación en un supuesto distinto al indicado en el numeral 3.2.
5. Los Certificados de Participación no son libremente transferibles, sino que ello se encuentra limitado a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Compraventa de Bien Futuro.
6. El monto máximo de reembolso que representa el Certificados de Participación asciende al monto cancelado por **El Comprador/Los Compradores**.
7. Los Certificados de Participación no requieren de protesto para su ejecución.

---

**Nota:**

La Fiduciaria podrá emitir la constancia por uno o más Certificados de Participación afectados a favor de un mismo Banco.



**ANEXO 2**  
**MODELO DE CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA**

**“[\*] CLÁUSULA ADICIONAL.- DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

*Por medio de la presente cláusula, El Comprador/Los Compradores se obligan a constituir a favor del [BBVA Banco Continental. o de una determinada institución financiera] hipoteca sobre el Bien a ser adquiridos y en respaldo del crédito hipotecario otorgado por el [BBVA Banco Continental o de una determinada institución financiera]. En caso no se inscriba en Registros Públicos la hipoteca a favor del [BBVA Banco Continental o de una determinada institución financiera] que haya otorgado a El Comprador/Los Compradores el crédito hipotecario y el [BBVA Banco Continental o de una determinada institución financiera] comunique a La Vendedora y a LA FIDUCIARIA la ejecución del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN en virtud al incumplimiento incurrido por El Comprador/Los Compradores; La Vendedora y LA FIDUCIARIA procederán a suscribir con el nuevo titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN los documentos públicos y/o privados que resulten necesarios para dejar constancia de la transferencia del certificado y de la entidad de su nuevo titular.”*



**ANEXO 3**

**CLÁUSULA ADICIONAL AL CONTRATO DE TRANSFERENCIA**

**PARA CONTRATOS DE TRANSFERENCIA SUSCRITOS CON ANTERIORIDAD AL FIDEICOMISO**

**"CLÁUSULA ADICIONAL: CONTRATO DE FIDEICOMISO"**

Con fecha (\*) de (\*) de 2014, otorgada ante Notario de (\*), Dr. (\*), VIVA GyM S.A. (en adelante, "La Vendedora") suscribieron un contrato de Fideicomiso en Garantía (en adelante "CONTRATO DE FIDEICOMISO") mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido administrado por La Fiduciaria S.A. (en adelante, "LA FIDUCIARIA").

La Vendedora transfirió en dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA- en virtud del CONTRATO- un terreno de su propiedad ubicado en (...), así como los planos, flujos de las ventas, entre otros activos relacionados al Proyecto "{...}" (en adelante, el "Proyecto"), manteniendo la posesión del mismo. Dentro del referido proyecto de vivienda, se encuentra LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S que le transfiere La Vendedora a favor de El Comprador/Los Compradores- materia de la presente compraventa.

Queda entendido que el porcentaje correspondiente a la participación en los bienes y áreas comunes del LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S se determinará a partir de los criterios a los que se refiere el presente instrumento, cuya determinación final se encontrará detallada en el respectivo Reglamento Interno y en la respectiva Partida del Registro de la Propiedad Inmueble que sea abierta como consecuencia de la correspondiente inscripción.

**I. Reconocimiento del Contrato de Fideicomiso**

Los Compradores declaran conocer que La Vendedora, LA FIDUCIARIA, BBVA Banco Continental y, el Ministerio de Vivienda, Saneamiento y Construcción, han suscrito el CONTRATO.

En consecuencia, El Comprador/Los Compradores declaran conocer que LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S materia de este contrato, se encontrará bajo el dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA hasta que ésta restituya el dominio de dicha LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S a EL VENDEDOR, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- a) La conclusión definitiva de las "Obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el CONTRATO DE FIDEICOMISO); y,
- b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de la LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S conforme al CONTRATO DE FIDEICOMISO; y
- c) Que el íntegro del precio de cada uno de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S haya/n sido depositados en la Cuenta Recaudadora.

Por el CONTRATO DE FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA se ha obligado a que, una vez verificadas las condiciones indicadas, y las estipuladas en el CONTRATO DE FIDEICOMISO, suscribirá junto con El Vendedor y El Comprador/Los Compradores el documento correspondiente para restituir el dominio de la LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S a El Vendedor (en adelante, la "Cláusula Adicional de Restitución de Dominio") y perfeccionar la transferencia de propiedad definitiva



sobre el LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S y sobre la participación que le corresponde sobre las áreas comunes de dicho LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S.

En ese sentido, la transferencia de propiedad del LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S a El Comprador/Los Compradores se encuentra sujeta a la condición que LA FIDUCIARIA restituya el dominio sobre éstos a El Vendedor. Se deja constancia que dicha condición se cumplirá una vez que LA FIDUCIARIA, El Vendedor y El Comprador/Los Compradores suscriban la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio a favor de El Vendedor produciéndose en ese mismo acto la transferencia de propiedad del LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S por parte de El Vendedor a favor de El Comprador/Los Compradores.

Siempre que El Comprador/Los Compradores haya(n) cumplido con pagar el íntegro del precio de venta, El Vendedor podrán entregar la posesión de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S a favor de El Comprador/Los Compradores, asumiendo que la construcción del mismo haya concluido, antes de que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, lo cual será oportunamente comunicado a El Comprador/Los Compradores. En tal caso, El Vendedor transferirán posteriormente la propiedad de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S a favor de El Comprador/Los Compradores vía la suscripción de la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio.

De producirse la entrega de la posesión de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S bajo las circunstancias descritas en el párrafo precedente, si bien la transferencia definitiva de propiedad del (de los) mismo(s) estará sujeta a la suscripción de la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, las partes acuerdan expresamente que los riesgos y beneficios de la propiedad quedarán plena y definitivamente transferidos a favor de El Comprador/Los Compradores. A partir de la entrega de la posesión sobre LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S, El Comprador/Los Compradores: (i) podrá hacer uso, posesión, disposición de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S y/o demás atributos de la propiedad asumiendo los derechos, beneficios y obligaciones que les corresponda y (ii) asumirá todos los riesgos y obligaciones inherentes y/o relacionados con el Bien, incluido el pago de los gastos de mantenimiento de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S, 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 LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S áreas y zonas comunes de éstos siendo todos estos de cuenta y responsabilidad exclusiva de El Comprador/Los Compradores.

## II. Respecto a la regulación del precio y a la forma de pago de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S:

A) En caso el precio se pague al contado se aplicarán las siguientes reglas: El íntegro del monto del precio se pagará en la misma fecha de suscripción del presente Contrato, descontando el monto que El Comprador/Los Compradores haya depositado por concepto de Derecho de Separación con anterioridad a la firma del CONTRATO, en la Cuenta Recaudadora (...).

El pago total del precio de venta se entenderá efectuado por El Comprador/Los Compradores únicamente cuando el monto total de dicho precio haya sido efectivamente depositados en la Cuenta Recaudadora.

B) En caso que [BBVA Banco Continental. o alguna otra entidad financiera] haya calificado previamente a **El Comprador/Los Compradores** como sujeto/s de crédito y le/s haya aprobado un crédito hipotecario (en adelante, el "Crédito Hipotecario") en virtud al contrato de crédito hipotecario suscrito entre el [BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera] y **El Comprador/Los Compradores**(en adelante, el "Contrato de Crédito Hipotecario"), el precio de venta se pagará de la siguiente manera: (A) La suma correspondiente a la CUOTA INICIAL del precio de venta se pagará en la fecha de suscripción del CONTRATO descontando los fondos que **El Comprador/Los Compradores** haya/n depositado por concepto de Derecho de Separación, con anterioridad a la firma del CONTRATO en la Cuenta Recaudadora; y, (B) el saldo del precio de venta será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por [BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera] en la Cuenta Recaudadora, una vez que (b1): **El Comprador/Los Compradores** haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con [BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera]; y, (b2) [BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera] reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria.

Asimismo, **La Vendedora** y **El Comprador/Los Compradores** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **La Vendedora** que se generen en virtud del presente contrato han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido constituido en virtud del CONTRATO, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito deberán ser depositados directamente en la Cuenta Recaudadora.

### III. Respecto de los Certificados de Participación

Asimismo, LA FIDUCIARIA emitirá el Certificado de Participaciones, para lo cual **El Comprador/Los Compradores**-que sean financiados por BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera- deberá abonar el íntegro de la cuota inicial en la Cuenta Recaudadora – señalada en el párrafo anterior; y, suscribir el presente documento. Para **El Comprador/Los Compradores** que no sean financiados por BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera, se deberá abonar el íntegro del precio en la Cuenta Recaudadora y el presente documento para que LA FIDUCIARIA emita el Certificado de Participación.

El Certificado de Participación le otorga a **El Comprador/Los Compradores**:

- a) A recibir la propiedad del **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S** una vez realizada la restitución del mismo por parte de LA FIDUCIARIA, lo que incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje de participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno.
- b) En el supuesto de presentarse la liquidación o ejecución del patrimonio fideicometido según lo previsto en el CONTRATO, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva LA FIDUCIARIA otorgará a su titular el derecho a la alícuota correspondiente al producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el Patrimonio Fideicometido pero



teniendo como monto máximo el importe de la contraprestación estipulada en el presente documento.

#### **IV. Respeto de la Constitución de la Garantía Mobiliaria**

Una vez cumplido el párrafo anterior y el Certificado de Participación se encuentre inscrito en su registro respectivo, el titular del mismo procederá a otorgar la Garantía Mobiliaria a favor del [BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera] a efectos de garantizar el pago oportuno y total de los importes adeudados en virtud del Contrato de Crédito Hipotecario celebrado por **El Comprador/Los Compradores** y se suscribirá el Contrato de Garantía Mobiliaria.

Asimismo, la Garantía Mobiliaria se materializará mediante la anotación de la misma en registro de certificados de participación de **LA FIDUCIARIA** y mantendrá vigente hasta que sea reemplaza por la hipoteca sobre el **Bien** que se inscriban en Registros Públicos. Siendo este último punto, condición para que el Certificado de Participación sea debidamente anulado.

#### **V. Respeto a la Ejecución de la Garantía Mobiliaria**

En el caso que **El Comprador/Los Compradores** incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S** a favor de [BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera] o, éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente.

Dicha transferencia deberá ser comunicada a **LA FIDUCIARIA** a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación, siendo el tercer adquirente una vez que se encuentre inscrito en el registro antes mencionado, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato.

En ese sentido, el nuevo titular del Certificado de Participación será el único que podrá recibir la propiedad de **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S**, una vez que, el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente documento

#### **VI. Respeto a la responsabilidad de La Fiduciaria en el Proyecto**

En ningún caso será **LA FIDUCIARIA** responsable por **EL INMUEBLE**, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con el Proyecto.

**LA FIDUCIARIA** solo será responsable de restituir **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S** una vez que la Vendedora haya completado el trámite de independización de **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S** de acuerdo a lo establecido en el **CONTRATO DE FIDEICOMISO**.



## VII. Ratificación de La Vendedora

La Vendedora, ratifica- mediante la presente cláusula adicional- todos los términos y condiciones del contrato de compraventa de **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S** suscrito con anterioridad a la presente cláusula adicional.

## VIII. 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** constituya a favor del [indicar la institución financiera], en adelante el BANCO.

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, y/o **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta 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 luego de obtenida la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**, 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 **EL/LOS INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste 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**.
3. Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios del Lima en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura de **EL/LOS INMUEBLE/S** así como de las Partidas Registrales en la que se encuentran inscritos como bienes independientes, y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo **LOS APODERADOS** suscribir y/o otorgar las minutas y/o escrituras públicas que se requieran.
4. Realizar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de Alcabala que corresponda, incluyendo el



*cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de EL/LOS INMUEBLE/S en representación de EL/LOS COMPRADOR/ES.*

5. *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.*
6. *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.*
7. *En mérito de la suscripción del presente documento, autorizo a VIVA GYM S.A. para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo a la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a VIVA GYM S.A. para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo a la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas complementarias.*
8. *El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.*
9. *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.*

*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 VIVA GYM S.A. y/o LA FIDUCIARIA S.A. para que en nombre y representación de EL/LOS COMPRADOR/ES, y en forma indistinta 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 **LA FIDUCIARIA y/o LA VENDEDORA** no asumen responsabilidad 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 **LA FIDUCIARIA y/o LA VENDEDORA** 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.*

*Las partes suscriben en señal de conformidad a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_ del año 2015.*



**ANEXO 4**  
**CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO**

**“CLAUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO”**

Conste por la presente, la **CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO** que celebra:

- **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC No. 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores 155 Piso 8, San Isidro, Lima, debidamente representada por los señores indicados en el Anexo de esta cláusula, a quien en adelante se le denominará **LA FIDUCIARIA**.

La presente cláusula adicional se otorga según los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA: ANTECEDENTES**

- 1.1 **LA FIDUCIARIA** ha adquirido de **La Vendedora** el dominio fiduciario del terreno ubicado en (...) en el distrito de (...), provincia y departamento de (...), compuesto por el terreno cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran debidamente inscritos en la partida electrónica N° (...) del Registro de Propiedad Inmueble de (...) y del resto de **BIENES FIDEICOMETIDOS** según dicho término es definido en el Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía suscrito entre **La Vendedora**, **LA FIDUCIARIA** y el BBVA Banco Continental, el Ministerio de Vivienda Saneamiento y Construcción, Rafael Miranda Vargas-Fano, según Escritura Pública de fecha [\*] de [----] de 2015, otorgada ante Notario de [\*], Dr. [\*] (el “Contrato de Fideicomiso”).
- 1.2 La transferencia fiduciaria consta en la Escritura Pública del Contrato de Fideicomiso. El dominio fiduciario consta inscrito en el asiento [----] de la Partida Electrónica N° [\*] del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y Callao y en la Partida Electrónica N° [\*] del Registro Mobiliario de Contratos.
- 1.3 **La Vendedora** han desarrollado, sobre el predio a que hace referencia la presente cláusula el Proyecto “(...)”.
- 1.4 Mediante los Contratos de Transferencia suscritos entre **La Vendedora** y El/Los Comprador/es señalados en dichos Contratos, a los cuales la presente cláusula adicional se adhiere, **La Vendedora** se obligó a transferir la propiedad a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sobre la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) (“**Los Inmuebles**”) incluidos en el Anexo de esta cláusula adicional.

**SEGUNDA: RESTITUCIÓN DE DOMINIO**

Habiéndose cumplido con las condiciones establecidas en la Cláusula (...) del Contrato de Fideicomiso, y al haber sido **LA FIDUCIARIA** instruida por el BBVA Banco Continental, en su calidad de FIDEICOMISARIO SENIOR según el Contrato de Fideicomiso a restituir el dominio de **Los Inmuebles**, **LA FIDUCIARIA**, mediante el presente acto, restituye el dominio sobre **Los Inmuebles** a favor de **La Vendedora**, a efecto que ésta perfeccione la transferencia de propiedad de **Los Inmuebles** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

Lima, [----] de [-----] del 201(...).



**ANEXO CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO**

**LA FIDUCIARIA:** Representantes Legales

Nombres y Apellidos	
DNI N°	
Nombres y Apellidos	
DNI N°	
Domicilio	
Poderes	Partidas Registral N° _____ Personas Jurídicas de Lima, Asiento N°

**LOS INMUEBLES**

Manzana	
Edificio	
Dpto. N°	
Partida Registral	
Estacionamiento	





Teléfono: 710-0660

Fax: 222-4260

**ANEXO 5**  
**MODELO REFERENCIAL DE CONTRATO DE TRANSFERENCIA**







**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Contado**  
**CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO**

**SEÑOR NOTARIO:**

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el ANEXO I que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "ANEXO I"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el ANEXO I.

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

**PRIMERA.- ANTECEDENTES**

- 1.1** Por Escritura Pública de fecha 27 de setiembre de 2010, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía: uno de Activos y uno de Flujos (en adelante "El Contrato de Fideicomiso") mediante el cual ésta constituyó un 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**"), aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 295,762.66m<sup>2</sup> ubicado en Av. Manuel González, cuadra 11, Unidad Inmobiliaria 1 que formó parte del Fundo Chacra Cerro Comas, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, según consta de la Partida 12546693 del Registro de Predios de Lima (en adelante "el Terreno").
- 1.2** **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, que forma parte del Proyecto denominado Los Parques de Comas, sobre parte del terreno mencionado en el numeral 1.1 en un área aproximada de XXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) departamentos y XXXXXXXXXXXX (XX) estacionamientos

aproximadamente (en adelante **EL PROYECTO**), el mismo que será construido por etapas.

- 1.3** Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° XXXXXXXX, 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 dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse **EL/LOS INMUEBLE/S** de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° XXXXXXXX.
- 1.4** **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** considera 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**.





- 1.5 **EL/LOS COMPRADOR/ES** tiene/n interés en adquirir una unidad inmobiliaria para uso y destino exclusivo de vivienda.
- 1.6 Las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la partida registral y etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n revisado y declara/n conocer. La/s referida/s unidad/es se denominará/n en adelante **EL/LOS INMUEBLE/S**. Sin perjuicio de lo expuesto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para el correcto desarrollo de las obras, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/os a favor de **LA VENDEDORA** más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, **LA VENDEDORA** podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a **EL PROYECTO**, para lo cual **EL/LOS COMPRADORES** la autorizan por este contrato de manera expresa.
- 1.7 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer y autoriza/n en forma expresa a **LA VENDEDORA** con la finalidad de que ésta negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y terceros para **EL/LOS COMPRADOR/ES**, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica 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 los contratos y demás actos jurídicos en los que **LA VENDEDORA** intervenga serán transferidos a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, en su calidad de nuevo/s propietario/s de cada una de las unidades inmobiliarias, obligándose **EL/LOS**

**COMPRADOR/ES** a firmar y o entregar a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para registrar el cambio de propietario ante dichas entidades como condición para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE** conforme a lo establecido en el numeral 6.3. de la cláusula novena del presente contrato.

- 1.8 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer:
- Que **LA VENDEDORA** cuenta  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
  - Que se encuentra en curso el proceso judicial en relación a la adquisición de los terrenos del ex aeródromo de Collique, dentro del que se desarrollará **EL PROYECTO**. Al respecto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** acepta/n como única compensación la devolución del precio pagado en caso dicho proceso tuviera un resultado adverso a **LA VENDEDORA**.

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

- 2.1 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA**, **LA FIDUCIARIA** y el **BANCO CONTINENTAL** han suscrito el Contrato de Fideicomiso, el cual podrá ser objeto de modificaciones en el tiempo. Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre el Contrato de Fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en éste último.
- 2.2 En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **EL/LOS INMUEBLE/S** materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el **ANEXO II** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato el que incluye además el plano de ubicación de **EL/LOS INMUEBLE/S** que forma parte del **ANEXO II**, se encontrará/n bajo el dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA** hasta que ésta restituya el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:
- La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) de la etapa de **EL PROYECTO** a la que corresponde/n **EL/LOS INMUEBLE/S**; y,





- b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

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

### **TERCERA.- OBJETO**

- 3.1** Encontrándose **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compraventa de Bien Futuro, mediante el cual **LA VENDEDORA** se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a **EL/LOS COMPRADOR/ES, EL/LOS INMUEBLE/S** a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato.
- 3.2** Queda entendido que la presente Compraventa de Bien Futuro se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del **PROYECTO**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno").
- 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 del **PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce/n como numeración de **EL/LOS INMUEBLES** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad de Comas, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

### **CUARTA.- PRECIO**

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

- 4.2** En caso **LA VENDEDORA** le otorgue un financiamiento directo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** el precio de venta se pagará de la siguiente manera:

- a) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el literal B del **ANEXO II** se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado con anterioridad a la firma del presente contrato, en la Cuenta denominada "XXXXXXXX" cuyo número y moneda se indican en el acápite B.3 del literal B del **ANEXO II**, abierta por **LA VENDEDORA**. Es condición para la firma del presente contrato que **EL/LOS COMPRADORE/S** haya/n depositado íntegramente el monto de la Reserva 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 será cancelado en el número de cuotas y en las fechas fijadas en los literales B y E del **ANEXO II**, respectivamente. El monto de cada una de las cuotas será depositado en la cuenta "XXXXXXXX" cuyo número y moneda se indican en el literal C del **ANEXO II**.
- c) Las cuotas pendientes de pago estarán representadas en letras de cambio aceptadas por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, que serán entregadas a **LA VENDEDORA** a la suscripción del presente contrato. Las letras de cambio debidamente canceladas le serán devueltas a **EL/LOS COMPRADOR/ES** contra la entrega a **LA VENDEDORA** de la constancia de depósito del importe de la cuota correspondiente en la cuenta "XXXXXXXX"
- d) El pago del total del precio de venta se entenderá efectuado por **EL/LOS COMPRADOR/ES** únicamente cuando los montos de todas y cada una de las cuotas representadas en las letras de cambio hayan sido efectivamente depositados en la Cuenta denominada "XXXXXXXX". La pérdida o deterioro de las letras de cambio no extingue la obligación en ellas representada.
- e) La falta de pago de las cuotas en las fechas de vencimiento indicadas en los literales B y E del **ANEXO II**, hará incurrir a **EL/LOS COMPRADOR/ES** automáticamente en





mora, sin necesidad de requerimiento previo. A partir del día siguiente al de su vencimiento, el importe de la cuota impaga devengará (i) intereses compensatorios a la tasa TAMN u otra que la sustituya, publicada por el Banco Central de Reserva; e, (ii) intereses moratorios a la más alta tasa permitida por el Banco Central de Reserva. Los intereses se devengarán hasta el día del pago total de la cuota, inclusive.

- f) En el caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con el pago de una o más letras referidas en la presente cláusula, sean consecutivas o alternadas; **LA VENDEDORA** requerirá a **EL/LOS COMPRADOR/ES** cumplan con el pago de la letra correspondiente, otorgándoles un plazo máximo de quince (15) días contados a partir de la recepción del requerimiento, caso contrario **LA VENDEDORA** estará facultada para resolver el contrato, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial del hecho por parte de **LA VENDEDORA**, perdiendo **EL/LOS COMPRADOR/ES** a favor de **LA VENDEDORA** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados, hasta el 10% del valor de **EL/LOS INMUEBLE/S**, además de los intereses compensatorios y moratorios generados por el incumplimiento en el pago de las letras. El saldo será devuelto por **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES** sin intereses dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la carta notarial por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, comunicándoles la resolución del contrato.
- g) **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta "XXXXXXXX" serán transferidos a la

Cuenta Recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA**.

#### **QUINTA.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO**

- 5.1 El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento y la Ley de 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, 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 de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Comas.
- 5.2. **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLES** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLES**, 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 1534º del Código Civil, en ningún caso, el inserto o presentación a Registros Públicos de la Conformidad de Obra o documento análogo, ni de cláusula adicional o acta de declaración de existencia o del acta de entrega de los inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.





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

**6.1** 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.

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

**6.2** 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**. Esta fecha podrá ser prorrogada por **LA VENDEDORA** por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a **LA VENDEDORA**.

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II**, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 6.3 siguiente.

**6.3** Una vez que se verifique: (i) que se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que **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 COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.7. de la cláusula primera del presente contrato; (v) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** los conceptos enumerados en el numeral 9.9 de la cláusula novena; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del **Anexo II**, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.

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

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

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

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





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

- 6.6 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de **EL/LOS INMUEBLES**, tales como costos de trámites, cartas y/o partes notariales, si no concurriera/n a la citación para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** referida en el párrafo precedente.
- 6.7 La entrega de **EL/LOS INMUEBLES** se efectuará únicamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** quien/es deberá/n apersonarse para proceder con dicha entrega. En caso uno de ellos no pudiera estar presente en la entrega, deberá otorgar poder con firma legalizada a un tercero a fin de que este, en su nombre y representación pueda recibir **EL/LOS INMUEBLE/S**. El poder otorgado deberá indicar que el apoderado se encuentra facultado para recibir **EL/LOS INMUEBLE/S** y suscribir todos los documentos correspondientes al acto de entrega.
- 6.8 **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n, conjuntamente con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias a recibir los bienes y servicios comunes no esenciales conforme éstos se encuentren debidamente habilitados y sean puestos a su disposición por **LA VENDEDORA**.

Para esos efectos, **LA VENDEDORA** notificará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar visible del Conjunto Residencial con una anticipación de cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o servicios comunes no esenciales respectivos, firmando el acta correspondiente. Las llaves,

si hubieran, manuales y demás documentos relativos al uso y mantenimiento de dichos bienes o servicios comunes no esenciales, serán entregados al administrador y puestas a disposición de los propietarios a través de éste. A partir de dicha fecha, y aun en el caso en que no se presentara ningún propietario a la entrega, el uso y mantenimiento de los bienes y servicios entregados será responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y los demás propietarios.

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

- 7.1 Siempre que se haya cumplido con lo previsto en la cláusula sexta, 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 sexta.
- 7.2 Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encontrara/n en posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** en el eventual caso que se produjera un incumplimiento en el pago del precio de venta (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** quedara/n obligado/s a desalojar **EL/LOS INMUEBLE/S** dentro de las 48 horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de **LA VENDEDORA** y/o **LA FIDUCIARIA** caso contrario se iniciará el proceso de desalojo judicial respectivo contra aquel que se encuentre en posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

#### OCTAVA.- DE LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO

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

#### NOVENA.- OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES

- 9.1 Pagar el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** dentro de los plazos, formas y





oportunidades establecidos en el literal B del **ANEXO II**.

- 9.2 Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los cinco (5) días útiles siguientes al pago del saldo del precio referido en el literal B del **ANEXO II**.
- 9.3 Efectuar la inscripción del dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a su favor en el Registro de Predios de Lima y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley.
- 9.4 Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.
- 9.5 Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como Impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a **EL/LOS INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo señalado en la cláusula duodécima, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores en caso corresponda y otros relacionados con **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de entrega de los mismos.
- 9.6 Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s Interno/s, el/los mismo/s que será/n entregados oportunamente por **LA VENDEDORA** y al Manual de Convivencia que le será entregado por **LA VENDEDORA** al momento de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.
- 9.7 Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.7 de los Antecedentes de este contrato.
- 9.8 Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta para **LA VENDEDORA**.
- 9.9 Reintegrar o reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES** siempre y cuando **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con pagar en su debido momento la Escritura

Pública, Registros Públicos, entre otros. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** que se haya cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** todos los gastos incurridos por ésta conforme a lo señalado en el numeral 6.3. de la cláusula novena del presente contrato.

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

#### **DECIMA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO**

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

- a) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- b) En caso que la información brindada respecto de los datos personales de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.
- c) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de haber cancelado el saldo del precio referido en el literal B del **ANEXO II**.

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

- 10.2 En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido en el numeral 10.1, **LA VENDEDORA** mantendrá en su poder el total de la reserva más 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. **LA VENDEDORA** devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.

- 10.3** Producida la resolución, este contrato quedará sin efecto y **LA VENDEDORA** reasumirá la posesión y el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, quedando en completa libertad para disponer de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la forma que juzguen conveniente no teniendo **EL/LOS COMPRADOR/ES** derecho a devolución o reclamo alguno sobre los mismos.
- 10.4** En caso producirse la resolución del contrato en circunstancias en que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ya hayan tomado posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S**, éste/os deberá/n cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de **LA VENDEDORA** dentro de los quince (15) días calendario de haberle/s sido notificada la resolución del contrato. De no desocupar dentro del plazo establecido, se encontrará/n obligado/s a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a S/. 100.00 (Cien Nuevos Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S**; sin perjuicio de la retención de monto establecido como penalidad en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA**.
- 10.5** Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso; precisándose que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no tiene derecho de retención sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** pudiendo **LA VENDEDORA** solicitar la demolición por cuenta y costo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Sin perjuicio de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrá/n retirar las mejoras que puedan separarse de **EL/LOS INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.

#### **DECIMO PRIMERA.- CARGAS Y GRAVAMENES**

Conforme a lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el terreno se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA**, libre de cargas y gravámenes.

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

Los contratantes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y **EL/LOS INMUEBLE/S** vendidos y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.

#### **DÉCIMO SEGUNDA.- TRIBUTOS**

**12.1** Serán de cargo de **EL/LOS COMPRADOR/ES** (i) el Impuesto Predial que correspondiera a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de puesta a disposición de éstos.

**12.2** En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** por causas imputables a **EL/LOS COMPRADOR/ES** (tales como la no concurrencia de **EL/LOS COMPRADOR/ES** al acto de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** o la falta de pago de los conceptos previstos en el literal B del ANEXO II del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste/os de efectuar los pagos referidos en el literal mencionado precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, deberá/n acreditar a **LA VENDEDORA** el pago de los referidos conceptos.





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

**12.4** A la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** suscribirá/n 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**.

#### **DÉCIMO TERCERA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES**

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

#### **DÉCIMO CUARTA.- DOMICILIO DE LAS PARTES**

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios 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 que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.

#### **DECIMO QUINTA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA**

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

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

**EL/LOS COMPRADORE/S** 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.

#### **DÉCIMO SÉPTIMA.- CONSENTIMIENTO**

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

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



Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo [vivagym\\_atencioncliente@gym.com.pe](mailto:vivagym_atencioncliente@gym.com.pe) con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de **LA VENDEDORA** ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.

**DÉCIMO OCTAVA.- PODER DE REPRESENTACIÓN**

**EL/LOS COMPRADORE/S** 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 a lo establecido en la cláusula novena del **CONTRATO**.

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

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.

Lima, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA





### 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 este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima y/o **La Fiduciaria S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta 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 luego de obtenida la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**, 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 **INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato.
2. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca del inmueble 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**.
3. Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios del Lima en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura de **EL/LOS INMUEBLE/S** así como de las Partidas Registrales en la que se encuentran inscritos como bienes independientes y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo **LOS APODERADOS** suscribir y/o otorgar las minutas y/o escrituras públicas que se requieran.
4. Realizar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de Alcabala que corresponda, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** en representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.
5. 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.
6. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADORES** 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.



7. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor Inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo a la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo a la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas complementarias
8. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.
9. 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 INMUEBLES** o que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero.

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 **VIVA GYM S.A.** y/o **LA FIDUCIARIA S.A.** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta 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 **LA VENDEDORA** y/o **LA FIDUCIARIA S.A.** no asume responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede.

Lima, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES

LA VENDEDORA

LA VENDEDORA





XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Contado**  
**ANEXO I**

**DE LAS PARTES:**

**A. EL/LOS COMPRADOR/ES:**

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Domicilio Legal	
Teléfonos	
Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

**B. DE LA VENDEDORA: Representantes Legales**

Nombres y Apellidos	JUAN FERNANDO CADENAS CUYA
DNI	07835042
Nombres y Apellidos	
DNI	
Domicilio Legal	Av. Petit Thouars N° 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.
Poderes	Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.



C. DEL BANCO Y DEL CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO: (Completar de ser aplicable)

Denominación	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
RUC	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	





XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Contado**  
**ANEXO II**

**A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:**

Etapa	
Edificio	
Departamento N°	
Área techada Aproximada m <sup>2</sup>	
Área Ocupada Aproximada m <sup>2</sup>	
Estacionamiento N°	

**B. DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:**

B.1 Precio: S/. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 00/100 Nuevos Soles)

B.2 Forma de Pago:

x	Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario	Cuota Inicial	S/.
		Bono Buen Pagador	S/.
		Saldo Crédito Hipotecario	S/.

**B.3 NÚMERO DE CTA. CTE. PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL:**

Banco: XXXXXXXXXXXXXXXX  
 Cuenta Número: XXXXXXXXXXXXXXXX  
 Moneda: Nuevos Soles (S/.)  
 Cuenta a nombre de: VIVA GYM S.A. (Razón Social)  
 Ruc: 20493040643  
 Nombre de la cuenta: XXXXXXXXXXXXXXXX  
 Código: XXXXXXXXXXXXXXXX



**C. NÚMERO Y MONEDA DE LA CUENTA CORRIENTE RECAUDADORA-DESEMBOLSO:**

Banco: BANCO CONTINENTAL BBVA

Cuenta Número:

Moneda: Nuevos Soles (S/).

Nombre de la cuenta

**D. DE LA FECHA DE ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S:**

La fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S es: XXXXXXXXXXXXXXXX

**E. CRONOGRAMA DE VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL PRECIO DE VENTA:** (sólo aplica en caso se trate de un financiamiento con fondos provenientes de LA VENDEDORA).





XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Proyecto "Los Parques De Comas"  
Contado  
ANEXO III  
CUADRO DE ACABADOS







**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Financiamiento Bancario**

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

**SEÑOR NOTARIO:**

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el ANEXO I que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "ANEXO I"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el ANEXO I.

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

**PRIMERA.- ANTECEDENTES**

- 1.1** Por Escritura Pública de fecha 27 de setiembre de 2010, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (en adelante "El Contrato de Fideicomiso") mediante el cual ésta constituyó un 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**"), aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 295,762.66m<sup>2</sup> ubicado en Av. Manuel Gonzalez, cuadra 11, Unidad Inmobiliaria 1 que formó parte del Fundo Chacra Cerro, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 12546693 del Registro de Predios de Lima (en adelante "el Terreno").
- 1.2** **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, que forma parte del Proyecto denominado Los Parques de Comas, sobre parte del terreno mencionado en el numeral 1.1 en un área aproximada de 6,367.71m<sup>2</sup>, el mismo que constará de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) departamentos y XXXXXXXXXXXX (XX) estacionamientos aproximadamente (en adelante **EL**

**PROYECTO**), el mismo que será construido por etapas.

- 1.3** Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° XXXXXXXX, 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 dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse **EL/LOS INMUEBLE/S** de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° XXXXXXXX.
- 1.4** **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** considera 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**.





- 1.5 **EL/LOS COMPRADOR/ES** tiene/n interés en adquirir una unidad inmobiliaria para uso y destino exclusivo de vivienda.
- 1.6 Las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la partida registral y etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n revisado y declara/n conocer. La/s referida/s unidad/es se denominará/n en adelante **EL/LOS INMUEBLE/S**. Sin perjuicio de lo expuesto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para beneficio de **EL PROYECTO** en su conjunto, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/os a favor de **LA VENDEDORA** más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, **LA VENDEDORA** podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a **EL PROYECTO**, para lo cual **EL/LOS COMPRADORES** la autorizan por este contrato de manera expresa.
- 1.7 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer y autoriza/n en forma expresa que **LA VENDEDORA** negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y otros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica 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 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/S** conforme a lo establecido en el numeral 9.3. de la cláusula novena del presente contrato.

- 1.8 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 al contrato de crédito hipotecario suscrito entre el **BANCO** y **EL/LOS COMPRADORES** a que se refiere el **ANEXO I** (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario").
- 1.9 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer:
- a) Que **LA VENDEDORA** cuenta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
  - b) Que se encuentra en curso el proceso judicial en relación a la adquisición de los terrenos del ex aeródromo de Collique, dentro del que se desarrollara **EL PROYECTO**. Al respecto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** acepta/n como única compensación la devolución del precio pagado en caso dicho proceso tuviera un resultado adverso a **LA VENDEDORA**.

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

- 2.1. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA**, **LA FIDUCIARIA** y **BANCO CONTINENTAL** han suscrito el Contrato de Fideicomiso, el cual podrá ser objeto de modificaciones en el tiempo. Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre el Contrato de Fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en éste último.
- 2.2. En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **EL/LOS INMUEBLE/S** materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el **ANEXO II** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato el que incluye además el plano de ubicación de **EL/LOS INMUEBLE/S** que forma parte del **ANEXO II**, se encontrará/n bajo el dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA** hasta que ésta restituya el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**, lo que





ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- a) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) de la etapa de **EL PROYECTO** a la que corresponde/n **EL/LOS INMUEBLE/S**; y,
- b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

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

### **TERCERA.- OBJETO**

- 3.1 Encontrándose **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, mediante el cual **LA VENDEDORA** se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a **EL/LOS COMPRADOR/ES, EL/LOS INMUEBLE/S** a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato.
- 3.2 Queda entendido que la presente Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios 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** donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno").
- 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 como numeración de **EL/LOS INMUEBLES** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad de Comas, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS**

**INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

### **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 acápite B del **ANEXO II** se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado, con anterioridad a la firma del presente contrato en la cuenta "XXXXXXXXXXXX" cuyo número y moneda se indican en el acápite B.3 del literal B del **ANEXO II**, abierta por **LA VENDEDORA**. Es condición para la firma del presente contrato que **EL/LOS COMPRADORE/S** haya/n depositado íntegramente el monto de la Reserva 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 los numerales (ii) y (iii) del acápite B del **ANEXO II** será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por el **BANCO** en la Cuenta que se indican en el acápite C) del **ANEXO II**, una vez que:
    - (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el **BANCO** y (ii) el **BANCO** reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").
  - c) **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a presentar dentro de los siete (7) días siguientes al requerimiento del **BANCO**, la información requerida por éste para el desembolso y a suscribir los documentos necesarios para dicho desembolso, a más





tardar al séptimo 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 de siete (7) días, 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 INMUEBLES como condición indispensable para que ello proceda. Si el retraso de EL/LOS COMPRADOR/ES excediera de quince (15) días calendarios, LA VENDEDORA podrá resolver el contrato sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial de la decisión de resolver el contrato por parte de LA VENDEDORA, perdiendo EL/LOS COMPRADOR/ES a favor de LA VENDEDORA en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados, hasta el 10% del precio de venta de EL/LOS INMUEBLES.

Asimismo, le será descontada del total del precio de venta pagado hasta dicho momento por EL/LOS COMPRADOR/ES, la penalidad generada por el retraso, devolviendo cualquier diferencia a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, sin intereses, dentro de los quince (15) días útiles siguientes.

- d) LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de LA VENDEDORA que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta "XXXXXXXXXXXX" serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por LA FIDUCIARIA.

#### QUINTA.- DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

5.1 LA FIDUCIARIA emitirá el correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de LA VENDEDORA, una vez que EL/LOS

COMPRADOR/ES: (i) haya/n abonado el íntegro de la cuota inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la Cuenta Recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.

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

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

a) A recibir la propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S, lo que incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje de participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del Conjunto Residencial donde se ubica/n EL/LOS INMUEBLE/S, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno.

EL/LOS COMPRADORES declaran 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.

b) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva LA FIDUCIARIA otorgará a su titular el derecho a la alícuota referida en el ANEXO II correspondiente al producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el Patrimonio Fideicometido pero teniendo como monto máximo el importe de la contraprestación estipulada en el literal B del ANEXO II.

#### SEXTA.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTIA MOBILIARIA





- 6.1 Una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n recibido el Certificado de Participación, procederá/n a otorgarlo en Garantía Mobiliaria a favor del **BANCO** a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud al Contrato de Crédito Hipotecario, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmará/n el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria.
- 6.2 La garantía mobiliaria se materializará mediante el endoso en garantía del Certificado de Participación a favor del **BANCO** y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida correspondiente a éste/éstos.
- 6.3 **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n al **BANCO** para que al momento de efectuarse la inscripción de la garantía hipotecaria a favor del **BANCO**, éste notifique a **LA FIDUCIARIA** dicha situación para que proceda a la anulación del Certificado de Participación endosado en garantía.

#### **SETIMA.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**

- 7.1 En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADORES** incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del **BANCO**, éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a **LA FIDUCIARIA** a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, siendo el único que podrá recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**. 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").

#### **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 y su Reglamento y la Ley de 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, 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 de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Comas.
- 8.2 **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLES** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLES**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii), **LA FIDUCIARIA** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLES** 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 1534º 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.
- 8.3 Conforme con lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** al titular del Certificado de Participación 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 Cláusula Adicional de Restitución de Dominio a favor de **LA VENDEDORA** produciéndose en ese mismo acto la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** por parte de **LA VENDEDORA** a favor del titular del Certificado de Participación.

- 8.4 De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, si **LA VENDEDORA** no cumpliera con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** – a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en su calidad de titular del dominio fiduciario del Patrimonio Fideicometido.

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

- 9.1 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.

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.

- 9.2 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**. Esta fecha podrá ser prorrogada por **LA VENDEDORA** por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a **LA VENDEDORA**.

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II**, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 9.3 siguiente.

- 9.3 Una vez que se verifique que (i) 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 COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.7. 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; (vi) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del **ANEXO II**, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADORES/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.





9.4 Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará 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** han sido debidamente entregados por **LA VENDEDORA** y recibidos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

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

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

9.7 La entrega de **EL/LOS INMUEBLES** se efectuará únicamente a **EL/LOS**

**COMPRADOR/ES** quienes deberán 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.

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

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

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

10.1 Siempre que se haya cumplido con lo previsto en la cláusula novena, con excepción del acápite (ii), **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación antes que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Perfeccionamiento, lo cual será





comunicado al titular del Certificado de Participación de conformidad con lo previsto en la cláusula novena.

**10.2** Si el titular del Certificado de Participación se encontrara 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 titular del Certificado de Participación quedará obligado a desalojar **EL/LOS INMUEBLES** 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**.

#### DECIMO PRIMERA.- LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO

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

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

- 12.1** Pagar el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en el literal B del **ANEXO II**.
- 12.2** De ser el caso, firmar el contrato de crédito hipotecario con el **BANCO**.
- 12.3** Firmar la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.
- 12.4** Efectuar la inscripción del dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a su favor en el Registro de Predios de Lima y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley.
- 12.5** Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho

impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad municipal competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.

- 12.6** Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como Impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a **EL/LOS INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo señalado en la cláusula décimo quinta, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de entrega de los mismos.
- 12.7** Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s interno/s, el/los mismo/s que será/n entregados oportunamente por **LA VENDEDORA** y al Manual de Convivencia, que le será entregado por **LA VENDEDORA** al momento de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.
- 12.8** Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.7 de los Antecedentes de este contrato.
- 12.9** Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta para **LA VENDEDORA**.
- 12.10** Reintegrar o reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES** siempre y cuando **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con pagar en su debido momento a la entidad financiera como son, y sin que esta numeración sea taxativa sino meramente enunciativa, las siguientes: Tasación, Estudios de Título, Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** que se haya cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** todos los gastos incurridos por ésta conforme a lo señalado en el numeral 9.3. de la cláusula novena del presente contrato.





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

**DECIMO TERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO**

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

- a) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- b) En caso que la información brindada respecto de los datos personales de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.
- c) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.
- d) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no se apersone/n a suscribir el Contrato de Crédito Hipotecario dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que el documento se encuentra listo para la firma.
- e) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el marco del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por el BANCO y comunicado a **LA VENDEDORA**, ya sea por escrito o por correo electrónico.

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

procederá conforme lo previsto en la cláusula cuarta del presente contrato

**13.2** En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido 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. **LA VENDEDORA** devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.

**13.3** 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.

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

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





**INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.

#### **DECIMO CUARTA.- CARGAS Y GRAVAMENES**

Conforme a lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el terreno se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA**, libre de cargas y gravámenes.

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

Los contratantes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y **EL/LOS INMUEBLE/S** vendidos y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.

#### **DÉCIMO QUINTA.- TRIBUTOS**

**15.1** Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física 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 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 al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA**) de **EL/LOS INMUEBLE/S** o la falta de cumplimiento de lo establecido en los acápite (i) y (ii) del numeral 5.1 de la cláusula quinta del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES** o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la

obligación de éste de efectuar los pagos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o al titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el 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 éste 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 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 al titular del Certificado de Participación.

#### **DÉCIMO SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES**

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

#### **DÉCIMO SEPTIMA.- DOMICILIO DE LAS PARTES**

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios 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 que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.

**DECIMO OCTAVA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA**

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

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

**EL/LOS COMPRADORE/S** 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**

**EL/LOS COMPRADORE/S** Mediante la suscripción del presente documento, autoriza/n a **LA VENDEDORA** a tratar la información consignada

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

El consentimiento previsto en el presente documento es libre, previo, expreso e informado. Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo [vivagym.atencioncliente@gym.com.pe](mailto:vivagym.atencioncliente@gym.com.pe) con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de **LA VENDEDORA** ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores – Lima.

**VIGÉSIMO PRIMERA.- PODER DE REPRESENTACIÓN**

**EL/LOS COMPRADORE/S** 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 a lo establecido en la cláusula novena del **CONTRATO**.

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

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.



Lima, \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_

EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES

LA VENDEDORA

LA VENDEDORA





## 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 este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima y/o **La Fiduciaria S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta 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 luego de obtenida la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**, 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 **INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato.
2. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca del inmueble 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**.
3. Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios del Lima en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura de **EL/LOS INMUEBLE/S** así como de las Partidas Registrales en la que se encuentran inscritos como bienes independientes y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo **LOS APODERADOS** suscribir y/o otorgar las minutas y/o escrituras públicas que se requieran.
4. Realizar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de Alcabala que corresponda, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** en representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.
5. 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.

6. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADORES** 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.
7. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo a la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo a la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas complementarias
8. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.
9. 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 INMUEBLES** o que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero.

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 **VIVA GYM S.A.** y/o **LA FIDUCIARIA S.A.** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta 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 **LA VENDEDORA** y/o **LA FIDUCIARIA S.A.** no asume responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede.

Lima, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA





**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Financiamiento Bancario**  
**ANEXO I**

**DE LAS PARTES:**

**A. EL/LOS COMPRADOR/ES:**

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Domicilio Legal	
Teléfonos	
Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

**B. DE LA VENDEDORA: Representantes Legales**

Nombres y Apellidos	JUAN FERNANDO CADENAS CUYA
DNI	07835042
Nombres y Apellidos	
DNI	
Domicilio Legal	Av. Petit Thouars N° 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.
Poderes	Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.



**C. DEL BANCO Y DEL CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO: (Completar de ser aplicable)**

Denominación	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
RUC	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	



L



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Financiamiento Bancario**  
**ANEXO II**

**A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:**

Etapa	
Edificio	
Departamento N°	
Área techada Aproximada m <sup>2</sup>	
Área Ocupada Aproximada m <sup>2</sup>	
Estacionamiento N°	

**B. DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:**

B.1 Precio: S/. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 00/100 Nuevos Soles)

B.2 Forma de Pago:

<b>x</b>	Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario	Cuota Inicial	S/.
		Bono Buen Pagador	S/.
		Saldo Crédito Hipotecario	S/.



**B.3 NÚMERO DE CTA. CTE. PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL:**

Banco: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Cuenta Número: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Moneda: Nuevos Soles (S/).  
Cuenta a nombre de: VIVA GYM S.A. (Razón Social)  
Ruc: 20493040643  
Nombre de la cuenta XXXXXXXXXXXXXXXX  
Código: XXXXXXXXXXXXXXXX

**C. NÚMERO Y MONEDA DE LA CUENTA CORRIENTE RECAUDADORA-DESEMBOLSO:**

Banco: BANCO CONTINENTAL BBVA  
Cuenta Número:  
Moneda: Nuevos Soles (S/).  
Nombre de la cuenta

**D. DE LA FECHA DE ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S:**

La fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S es: XXXXXXXXXXXXXXXX

**E. CRONOGRAMA DE VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL PRECIO DE VENTA:** (sólo aplica en caso se trate de un financiamiento con fondos provenientes de LA VENDEDORA).





XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Proyecto "Los Parques De Comas"  
Financiamiento Bancario  
ANEXO III  
CUADRO DE ACABADOS



1. The first part of the document  
 2. describes the general situation  
 3. and the main objectives of the  
 4. project. It also mentions the  
 5. names of the participants and the  
 6. dates of the meetings.

7. The second part of the document  
 8. contains the detailed description  
 9. of the work done during the  
 10. project. It includes a list of  
 11. tasks and the results achieved.

12. The third part of the document  
 13. discusses the conclusions drawn  
 14. from the project and the  
 15. recommendations for future work.

16. The fourth part of the document  
 17. contains the references used in  
 18. the project.



**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Financiamiento Plan Ahorro**

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

**SEÑOR NOTARIO:**

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el ANEXO I que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I**"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el ANEXO I.

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

**PRIMERA.- ANTECEDENTES**

- 1.1** Por Escritura Pública de fecha 27 de setiembre de 2010, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (en adelante "**El Contrato de Fideicomiso**") mediante el cual ésta constituyó un 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**"), aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 295,762.66m<sup>2</sup> ubicado en Av. Manuel Gonzalez, cuadra 11, Unidad Inmobiliaria 1 que formó parte del Fundo Chacra Cerro, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 12546693 del Registro de Predios de Lima (en adelante "**el Terreno**").
- 1.2** **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, que forma parte del Proyecto denominado Los Parques de Comas, sobre parte del terreno mencionado en el numeral 1.1 en un área aproximada de 6,367.71m<sup>2</sup>, el mismo que constará de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) departamentos y XXXXXXXXXXXX (XX) estacionamientos aproximadamente (en adelante **EL**

**PROYECTO**), el mismo que será construido por etapas.

- 1.3** Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° XXXXXXXXX, 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 dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse **EL/LOS INMUEBLE/S** de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° XXXXXXXXX.
- 1.4** **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** considera 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**.





1.5 **EL/LOS COMPRADOR/ES** tiene/n interés en adquirir una unidad inmobiliaria para uso y destino exclusivo de vivienda.

1.6 Las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la partida registral y etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n revisado y declara/n conocer. La/s referida/s unidad/es se denominará/n en adelante **EL/LOS INMUEBLE/S**. Sin perjuicio de lo expuesto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para beneficio de **EL PROYECTO** en su conjunto, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/os a favor de **LA VENDEDORA** más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, **LA VENDEDORA** podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a **EL PROYECTO**, para lo cual **EL/LOS COMPRADORES** la autorizan por este contrato de manera expresa.

1.7 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer y autoriza/n en forma expresa que **LA VENDEDORA** negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y otros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica 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 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/S** conforme a lo establecido en el numeral 9.3. de la cláusula novena del presente contrato.

1.8 En caso que así se indique en el **ANEXO II**: (i) 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 al contrato de crédito hipotecario suscrito entre el **BANCO** y **EL/LOS COMPRADORES** a que se refiere el **ANEXO I** (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario"); o (ii) 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 bajo el sistema Plan Ahorro (en adelante el "Plan Ahorro") por el número de meses que se indican en el acápite B del **ANEXO II**, en virtud del cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a depositar mensualmente una suma de dinero en la cuenta que para tal efecto éste/os ha/n abierto en el **BANCO**. Sólo una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del Plan Ahorro, el **BANCO** le/s aprobará un crédito hipotecario (en adelante el "crédito hipotecario") y suscribirá con **EL/LOS COMPRADOR/ES** un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario").

1.9 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer:

- a) Que **LA VENDEDORA** cuenta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- b) Que se encuentra en curso el proceso judicial en relación a la adquisición de los terrenos del ex aeródromo de Collique, dentro del que se desarrollará **EL PROYECTO**. Al respecto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** acepta/n como única compensación la devolución del precio pagado en caso dicho proceso tuviera un resultado adverso a **LA VENDEDORA**

## SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

2.1. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA**, **LA FIDUCIARIA** y





**BANCO CONTINENTAL** han suscrito el Contrato de Fideicomiso, el cual podrá ser objeto de modificaciones en el tiempo.

Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre el Contrato de Fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en éste último.

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

- a) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) de la etapa de **EL PROYECTO** a la que corresponde/n **EL/LOS INMUEBLE/S**; y,
- b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

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

### **TERCERA.- OBJETO**

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

**3.2** Queda entendido que la presente Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios 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** donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno").

**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 como numeración de **EL/LOS INMUEBLES** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad de Comas, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

### **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 acápite B del **ANEXO II** se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado, con anterioridad a la firma del presente contrato en la cuenta "XXXXXXXXXXXX" cuyo número y moneda se indican en el acápite B.3 del literal B del **ANEXO II**, abierta por **LA VENDEDORA**.

En el caso de Plan Ahorro, **EL/LOS COMPRADOR/ES** pagará/n una primera parte de la cuota inicial del precio de venta, según como se señala en el **ANEXO II**, mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado, con anterioridad a la firma del presente contrato en la cuenta que para tal efecto éste/os ha/n abierto en el **BANCO** cuyo número y moneda se indican





en el acápite B.3 del literal B del ANEXO II y el saldo de la cuota inicial se pagará una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n sido calificado/s por el BANCO como sujetos del crédito hipotecario; y

Es condición para la firma del presente contrato que EL/LOS COMPRADORE/S haya/n depositado íntegramente el monto de la Reserva 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 los numerales (ii) y (iii) del acápite B del ANEXO II será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por el BANCO en la Cuenta que se indican en el acápite C del ANEXO II, una vez que: (i) EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del Plan Ahorro; (ii) EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el BANCO y (iii) el BANCO reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").

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 séptimo 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 de siete (7) días, 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 INMUEBLES como condición indispensable para que ello proceda. Si el

retraso de EL/LOS COMPRADOR/ES excediera de quince (15) días calendarios, LA VENDEDORA podrá resolver el contrato sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial de la decisión de resolver el contrato por parte de LA VENDEDORA, perdiendo EL/LOS COMPRADOR/ES a favor de LA VENDEDORA en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados, hasta el 10% del precio de venta de EL/LOS INMUEBLES.

Asimismo, le será descontada del total del precio de venta pagado hasta dicho momento por EL/LOS COMPRADOR/ES, la penalidad generada por el retraso, devolviendo cualquier diferencia a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, sin intereses, dentro de los quince (15) días útiles siguientes.

d) LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de LA VENDEDORA que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta "XXXXXXXXXXXX" serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por LA FIDUCIARIA.

#### QUINTA.- DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

5.1 LA FIDUCIARIA emitirá el correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de LA VENDEDORA, una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES: (i) haya/n abonado el íntegro de la cuota inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la Cuenta Recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.

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





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

a) A recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**, lo que incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje de participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del Conjunto Residencial donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno.

**EL/LOS COMPRADORES** declaran 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.

b) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA** otorgará a su titular el derecho a la alícuota referida en el **ANEXO II** correspondiente al producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el Patrimonio Fideicometido pero teniendo como monto máximo el importe de la contraprestación estipulada en el literal B del **ANEXO II**.

#### **SEXTA.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTIA MOBILIARIA**

6.1 Una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n recibido el Certificado de Participación, procederá/n a otorgarlo en Garantía Mobiliaria a favor del **BANCO** a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud al Contrato de Crédito Hipotecario, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmará/n el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria.

6.2 La garantía mobiliaria se materializará mediante el endoso en garantía del Certificado de Participación a favor del **BANCO** y se mantendrá vigente hasta que sea

reemplazada por la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida correspondiente a éste/éstos.

6.3 **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n al **BANCO** para que al momento de efectuarse la inscripción de la garantía hipotecaria a favor del **BANCO**, éste notifique a **LA FIDUCIARIA** dicha situación para que proceda a la anulación del Certificado de Participación endosado en garantía.

#### **SETIMA.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**

7.1 En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADORES** incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del **BANCO**, éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a **LA FIDUCIARIA** a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, siendo el único que podrá recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**. 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").

#### **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 y su Reglamento y la Ley de 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, 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 de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Comas.

**8.2 LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLES** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLES**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii), **LA FIDUCIARIA** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLES** 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 1534º 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.

**8.3** Conforme con lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** al titular del Certificado de Participación 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 Cláusula Adicional de Restitución de Dominio a favor de **LA VENDEDORA** produciéndose en ese mismo acto la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** por parte de **LA VENDEDORA** a favor del titular del Certificado de Participación.

**8.4** De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, si **LA VENDEDORA** no cumpliera

con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** – a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en su calidad de titular del dominio fiduciario del Patrimonio Fideicometido.

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

**9.1** 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.

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 136º 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.

**9.2** 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**. Esta fecha podrá ser prorrogada por **LA VENDEDORA** por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a **LA VENDEDORA**.

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II**, solo será exigible en el supuesto





que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 9.3 siguiente.

9.3 Una vez que se verifique que (i) 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 COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.7. 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; (vi) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del **ANEXO II**, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADORES/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.

9.4 Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará 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** han sido debidamente

entregados por **LA VENDEDORA** y recibidos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

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

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

9.7 La entrega de **EL/LOS INMUEBLES** se efectuará únicamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** quienes deberán 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.





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

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

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

**10.1** Siempre que se haya cumplido con lo previsto en la cláusula novena, con excepción del acápite (ii), **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación antes que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Perfeccionamiento, lo cual será comunicado al titular del Certificado de Participación de conformidad con lo previsto en la cláusula novena.

**10.2** Si el titular del Certificado de Participación se encontrara 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 titular del Certificado de Participación quedará obligado a desalojar **EL/LOS INMUEBLES** 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**.

**DECIMO PRIMERA.- LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO**

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

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

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

**12.2** De ser el caso, firmar el contrato de crédito hipotecario con el **BANCO**.

**12.3** Firmar la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.

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

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

**12.6** Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como Impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a **EL/LOS INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo señalado en la cláusula décimo quinta, así como el pago de los servicios comunes de





electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de entrega de los mismos.

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

**12.8** Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.7 de los Antecedentes de este contrato.

**12.9** Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta para **LA VENDEDORA**.

**12.10** Reintegrar o reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES** siempre y cuando **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con pagar en su debido momento a la entidad financiera como son, y sin que esta numeración sea taxativa sino meramente enunciativa, las siguientes: Tasación, Estudios de Título, Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** que se haya cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** todos los gastos incurridos por ésta conforme a lo señalado en el numeral 9.3. de la cláusula novena del presente contrato.

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

Derechos Fiduciarios podrá ser resuelto unilateralmente por **LA VENDEDORA**, en caso se presente alguna de las siguientes causales:

a) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.

b) En caso que la información brindada respecto de los datos personales de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.

c) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.

d) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no se apersona/n a suscribir el Contrato de Crédito Hipotecario dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que el documento se encuentra listo para la firma.

e) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADORES** en el Plan Ahorro debidamente declarado por el **BANCO** y comunicado a **LA VENDEDORA** ya sea por escrito o por correo electrónico.

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

**13.2** En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido 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. **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.

### **DECIMO TERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO**

**13.1** Las partes acuerdan que el presente contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de





**13.3** En caso de presentarse la causal descrita en el literal e) del numeral 13.1. y **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con depositar en la cuenta bancaria indicada en el Anexo II, cualquiera de las mensualidades del Plan Ahorro en el plazo estipulado, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad equivalente hasta el 10% del precio de venta correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva de pleno derecho desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento de pago respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial o comunicación adicional. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará las mensualidades pagadas por **EL/LOS COMPRADORES** en la cuenta bancaria respectiva como Plan Ahorro, al pago de la penalidad, por lo que no procederá la devolución de suma alguna a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

En el único escenario en que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados es aquél en que el **BANCO** no califique positivamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/os (i) ha/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con las mensualidades del Plan Ahorro; y, (ii) no ha/n variado su situación financiera de manera que incida en su calificación durante el plazo del Plan Ahorro. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ocasionará la resolución automática del presente contrato obligándose a suscribir los documentos de resolución correspondientes. En ese caso, la devolución procederá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de dichos documentos.

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

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

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

#### DECIMO CUARTA.- CARGAS Y GRAVAMENES

Conforme a lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el terreno se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA**, libre de cargas y gravámenes.

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

Los contratantes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y **EL/LOS INMUEBLE/S** vendidos y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.





#### DÉCIMO QUINTA.- TRIBUTOS

15.1 Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física 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 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 al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA**) de **EL/LOS INMUEBLE/S** o la falta de cumplimiento de lo establecido en los acápite (i) y (ii) del numeral 5.1 de la cláusula quinta del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES** o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste de efectuar los pagos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o al titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el 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 éste 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 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 al titular del Certificado de Participación.

#### DÉCIMO SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

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

#### DÉCIMO SETIMA.- DOMICILIO DE LAS PARTES

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios 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 que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.

#### DECIMO OCTAVA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e





inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

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

EL/LOS COMPRADORE/S 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**

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

ofrecer nuevos proyectos inmobiliarios, enviar encuestas de satisfacción de atención al cliente y/o realizar sondeos.

El consentimiento previsto en el presente documento es libre, previo, expreso e informado. Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo [vivagym.atencioncliente@gym.com.pe](mailto:vivagym.atencioncliente@gym.com.pe) con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de LA VENDEDORA ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.

**VIGÉSIMO PRIMERA.- PODER DE REPRESENTACIÓN**

EL/LOS COMPRADORE/S 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 a lo establecido en la cláusula novena del CONTRATO.

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

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.

Lima, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_

EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES

LA VENDEDORA

LA VENDEDORA





### 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 este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima y/o **La Fiduciaria S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta 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 luego de obtenida la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**, 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 **INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato.
2. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca del inmueble 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**.
3. Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios del Lima en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura de **EL/LOS INMUEBLE/S** así como de las Partidas Registrales en la que se encuentran inscritos como bienes independientes y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo **LOS APODERADOS** suscribir y/o otorgar las minutas y/o escrituras públicas que se requieran.
4. Realizar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de Alcabala que corresponda, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** en representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.
5. 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.

6. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADORES** 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.
7. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizo a **VIVA GYM S.Á.** 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 a la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo a la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas complementarias
8. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.
9. 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 INMUEBLES** o que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero.

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 **VIVA GYM S.A.** y/o **LA FIDUCIARIA S.A.** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta 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 **LA VENDEDORA** y/o **LA FIDUCIARIA S.A.** no asume responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede.

Lima, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA





**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Financiamiento Plan Ahorro**

**DE LAS PARTES:**

**A. EL/LOS COMPRADOR/ES:**

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Domicilio Legal	
Teléfonos	
Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

**B. DE LA VENDEDORA:** Representantes Legales

Nombres y Apellidos	JUAN FERNANDO CADENAS CUYA
DNI	07835042
Nombres y Apellidos	
DNI	
Domicilio Legal	Av. Petit Thouars N° 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.
Poderes	Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.



**C. DEL BANCO Y DEL CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO:** (Completar de ser aplicable)

Denominación	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
RUC	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	





XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Financiamiento Plan Ahorro**  
**ANEXO II**

**A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:**

Etapa	
Edificio	
Departamento N°	
Área techada Aproximada m <sup>2</sup>	
Área Ocupada Aproximada m <sup>2</sup>	
Estacionamiento N°	

**B. DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:**

B.1 Precio: S/. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 00/100 Nuevos Soles)

B.2 Forma de Pago:

x	Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario	Cuota Inicial	S/.
		Bono Buen Pagador	S/.
		Saldo Crédito Hipotecario	S/.



**B.3 NÚMERO DE CTA. CTE. PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL:**

Banco: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Cuenta Número: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Moneda: Nuevos Soles (S/).  
Cuenta a nombre de: VIVA GYM S.A. (Razón Social)  
Ruc: 20493040643  
Nombre de la cuenta XXXXXXXXXXXXXXXX  
Código: XXXXXXXXXXXXXXXX

**C. NÚMERO Y MONEDA DE LA CUENTA CORRIENTE RECAUDADORA-DESEMBOLSO:**

Banco: BANCO CONTINENTAL BBVA  
Cuenta Número:  
Moneda: Nuevos Soles (S/).  
Nombre de la cuenta

**D. DE LA FECHA DE ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S:**

La fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S es: XXXXXXXXXXXXXXXX

**E. CRONOGRAMA DE VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL PRECIO DE VENTA:** (sólo aplica en caso se trate de un financiamiento con fondos provenientes de LA VENDEDORA).





XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Proyecto "Los Parques De Comas"  
Financiamiento Plan Ahorro  
Anexo III  
CUADRO DE ACABADOS







XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Plan Facilidades Viva GyM**

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

**SEÑOR NOTARIO:**

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el ANEXO I que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "ANEXO I"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el ANEXO I.

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

**PRIMERA.- ANTECEDENTES**

**1.1** Por Escritura Pública de fecha 27 de setiembre de 2010, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (en adelante "El Contrato de Fideicomiso") mediante el cual ésta constituyó un 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**"), aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 295,762.66m<sup>2</sup> ubicado en Av. Manuel Gonzalez, cuadra 11, Unidad Inmobiliaria 1 que formó parte del Fundo Chacra Cerro, en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 12546693 del Registro de Predios de Lima (en adelante "el Terreno").

**1.2** **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, que forma parte del Proyecto denominado Los Parques de Comas, sobre parte del terreno mencionado en el numeral 1.1 en un área aproximada de 6,367.71m<sup>2</sup>, el mismo que constará de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) departamentos y XXXXXXXXXXXX (XX) estacionamientos aproximadamente (en adelante **EL**

**PROYECTO**), el mismo que será construido por etapas.

**1.3** Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° XXXXXXXX, 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 dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse **EL/LOS INMUEBLE/S** de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° XXXXXXXXXX.

**1.4** **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** considera 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**.





- 1.5 **EL/LOS COMPRADOR/ES** tiene/n interés en adquirir una unidad inmobiliaria para uso y destino exclusivo de vivienda.
- 1.6 Las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la partida registral y etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n revisado y declara/n conocer. La/s referida/s unidad/es se denominará/n en adelante **EL/LOS INMUEBLE/S**. Sin perjuicio de lo expuesto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para beneficio de **EL PROYECTO** en su conjunto, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/os a favor de **LA VENDEDORA** más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, **LA VENDEDORA** podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a **EL PROYECTO**, para lo cual **EL/LOS COMPRADORES** la autorizan por este contrato de manera expresa.
- 1.7 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer y autoriza/n en forma expresa que **LA VENDEDORA** negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y otros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica 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 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/S** conforme a lo establecido en el numeral 9.3. de la cláusula novena del presente contrato.

- 1.8 El **BANCO**, cuyos datos de identificación figuran en el literal C del **ANEXO I**, ha precalificado a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito bajo el sistema **PLAN FACILIDADES VIVA GYM** por el número de meses que se indican en el acápite E del **ANEXO II**. Durante ese periodo, **EL/LOS COMPRADORES** se compromete/n a completar la cuota inicial de **EL/LOS INMUEBLE/S** para lo cual se obligan a depositar mensualmente la suma de dinero que se indica en el **ANEXO II** en la cuenta denominada "XXXXXXXXXXXX" que para tal efecto ha abierto **LA VENDEDORA** a nombre de **VIVA GYM** en el **BANCO**. Sólo una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del **PLAN FACILIDADES VIVA GYM** y pagada íntegramente la cuota inicial de **EL/LOS INMUEBLE/S**, el **BANCO**, previa calificación final de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, le/s aprobará un crédito hipotecario (en adelante el "crédito hipotecario") y suscribirá con **EL/LOS COMPRADOR/ES** un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Crédito Hipotecario").
- 1.9 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer:
- a) Que **LA VENDEDORA** cuenta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
  - b) Que se encuentra en curso el proceso judicial en relación a la adquisición de los terrenos del ex aeródromo de Collique, dentro del que se desarrollará **EL PROYECTO**. Al respecto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** acepta/n como única compensación la devolución del precio pagado en caso dicho proceso tuviera un resultado adverso a **LA VENDEDORA**.

## SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

- 2.1. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA**, **LA FIDUCIARIA** y el **BANCO CONTINENTAL** han suscrito el Contrato de Fideicomiso, el cual podrá ser objeto de modificaciones en el tiempo.





Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre el Contrato de Fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en éste último.

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

- a) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) de la etapa de **EL PROYECTO** a la que corresponde/n **EL/LOS INMUEBLE/S**; y,
- b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

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

#### **TERCERA.- OBJETO**

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

**3.2** Queda entendido que la presente Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios 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** donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno").

**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 como numeración de **EL/LOS INMUEBLES** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad de Comas, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

#### **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 acápite B del **ANEXO II** se pagará en el número de cuotas mensuales y en las fechas que se indican en el **ANEXO II** y en la cuenta "XXXXXXXXXXXX" cuyo número y moneda se indican en el acápite B.3 del literal B del **ANEXO II**, abierta por **LA VENDEDORA**. Es condición para la firma del presente contrato que **EL/LOS COMPRADORE/S** haya/n depositado íntegramente el monto de la Reserva 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 los numerales (ii) y (iii) del acápite B del **ANEXO II** será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por el **BANCO** en la Cuenta que se indican en el acápite C del **ANEXO II**, una vez que: (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con





el pago total y oportuno de las mensualidades del **PLAN FACILIDADES VIVA GYM** y completado íntegramente la cuota inicial; (ii) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el **BANCO** y (iii) el **BANCO** reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").

- c) Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con depositar en la cuenta bancaria indicada cualquiera de las mensualidades del **PLAN FACILIDADES VIVA GYM** en el plazo estipulado, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad de hasta el 10% del valor del precio de venta señalado en el literal B del **ANEXO II** correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento de pago respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará las mensualidades pagadas por **EL/LOS COMPRADORES** en la cuenta bancaria "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" al pago de la penalidad, por lo que no procederá la devolución de suma alguna a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

En el único escenario en que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados en la cuenta "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" es aquél en que el **BANCO** no califique positivamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/os ha/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con las mensualidades del **PLAN FACILIDADES VIVA GYM**. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ocasionará la resolución automática del presente

contrato obligándose a suscribir los documentos de resolución correspondientes. En ese caso, la devolución procederá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de dichos documentos.

- d) **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA**.

Se exceptúa de lo señalado en el párrafo precedente los derechos de crédito derivados del **PLAN FACILIDADES VIVA GYM**, los que se mantendrán bajo la titularidad de **LA VENDEDORA**.

#### **QUINTA.- DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN**

- 5.1 **LA FIDUCIARIA** emitirá el correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de **LA VENDEDORA**, una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES**: (i) haya/n abonado el íntegro de la cuota inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la Cuenta Recaudadora, y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.
- 5.2 En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva **LA FIDUCIARIA**, gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato y los que se señalan en el numeral 5.3. de la presente cláusula.
- 5.3 El Certificado de Participación dará a su titular los siguientes derechos:
- a) A recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**, lo que incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje





de participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del Conjunto Residencial donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno.

**EL/LOS COMPRADORES** declaran 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.

- b) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA** otorgará a su titular el derecho a la alícuota referida en el **ANEXO II** correspondiente al producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el Patrimonio Fideicometido pero teniendo como monto máximo el importe de la contraprestación estipulada en el literal B del **ANEXO II**.

#### **SEXTA.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTIA MOBILIARIA**

- 6.1 Una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n recibido el Certificado de Participación, procederá/n a otorgarlo en Garantía Mobiliaria a favor del **BANCO** a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud al Contrato de Crédito Hipotecario, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmará/n el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria.
- 6.2 La garantía mobiliaria se materializará mediante el endoso en garantía del Certificado de Participación a favor del **BANCO** y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida correspondiente a éste/éstos.
- 6.3 **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n al **BANCO** para que al momento de efectuarse la inscripción de la garantía hipotecaria a favor del **BANCO**, éste notifique a **LA FIDUCIARIA** dicha situación para que proceda

a la anulación del Certificado de Participación endosado en garantía.

#### **SETIMA.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**

- 7.1 En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADORES** incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del **BANCO**, éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a **LA FIDUCIARIA** a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, siendo el único que podrá recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**. 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").

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

- 8.1 El presente contrato se rige por la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento y la Ley de 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, 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 de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Comas.





**8.2 LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES,** acuerdan que tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLES** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLES**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii), **LA FIDUCIARIA** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLES** 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 1534º 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.

**8.3** Conforme con lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** al titular del Certificado de Participación 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 Cláusula Adicional de Restitución de Dominio a favor de **LA VENDEDORA** produciéndose en ese mismo acto la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** por parte de **LA VENDEDORA** a favor del titular del Certificado de Participación.

**8.4** De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, si **LA VENDEDORA** no cumpliera con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** – a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación estando

facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en su calidad de titular del dominio fiduciario del Patrimonio Fideicometido.

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

**9.1** 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.

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 136º 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.

**9.2** 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**. Esta fecha podrá ser prorrogada por **LA VENDEDORA** por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a **LA VENDEDORA**.

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II**, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 9.3 siguiente.

**9.3** Una vez que se verifique que (i) 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 COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.7. 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; (vi) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del **ANEXO II**, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADORES/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.

9.4 Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará 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** han sido debidamente entregados por **LA VENDEDORA** y recibidos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

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

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

9.7 La entrega de **EL/LOS INMUEBLES** se efectuará únicamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** quienes deberán 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.

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

Para esos efectos, **LA VENDEDORA** notificará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar





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

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

- 10.1** Siempre que se haya cumplido con lo previsto en la cláusula novena, con excepción del acápite (ii), **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación antes que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Perfeccionamiento, lo cual será comunicado al titular del Certificado de Participación de conformidad con lo previsto en la cláusula novena.
- 10.2** Si el titular del Certificado de Participación se encontrara 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 titular del Certificado de Participación quedará obligado a desalojar **EL/LOS INMUEBLES** 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**.

**DECIMO PRIMERA.- LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO**

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

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

- 12.1** Pagar el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en el literal B del **ANEXO II**.
- 12.2** De ser el caso, firmar el contrato de crédito hipotecario con el **BANCO**.
- 12.3** Firmar la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.
- 12.4** Efectuar la inscripción del dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a su favor en el Registro de Predios de Lima y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley.
- 12.5** Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad municipal competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.
- 12.6** Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como Impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a **EL/LOS INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo señalado en la cláusula décimo quinta, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de entrega de los mismos.
- 12.7** Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s Interno/s, el/los mismo/s que será/n entregados oportunamente por **LA VENDEDORA** y al Manual de Convivencia, que le será





entregado por **LA VENDEDORA** al momento de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

**12.8** Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.7 de los Antecedentes de este contrato.

**12.9** Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta para **LA VENDEDORA**.

**12.10** Reintegrar o reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES** siempre y cuando **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con pagar en su debido momento a la entidad financiera como son, y sin que esta numeración sea taxativa sino meramente enunciativa, las siguientes: Tasación, Estudios de Título, Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** que se haya cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** todos los gastos incurridos por ésta conforme a lo señalado en el numeral 9.3. de la cláusula novena del presente contrato.

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

### **DECIMO TERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO**

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

- a) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- b) En caso que la información brindada respecto de los datos personales de

**EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.

- c) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.
- d) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no se apersona/n a suscribir el Contrato de Crédito Hipotecario dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que el documento se encuentra listo para la firma.
- e) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADORES** en el PLAN FACILIDADES VIVA GYM debidamente declarado por el BANCO y comunicado a **LA VENDEDORA** ya sea por escrito o por correo electrónico.
- f) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el marco del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por el BANCO y comunicado a **LA VENDEDORA**, ya sea por escrito o por correo electrónico.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a, b, c y d precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, para que en un plazo no mayor de quince (15) días, satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que en caso contrario, el contrato quedará resuelto de pleno derecho. En caso de presentarse la causal descrita en el literal e) y f) precedente se procederá conforme lo previsto en la cláusula cuarta del presente contrato.

**13.2** En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido 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. **LA VENDEDORA** devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.





13.3 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.

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

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

#### DECIMO CUARTA.- CARGAS Y GRAVAMENES

Conforme a lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el terreno se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA, libre de cargas y gravámenes.

Sin perjuicio de lo señalado, LA VENDEDORA deja expresa constancia que, al momento de la transferencia registral de propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, sobre éstos no recaerá ninguna carga o gravamen

que en alguna forma limite o restrinja su derecho de propiedad y disposición.

Los contratantes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y EL/LOS INMUEBLE/S vendidos y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.

#### DECIMO QUINTA.- TRIBUTOS

15.1 Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a EL/LOS INMUEBLE/S a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física 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 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 al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva LA FIDUCIARIA) de EL/LOS INMUEBLE/S o la falta de cumplimiento de lo establecido en los acápite (i) y (ii) del numeral 5.1 de la cláusula quinta del presente contrato, se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por LA VENDEDORA al domicilio de EL/LOS COMPRADOR/ES o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste de efectuar los pagos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES o al titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a LA VENDEDORA el 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 éste 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.

**15.4A** la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, 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 al titular del Certificado de Participación.

#### **DÉCIMO SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES**

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

#### **DÉCIMO SETIMA.- DOMICILIO DE LAS PARTES**

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios 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 que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.

#### **DECIMO OCTAVA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA**

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran

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

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

**EL/LOS COMPRADORE/S** 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**

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

El consentimiento previsto en el presente documento es libre, previo, expreso e informado. Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en



conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo vivagym\_atencioncliente@gym.com.pe con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de **LA VENDEDORA** ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.

**VIGÉSIMO PRIMERA.- PODER DE REPRESENTACIÓN**

**EL/LOS COMPRADORE/S** 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 a lo establecido en la cláusula novena del **CONTRATO**.

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

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.

Lima, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA





### 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 este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima y/o **La Fiduciaria S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta 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 luego de obtenida la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**, 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 **INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato.
2. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca del inmueble 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**.
3. Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios del Lima en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura de **EL/LOS INMUEBLE/S** así como de las Partidas Registrales en la que se encuentran inscritos como bienes independientes y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo **LOS APODERADOS** suscribir y/o otorgar las minutas y/o escrituras públicas que se requieran.
4. Realizar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de Alcabala que corresponda, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** en representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.
5. 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.

6. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADORES** 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.
7. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo a la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo a la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas complementarias
8. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.
9. 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 INMUEBLES** o que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero.

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 **VIVA GYM S.A.** y/o **LA FIDUCIARIA S.A.** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta 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 **LA VENDEDORA** y/o **LA FIDUCIARIA S.A.** no asume responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede.

Lima, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA





**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Plan Facilidades Viva GyM**  
**ANEXO I**

**DE LAS PARTES:**

**A. EL/LOS COMPRADOR/ES:**

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Domicilio Legal	
Teléfonos	
Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

**B. DE LA VENDEDORA: Representantes Legales**

Nombres y Apellidos	JUAN FERNANDO CADENAS CUYA
DNI	07835042
Nombres y Apellidos	
DNI	
Domicilio Legal	Av. Petit Thouars N° 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.
Poderes	Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.



**C. DEL BANCO Y DEL CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO:** (Completar de ser aplicable)

Denominación	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
RUC	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	





**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**Proyecto "Los Parques De Comas"**  
**Plan Facilidades Viva GyM**  
**ANEXO II**

**A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:**

Etapa	
Edificio	
Departamento N°	
Área techada Aproximada m <sup>2</sup>	
Área Ocupada Aproximada m <sup>2</sup>	
Estacionamiento N°	

**B. DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:**

B.1 Precio: S/. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 00/100 Nuevos Soles)

B.2 Forma de Pago:

<b>x</b>	Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario	Cuota Inicial	S/.
		Bono Buen Pagador	S/.
		Saldo Crédito Hipotecario	S/.



**B.3 NÚMERO DE CTA. CTE. PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL:**

Banco: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Cuenta Número: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Moneda: Nuevos Soles (S/).  
Cuenta a nombre de: VIVA GYM S.A. (Razón Social)  
Ruc: 20493040643  
Nombre de la cuenta XXXXXXXXXXXXXXXX  
Código: XXXXXXXXXXXXXXXX

**C. NÚMERO Y MONEDA DE LA CUENTA CORRIENTE RECAUDADORA-DESEMBOLSO:**

Banco: BANCO CONTINENTAL BBVA  
Cuenta Número:  
Moneda: Nuevos Soles (S/).  
Nombre de la cuenta

**D. DE LA FECHA DE ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S:**

La fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S es: XXXXXXXXXXXXXXXX

**E. CRONOGRAMA DE VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL PRECIO DE VENTA:** (sólo aplica en caso se trate de un financiamiento con fondos provenientes de LA VENDEDORA).





XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Proyecto "Los Parques De Comas"  
Plan Facilidades Viva GyM  
Anexo III  
CUADRO DE ACABADOS







**ANEXO 6****RELACIÓN DE CONTRATOS DE TRANSFERENCIA SUSCRITOS**

**Antes de la fecha de suscripción del contrato de fideicomiso con fecha 24 de Septiembre de 2010 no se suscribieron Contratos de Transferencia**

ANEXO 7  
CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN





CRONOGRAMA DE EDIFICACION (EJECUCION DE UNIDADES INMOBILIARIAS)										
FECHA DE INICIO DE PLAZO: may-15										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
UNIDADES INMOBILIARIAS	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
PRIMER TRAMO - 1500 UI EN 3 AÑOS	380	480	640							
SEGUNDO TRAMO - 5000 UI EN 5 + 2 AÑOS				736	736	960	1068			
TERCER TRAMO - 8000 UI AL AÑO 10									960	960
TOTAL	380	480	640	736	736	960	1068	960	960	1080
ACUMULADO	380	860	1500	2236	2972	3932	5000	5960	6920	8000









Teléfono: 710-0660

Fax: 222-4260

**ANEXO 8**  
**CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA**









ANEXO 8

CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA (EJECUCION)		may-15									
FECHA DE INICIO DE PLAZO:		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UNIDADES INMOBILIARIAS											
PRIMER TRAMO		x	x	x							
SEGUNDO TRAMO				x		x	x	x			
TERCER TRAMO									x	x	x







Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 9**  
**CRONOGRAMA DEL PROYECTO**

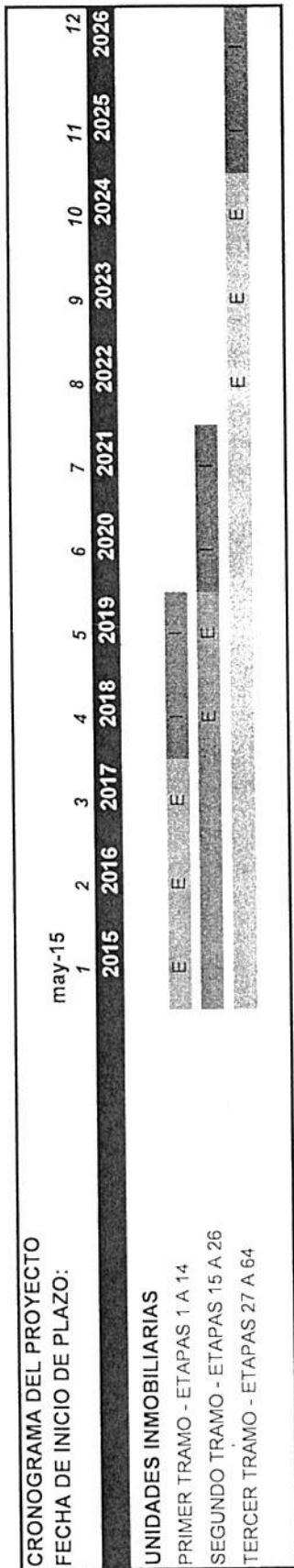








ANEXO 9



NOTA: EL PROYECTO SE DESARROLLARÁ POR ETAPAS.

E: EJECUCION  
I: INDEPENDIZACION







Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 10**  
**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES**









## ANEXO 10

### ESPECIFICACIONES TECNICAS DE OBRAS GENERALES

Según cuadro de valores unitarios y de edificación contenidos en la declaratoria de interés

#### REQUERIMIENTOS MÍNIMOS:

	CATEGORIA	DESCRIPCION
MUROS Y COLUMNAS	C	Placas de concreto, albañilería armada, ladrillo o similar con columna y vigas de amarre de concreto armado
TECHOS	C	aligerado o losas de concreto armado horizontales
PISOS	H	Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente
PUERTAS Y VENTANAS	F	Ventanas de fierro o aluminio industrial, puertas contraplacadas de madera, puertas contraplacadas material MDF o HDF, vidrio simple transparente
REVESTIMIENTOS	H	Pintado en ladrillo rústico, placas de concreto o similar
BAÑOS	E	Baños con mayólica blanca, parcial
INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS	B	Sistemas de bombeo de agua potable, teléfono, agua caliente y fría, gas natural.







Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 11**  
**ETAPAS DEL PROYECTO**









ANEXO 11

ETAPAS DEL PROYECTO	may-15									
FECHA DE INICIO DE PLAZO:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ETAPAS DE EDIFICACIÓN	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UNIDADES INMOBILIARIAS										
PRIMER TRAMO - ETAPAS 1 A 14										
SEGUNDO TRAMO - ETAPAS 15 A 26										
TERCER TRAMO - ETAPAS 27 A 64										
ETAPAS DE HABILITACION	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
HABILITACION URBANA										
PRIMER TRAMO - 5 ETAPAS										
SEGUNDO TRAMO - 5 ETAPAS										
TERCER TRAMO - 6 ETAPAS										

NOTA: LA INFORMACIÓN DETALLADA SERÁ PROPORCIONADA AL INICIO DE CADA UNA DE LAS ETAPAS.







Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 12**  
**MEMORIA DESCRIPTIVA**







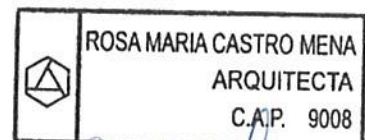
**MEMORIA DESCRIPTIVA  
HABILITACION URBANA TIPO 5: CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA LOS  
PARQUES DE COMAS**

**I.-MARCO NORMATIVO URBANO**

*“La ciudad debe crecer por inversión y no por invasión.”*

El Crecimiento por Inversión y no por Invasión es el punto de partida para la planificación y ocupación de nuevos territorios, para ofertar mayor cantidad de Habilitaciones urbanas con calidad de vida para las diversas actividades socioeconómicas del distrito de Comas. Esta visión está ahora sustentada por las siguientes Normatividades Urbanas:

1. Base legal y Normativa técnica del Concurso del Ministerio de Vivienda Construcción Saneamiento: Mega proyecto de construcción de viviendas sociales en terreno Nuevo Hábitat Comas-Concurso público N°06-FMV/GC-2008
2. Ordenanza N° 836 referente a Aportes de la Habilitación urbana especial: Aportes y Reglamento Nacional de Edificaciones
3. Ordenanza N° 1415 de la Municipalidad Metropolitana de Lima de fecha 27 /7/2010, y la ordenanza N° 620 del año 2004, que aprueba la vialidad y la zonificación ZRE-3, así como los siguientes usos permitidos: Residencial de Densidad Alta, Comercio Zonal, Otros Usos y Educación, aprueba también los parámetros urbanísticos y edificatorios
4. Reglamento Nacional de Edificaciones, norma G020, Componentes del diseño urbano, Capítulo I, generalidades, artículo 4: “Excepcionalmente los proyectistas de la Habilitación urbana podrán proponer soluciones alternativas y/o innovadoras siempre que satisfagan los criterios establecidos en la presente norma”



Handwritten signature of Rosa María Castro Mena in blue ink, written over the professional stamp.

---

## II.-OBJETIVOS

1.-Promover la oferta de Vivienda Social, a nivel de las clases populares a fin de alcanzar calidad de vida individual y comunitaria a través de barrios con sustentabilidad en el tiempo y de esta forma evitar el crecimiento de la informalidad en las ciudades

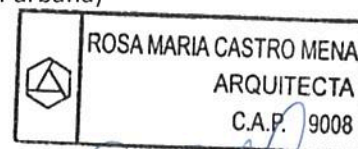
2.-Orientar y estructurar el uso y la ocupación conveniente del suelo promoviendo el desarrollo planificado y ordenando de la ciudad a través de:

2.1.-La vialidad interna de acuerdo a la Ordenanza N° 341 – MML, norma rectora de la vialidad metropolitana. La vialidad propuesta permite que la Habilitación urbana se integre de manera eficiente y productiva a la nueva dinámica nacional de crecimiento, optimizando el uso eficiente de la vía del distrito de Comas

2.2.- la integración urbana mediante el ordenamiento de los usos del suelo:

Residencial de Densidad Alta RDA, Comercio zonal (CZ), Otros Usos (OU).ZRP: Recreación Pública, Educación, permitiendo un crecimiento formal de la ciudad en concordancia con la normatividad vigente logrando:

- Tecnología: desarrollo del área con el uso intensivo de tecnología urbana promotora de inversiones, posibilitará contar en Comas con un sector dinamizador de la economía regional.
- consolidar los usos predominantes y convenientes del suelo, mediante la localización y desarrollo de las actividades económicas, residenciales y recreativas., brindando calidad de vida a los futuros residentes.
- la consolidación urbana (evitar invasiones) y la eficiencia del suelo urbano, aprovechando la capacidad instalada y el espacio disponible (densificación vertical urbana)

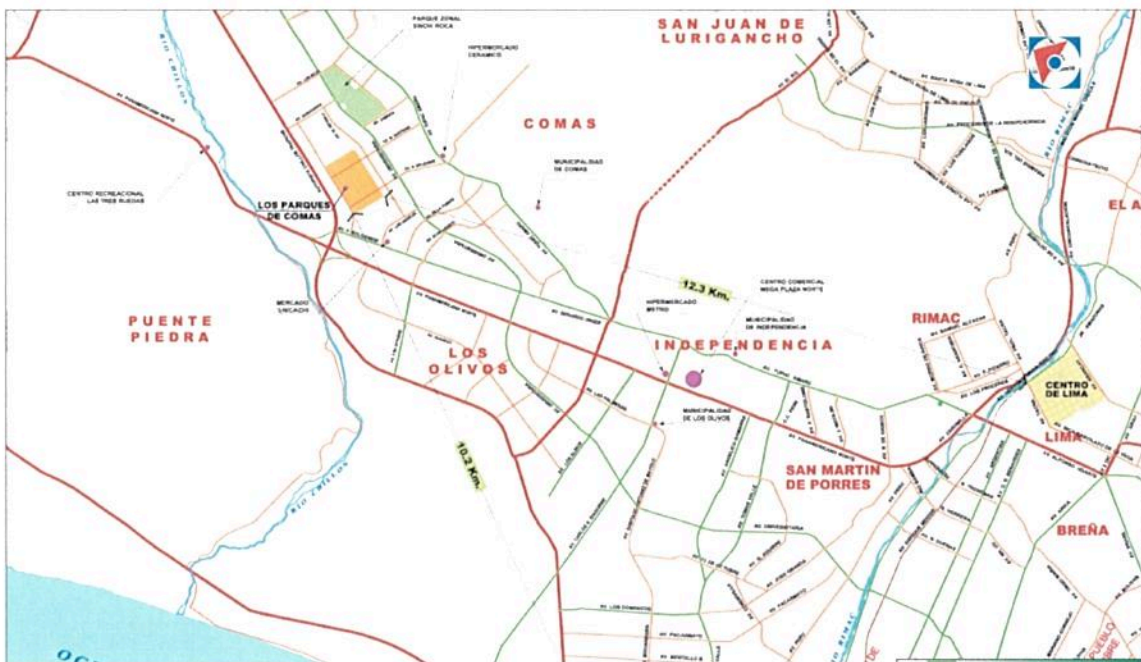




### III.-UBICACIÓN

El distrito de Comas se encuentra ubicado en la cuenca baja y margen izquierda del río Chillón, en el Cono Norte de Lima Metropolitana. El terreno se ubica a la altura del Km 13.75 de la Panamericana Norte, se accede por la Avenida El Porvenir y la Avenida Collique, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima.

El terreno, de Unidad Inmobiliaria N° 1 es de 29.57 Ha, pertenece al Área de tratamiento normativo I, se encuentra inmediato a un sector residencial en consolidación, por ello cuenta con factibilidad de servicios de saneamiento y con equipamientos urbanos próximos (centros educativos, salud, culturales, comerciales, financieros).



  
ROSA MARIA CASTRO MENA  
ARQUITECTA  
C.A.P. 9008



#### IV.- ZONIFICACION-APORTES-VIALIDAD

**ZONIFICACION.-**De acuerdo a la ordenanza N° 1415 de fecha de publicación el 27/07/10 en el diario El Peruano, se aprueba la Zonificación residencial Alta RDA, Comercio Zonal CZ, Otros Usos OU y Educación, adjunta los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes, así como la compatibilidad de usos.

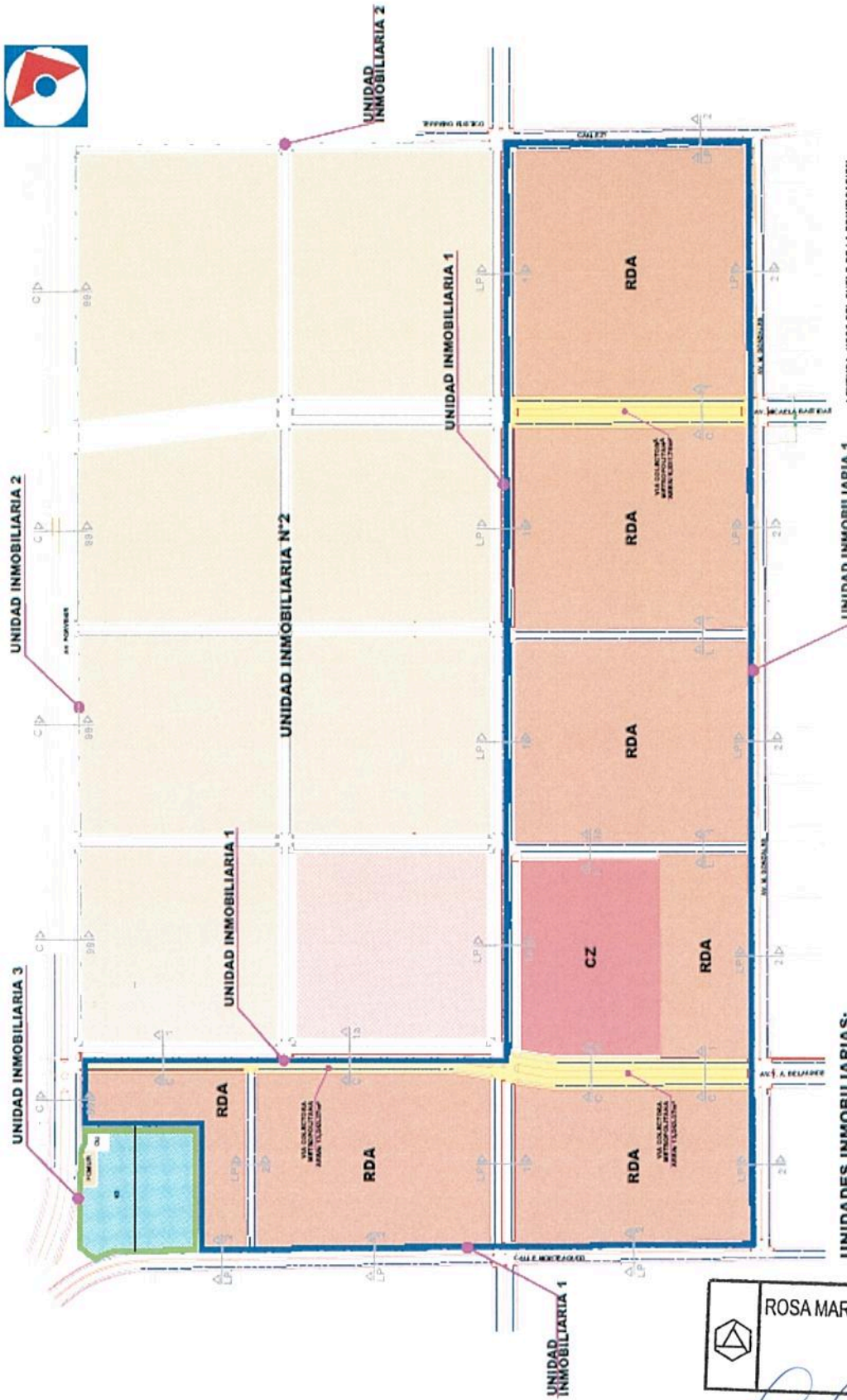
4



ROSA MARIA CASTRO MENA  
ARQUITECTA  
C.A.P. 9008

Memoria Descriptiva de Habilitación Urbana





LEYENDA: USOS DEL SUELO DE LA ZONIFICACION:  
 UNIFORMIDAD PLANA

RDA	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA
CZ	COMERCIO ZONAL
E3	EDUC. SUPERIOR
FOMUR	RENOVACION URBANA
OU	SERV. PUBL. COMP.

APORTES  
 ORDENANZA N°1415-MML

**UNIDADES INMOBILIARIAS:**  
 (De acuerdo a la ficha registral)

UNIDAD INMOBILIARIA N°1:	295,762.66m <sup>2</sup> (29.57 Hts.)
UNIDAD INMOBILIARIA N°2:	333,933.34m <sup>2</sup> (33.39 Hts.)
UNIDAD INMOBILIARIA N°3:	13,178.03m <sup>2</sup> (1.31 Hts.)
<b>TOTAL:</b>	<b>642,874.03m<sup>2</sup> (64.28 Hts.)</b>

ROSA MARIA CASTRO MENA  
 ARQUITECTA  
 C.A.P. 9008

## Compatibilidad de Usos

- **Uso Residencial.** -Se aplica a las áreas donde predomina la vivienda, admitiendo como usos urbanos compatibles: el comercio vecinal y los servicios no molestos, en concordancia al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo Urbano. El proyecto Los Parques de Comas, presenta 9 manzanas de uso residencial con compatibilidad comercial y educativa.(ver plano de lotización)
- **Uso Comercial.**-Se aplica a las áreas donde predomina el comercio y se admiten otras actividades urbanas compatibles como Vivienda y servicios.

## APORTES.-

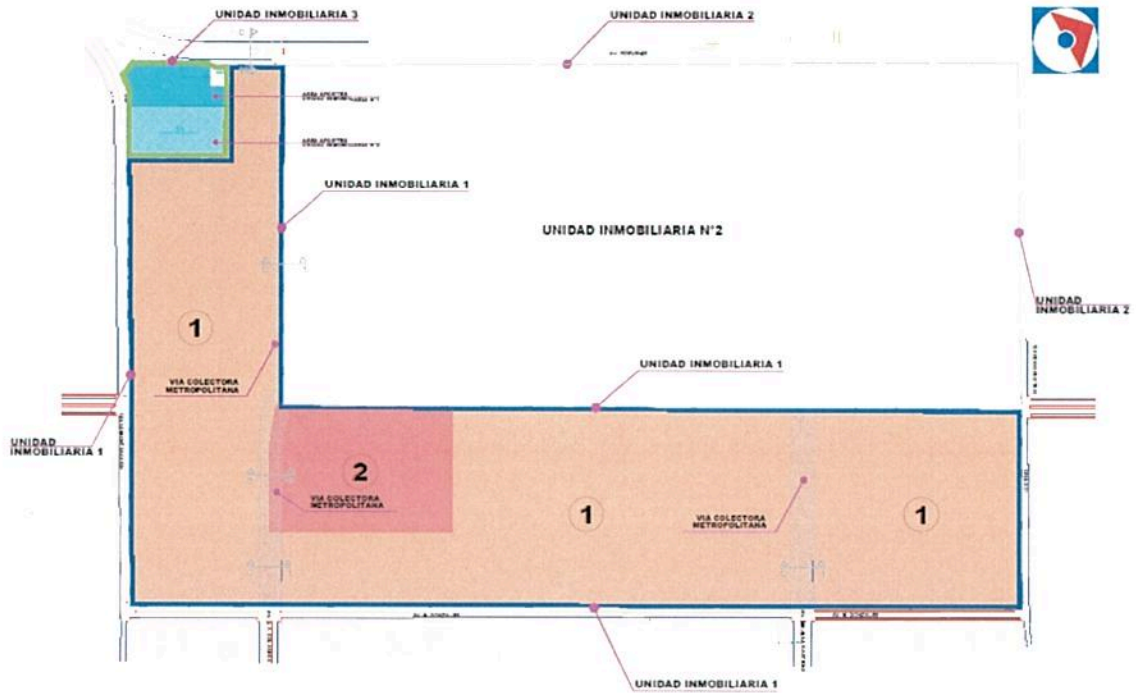
El proyecto respeta el RNE, Capítulo II, artículo 9: "Corresponde a Habilitaciones urbanas con construcción simultánea pertenecientes a PROGRAMAS DE PROMOCION DE ACCESO A LA PROPIEDAD PRIVADA DE LA VIVIENDA, no tendrán limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes", Asimismo los aportes de acuerdo al tipo de Habilitación 5 y la ordenanza N° 1415 son: 10% para Recreación pública y 2% para Educación.

El aporte de Recreación pública se ubica en cada una de las 9 manzanas residenciales, y el aporte de Educación (correspondiente a toda el área rectangular de propiedad de DH MONT y GRAÑA Y MONTERO) se ubica en un lote concentrado, al extremo suroeste del terreno a habilitar, denominado Unidad Inmobiliaria N° 3.

Es preciso mencionar que el área comercial que presenta la Habilitación urbana Los Parques de Comas, exige aportes de Renovación Urbana, Servicios Públicos Complementarios (Otros Usos) y SERPAR. Los aportes de Servicios Públicos Complementarios están considerados en la Unidad Inmobiliaria N° 3 conjuntamente con el de Educación. Los aportes de Renovación Urbana y SERPAR serán redimidos en dinero, de acuerdo a la Ordenanza N° 836.








CUADRO COMPARATIVO DE APORTES					
AREA APORTES		Ordenanza N° 1415 (CUADRO N°2)		PROYECTO	
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
AREA APORTES			32,494.38		32,643.40
RDA	- Recreación Pública	10.00%	24,827.58	10.72%	26,613.28
	- Ministerio Educación	2.00%	4,965.52	2.20%	5,471.83 (1)
CZ	- Parques Zonales	5.00%	1,350.64	----	---- (2)
	- Renovación Urbana	3.00%	810.38	----	---- (2)
	- OU (Serv. Publ. Comp.)	2.00%	540.26	2.07%	558.29 (1)

(1) Los aportes del Ministerio de Educación y Servicios Públicos Complementarios (OU-comisaria) estan considerado en la Unidad Inmobiliaria N° 3  
 (2) Los aportes de Servicio de Parques (SERPAR) y Renovación Urbana (FOMUR) seran redimidos en dinero de acuerdo a la Ordenanza N° 836.

CUADRO N° 1


**ROSA MARIA CASTRO MENA**  
 ARQUITECTA  
 C.A.P. 9008



AREAS DE ZONIFICACION Y APORTES	
AREA BRUTA DEL TERRENO: (UNIDAD INMOBILIARIA N°1)	295,762.66 m <sup>2</sup>
AREA VIA METROPOLITANA:	(20,474.11) m <sup>2</sup>
AREA NETA PARA APORTES (*):	275,288.55 m <sup>2</sup>
Zonificación <b>RDA</b> :	248,275.80 m <sup>2</sup>
Zonificación <b>CZ</b> :	27,012.75 m <sup>2</sup>

NOTA: REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES: AREA NETA PARA APORTES

(\*) El área del aporte se calcula como porcentaje del área bruta DEDUCIDA LA CESIÓN PARA VÍAS expresas, arteriales y COLECTORAS, así como las reservas para obras de carácter regional o provincial de acuerdo a la Norma GH.020, Capítulo IV, Artículo 27 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

CUADRO N° 2 (\*) OFICIO N° 775-2009-VIVIENDA/VMVU-DNU

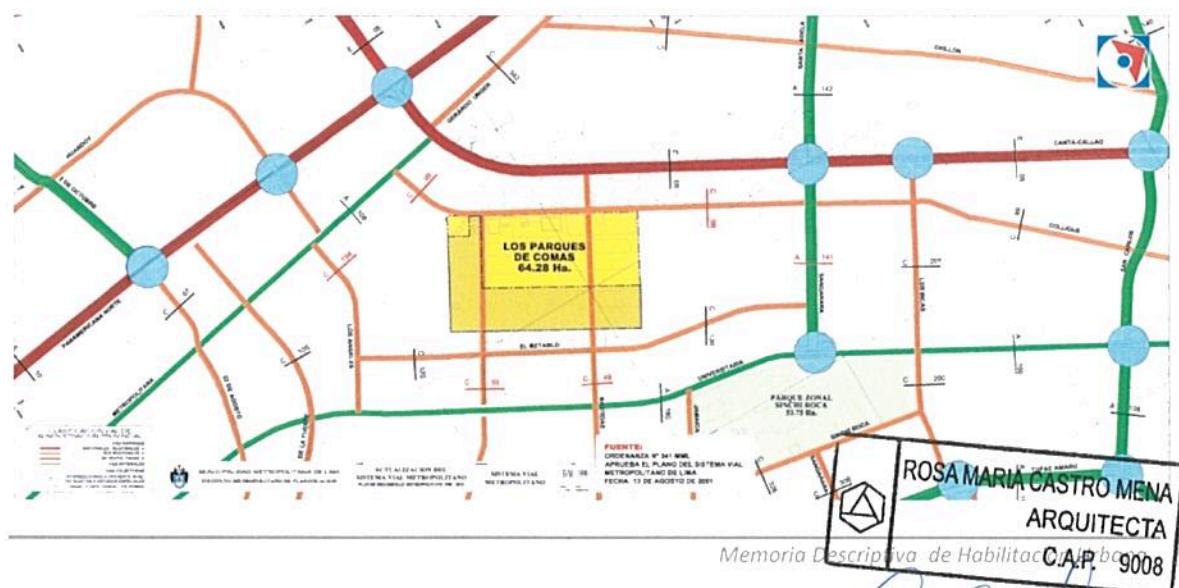
APORTES A REMIDIR EN DINERO (3)		
AREA APORTES	%	m <sup>2</sup>
		2,233.17
<b>CZ</b>	- Parques Zonales	5.00% 1,395.73
	- Renovación Urbana	3.00% 837.44

CUADRO N° 3 (3) De acuerdo a la Ordenanza N° 836.

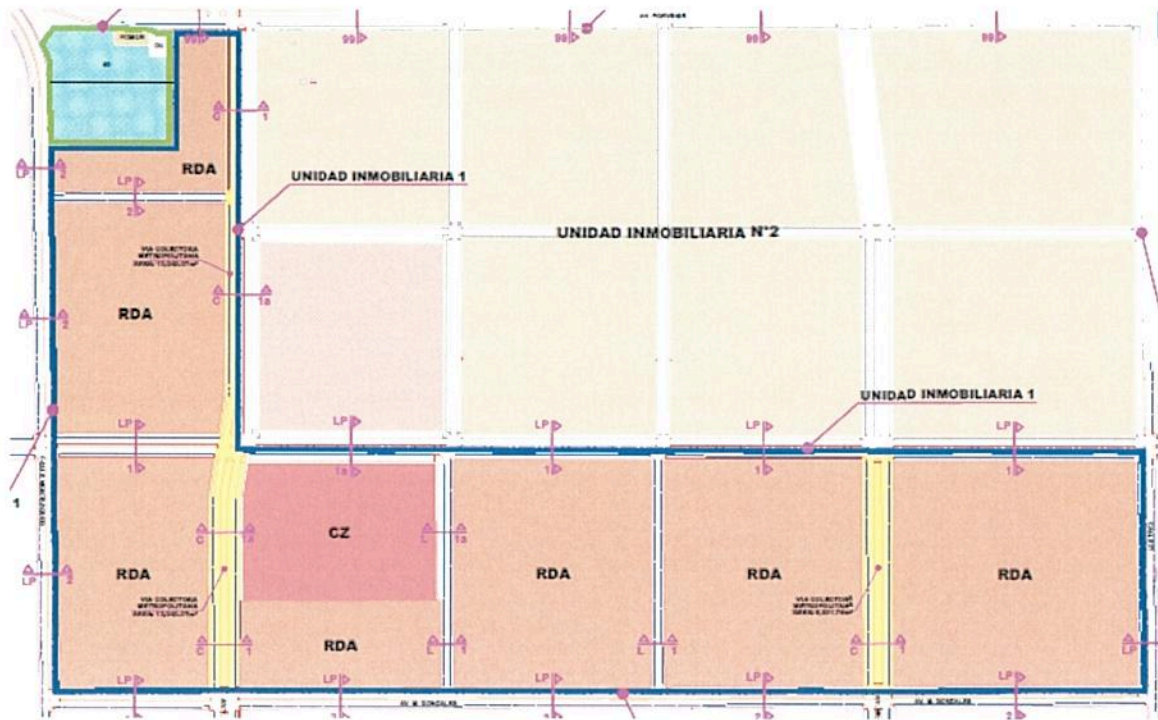
### VIALIDAD.-

Se plantea la integración al sistema vial local y metropolitano existente mediante la continuidad de dos vías Av. Víctor Andrés Belaunde y Micaela Bastidas, ambas colectoras con una sección vial normativa de 24 ml y lo integran a nivel metropolitano a través de la vía colectora Chillón Trapiche C-99 de 30 ml de sección vial. (Ver plano 4, sistema vial ordenanza N° 341 MML).

Interiormente se plantea una trama organizada de vías locales, formando manzanas de áreas variables entre 1.5Ha y 5Ha. Dichas vías vehiculares respetan la sección vial normada y permiten la continuidad vial de las calles existentes.







### V.- ORGANIZACIÓN URBANA

Los Parques de Comas están constituidos por 9 manzanas, organizadas por una trama vial de nivel local y metropolitano. Cada manzana presenta un área variable entre 1.5 Ha a 5Ha, en las cuales desarrollan programas de vivienda social. Cada manzana respeta la Ordenanza N° 1415:

- Zonificación y Aportes (**10%** de Recreación pública distribuido en cada manzana y **2%** de Educación, corresponde al total del área rectangular y se ubica concentrado en un lote al extremo suroeste del terreno)
- Secciones viales adecuadas, Numero de estacionamientos, incluyendo las rampas para discapacitados y demás normas vigentes del RNE

ROSA MARIA CASTRO MENA  
 ARQUITECTA  
 C.A.P. 9008



Teléfono: 710-0660

Fax: 222-4260

**ANEXO 13**  
**PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN**





ANEXO 13.

**PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN  
(PROYECTADOS)**

<b>HABILITACION URBANA</b>	<b>S/. 94,958,663.45</b>
<b>EDIFICACION</b>	<b>S/. 540,703,013.20</b>
Obras Provisionales	S/. 56,937,920.88
Edificios	S/. 483,765,092.32
<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>S/. 635,661,676.65</b>
<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>S/. 31,140,844.80</b>
<b>TOTAL SIN IGV</b>	<b>S/. 666,802,521.45</b>





Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 14**  
**PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN**





ANEXO 14

PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

HABILITACION URBANA S/. 94,958,663.45

TOTAL SIN IGV	S/. 94,958,663.45
---------------	-------------------





Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 15**  
**RELACIÓN DE ENTIDADES RECEPTORAS DE ÁREAS DEL SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO**





**ANEXO 15**

**RELACIÓN DE ENTIDADES RECEPTORAS DE ÁREAS DEL SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO**

1. Municipalidad Distrital de Comas
2. Servicios de Parques de Lima - SERPAR
3. Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano – FOMUR





Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 16**  
**PLANO SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO**







**ANEXO 17**  
**PLANO SECTOR RESIDENCIAL**





TERRENO RUSTICO

ROSAMARIA CASTRO MENA  
ARQUITECTA  
C.A.P. 9008

*Rosamaria Castro Mena*

AV. PORVENIR

UNIDAD INMOBILIARIA N° 2

UNIDAD INMOBILIARIA N° 3



CUADRO N°1  
DELIMITACION DE SECTOR RESIDENCIAL  
SECTOR RESIDENCIAL

	<b>VIVA Gym S.A.</b>
	<b>ANEXO 17</b>
	<b>SECTOR RESIDENCIAL</b>
FECHA	PROYECTO
PLANO	ESCALA
PLANTA	SE
	<b>2</b>



Teléfono: 710-0660

Fax: 222-4260

**ANEXO 18**  
**RELACIÓN DE TASADORES**

1. Allemant Asociados Peritos Valuadores S.A.C.
1. Barthelmess Value Network S.A.C.
2. Bravo Puccio Emilio Ernesto
3. Ingeniería Máxima E.I.R.L.
4. Luis Pedraza Merino Constructora E.I.R.L.
5. TINSA S.A.C.





**ANEXO 19**  
**RELACIÓN DE EMPRESAS AUDITORAS**

1. PricewaterhouseCoopers
2. KPMG
3. BDO
4. Deloitte & Touche
5. Ernst & Young
6. Moore Stephens



**ANEXO 20**  
**RELACIÓN DE ESTUDIOS DE ABOGADOS**

1. Estudio Rodrigo, Elías & Medrano Abogados.
2. Miranda & Amado, Abogados.
3. Estudio Grau Abogados
4. Rubio, Leguía, Normand & Asociados.
5. Hernández & Cía. Abogados
6. Estudio Delmar Ugarte Abogados
7. Estudio Barrios, Fuentes & Gallo
8. Estudio Ferrero Abogados
9. Estudio Bullard, Ezcurra & Falla Abogados
10. Benites, Forno & Ugaz, Abogados



**ANEXO 21**  
**MODELO DE COMUNICACIÓN A LA FIDUCIARIA**

Lima, (...) de (...) de 2014

Señores

**LA FIDUCIARIA**

Calle Libertadores N° 155, Piso 8 – San Isidro

Presente.-

Atención: Juan José Hopkins Brocq

Estimados Señores:

Por medio de la presente ponemos en vuestro conocimiento que, con fecha [...], hemos inscrito ante el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, la garantía hipotecaria a nuestro favor sobre el inmueble (...), en virtud del contrato de crédito hipotecario suscrito con (...) de fecha (...).

Al respecto, cabe precisar que la garantía hipotecaria referida anteriormente corre inscrita en el asiento (...) de la Partida Electrónica N° (...) del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima.

Sin otro en particular.

Atentamente,

(...)

**ANEXO 22**  
**MODELO DE COMUNICACIÓN CAMBIO DE NOTIFICACIONES**

[Fecha]

Señores

**LA FIDUCIARIA S.A.**

Calle Los Libertadores No. 155, Piso 8

San Isidro

Atención: Maria Olga Passalacqua Fernández  
Gerente de Operaciones

De nuestra consideración:

Estimados señores:

Nos dirigimos a ustedes con relación al Contrato de Fideicomiso (en adelante, el "CONTRATO") celebrado con fecha (...), entre Viva GyM S.A., en calidad de Fideicomitente, BBVA Banco Continental en calidad de Fideicomisario Senior; Ministerio de Vivienda Saneamiento y Construcción, en calidad de Fideicomisario Junior; y, La Fiduciaria S.A., en calidad de Fiduciario. 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 Tercera del CONTRATO, por medio de la presente les informamos que se ha modificado el [**domicilios, facsímiles, teléfonos, correos electrónicos y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones**] establecida(o)s en el mismo.

Respecto de las personas de contacto, adjuntamos copia de sus DNI y sus poderes, así como el "Formato de Registros de Firmas" que se adjunta a la presente.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

(...)





"SIRVASE CENTRAR SU FIRMA DENTRO DEL RECUADRO"

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

**CLAUSULA TERCERA: DE LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA SUSCRITOS DESDE LA FIRMA DEL CONTRATO HASTA LA FIRMA DE LA PRESENTE MODIFICACION**

El FIDEICOMITENTE declara que los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA suscritos desde la firma del CONTRATO a la presente fecha, han sido suscritos de acuerdo al modelo que consta como Anexo 5 de la presente MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO.


Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de ley, expidiendo un testimonio para cada una de las PARTES que intervienen en este CONTRATO, y sírvase cursar los parte respectivos a los registros correspondientes.

Lima, 28 de octubre de 2015.

**FIDEICOMITENTE**

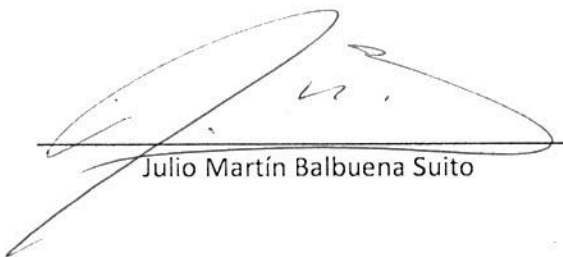


Rolando Martín José Ponce Vergara




Luis Fernando Collazos Elgegren

**FIDUCIARIO**

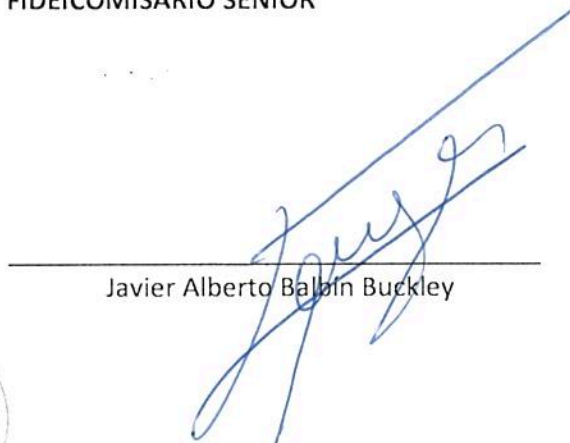


Julio Martín Balbuena Suito



Juan José Hopkins Brocq

**FIDEICOMISARIO SENIOR**



Javier Alberto Balbín Buckley



Javier Mauricio Bustamante Zegarra

Giancarlo Mejía Trujillo  
Sub Gerente de Negocio Inmobiliario Corporativo  
Negocios Inmobiliarios



José Carlos Velasquez  
Executive Director  
Corporate Clients





**FIDEICOMISARIO JUNIOR:**



Claudia Janette Salaverry Hernandez

**DEPOSITARIO:**



Rolando Martín José Ponce Vergara

**CONSTRUCTOR:**



Rolando Martín José Ponce Vergara



Luis Fernando Collazos Elgegren

**SUPERVISOR:**



Pablo José Peschiera Alfaro



José Manuel Zavala Pflucker



CRONOGRAMA DE EDIFICACION (EJECUCIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS)											
FECHA DE INICIO DE PLAZO:	may-15										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
<b>UNIDADES INMOBILIARIAS</b>											
PRIMER TRAMO - 1500 UI EN 3 AÑOS	1500	380	480	640							
SEGUNDO TRAMO - 5000 UI EN 5 + 2 AÑOS	3500			736	736	960	1068				
TERCER TRAMO - 8000 UI AL AÑO 10	3000							960	960	1080	
TOTAL		380	480	640	736	736	960	1068	960	1080	
ACUMULADO		380	860	1500	2236	2972	3932	5000	5960	6920	8000



<b>CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA (EJECUCION)</b>										
<b>FECHA DE INICIO DE PLAZO:</b>	may-15									
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>UNIDADES INMOBILIARIAS</b>										
PRIMER TRAMO	x	x	x							
SEGUNDO TRAMO				x	x	x	x			
TERCER TRAMO								x	x	x

<b>CRONOGRAMA DEL PROYECTO</b>												
<b>FECHA DE INICIO DE PLAZO:</b>	<b>may-15</b>											
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
<b>UNIDADES INMOBILIARIAS</b>												
PRIMER TRAMO - ETAPAS 1 A 14	E	E	E	I	I							
SEGUNDO TRAMO - ETAPAS 15 A 26				E	E	I	I					
TERCER TRAMO - ETAPAS 27 A 64								E	E	E	I	I

NOTA: EL PROYECTO SE DESARROLLARÁ POR ETAPAS.

E: EJECUCION  
I: INDEPENDIZACION



**ESPECIFICACIONES TECNICAS DE OBRAS GENERALES**

Según cuadro de valores unitarios y de edificación contenidos en la declaratoria de interés

**REQUERIMIENTOS MÍNIMOS:**

	<b>CATEGORIA</b>	<b>DESCRIPCION</b>
MUROS Y COLUMNAS	<b>C</b>	Placas de concreto, albañilería armada, ladrillo o similar con columna y vigas de amarre de concreto armado
TECHOS	<b>C</b>	aligerado o losas de concreto armado horizontales
PISOS	<b>H</b>	Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente
PUERTAS Y VENTANAS	<b>F</b>	Ventanas de fierro o aluminio industrial, puertas contraplacadas de madera, puertas contraplacadas material MDF o HDF, vidrio simple transparente
REVESTIMIENTOS	<b>H</b>	Pintado en ladrillo rústico, placas de concreto o similar
BAÑOS	<b>E</b>	Baños con mayólica blanca, parcial
INSTALACIONES ELECTRICAS Y SANITARIAS	<b>B</b>	Sistemas de bombeo de agua potable, teléfono, agua caliente y fría, gas natural.

ETAPAS DEL PROYECTO										
FECHA DE INICIO DE PLAZO:	may-15									
<i>ETAPAS DE EDIFICACIÓN</i>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>UNIDADES INMOBILIARIAS</b>										
PRIMER TRAMO - ETAPAS 1 A 14										
SEGUNDO TRAMO - ETAPAS 15 A 26										
TERCER TRAMO - ETAPAS 27 A 64										
<i>ETAPAS DE HABILITACION</i>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>HABILITACION URBANA</b>										
PRIMER TRAMO - 5 ETAPAS										
SEGUNDO TRAMO - 5 ETAPAS										
TERCER TRAMO - 6 ETAPAS										

NOTA: LA INFORMACIÓN DETALLADA SERÁ PROPORCIONADA AL INICIO DE CADA UNA DE LAS ETAPAS.



**MEMORIA DESCRIPTIVA  
HABILITACION URBANA TIPO 5: CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA LOS  
PARQUES DE COMAS**

**I.-MARCO NORMATIVO URBANO**

*“La ciudad debe crecer por inversión y no por invasión.”*

El Crecimiento por Inversión y no por Invasión es el punto de partida para la planificación y ocupación de nuevos territorios, para ofertar mayor cantidad de Habilitaciones urbanas con calidad de vida para las diversas actividades socioeconómicas del distrito de Comas. Esta visión está ahora sustentada por las siguientes Normatividades Urbanas:

1. Base legal y Normativa técnica del Concurso del Ministerio de Vivienda Construcción Saneamiento: Mega proyecto de construcción de viviendas sociales en terreno Nuevo Hábitat Comas-Concurso público N°06-FMV/GC-2008
2. Ordenanza N° 836 referente a Aportes de la Habilitación urbana especial: Aportes y Reglamento Nacional de Edificaciones
3. Ordenanza N° 1415 de la Municipalidad Metropolitana de Lima de fecha 27 /7/2010, y la ordenanza N° 620 del año 2004, que aprueba la vialidad y la zonificación ZRE-3, así como los siguientes usos permitidos: Residencial de Densidad Alta, Comercio Zonal, Otros Usos y Educación, aprueba también los parámetros urbanísticos y edificatorios
4. Reglamento Nacional de Edificaciones, norma G020, Componentes del diseño urbano, Capítulo I, generalidades, artículo 4: “Excepcionalmente los proyectistas de la Habilitación urbana podrán proponer soluciones alternativas y/o innovadoras siempre que satisfagan los criterios establecidos en la presente norma”

---

## II.-OBJETIVOS

1.-Promover la oferta de Vivienda Social, a nivel de las clases populares a fin de alcanzar calidad de vida individual y comunitaria a través de barrios con sustentabilidad en el tiempo y de esta forma evitar el crecimiento de la informalidad en las ciudades

2.-Orientar y estructurar el uso y la ocupación conveniente del suelo promoviendo el desarrollo planificado y ordenando de la ciudad a través de:

2.1.-La vialidad interna de acuerdo a la Ordenanza N° 341 – MML, norma rectora de la vialidad metropolitana. La vialidad propuesta permite que la Habilitación urbana se integre de manera eficiente y productiva a la nueva dinámica nacional de crecimiento, optimizando el uso eficiente de la vía del distrito de Comas

2.2.- la integración urbana mediante el ordenamiento de los usos del suelo:

Residencial de Densidad Alta RDA, Comercio zonal (CZ), Otros Usos (OU).ZRP: Recreación Pública, Educación, permitiendo un crecimiento formal de la ciudad en concordancia con la normatividad vigente logrando:

- Tecnología: desarrollo del área con el uso intensivo de tecnología urbana promotora de inversiones, posibilitará contar en Comas con un sector dinamizador de la economía regional.
- consolidar los usos predominantes y convenientes del suelo, mediante la localización y desarrollo de las actividades económicas, residenciales y recreativas., brindando calidad de vida a los futuros residentes.
- la consolidación urbana (evitar invasiones) y la eficiencia del suelo urbano, aprovechando la capacidad instalada y el espacio disponible (densificación vertical urbana)



---

### III.-UBICACIÓN

El distrito de Comas se encuentra ubicado en la cuenca baja y margen izquierda del río Chillón, en el Cono Norte de Lima Metropolitana. El terreno se ubica a la altura del Km 13.75 de la Panamericana Norte, se accede por la Avenida El Porvenir y la Avenida Collique, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima.

El terreno, de Unidad Inmobiliaria N° 1 es de 29.57 Ha, pertenece al Área de tratamiento normativo I, se encuentra inmediato a un sector residencial en consolidación, por ello cuenta con factibilidad de servicios de saneamiento y con equipamientos urbanos próximos (centros educativos, salud, culturales, comerciales, financieros).



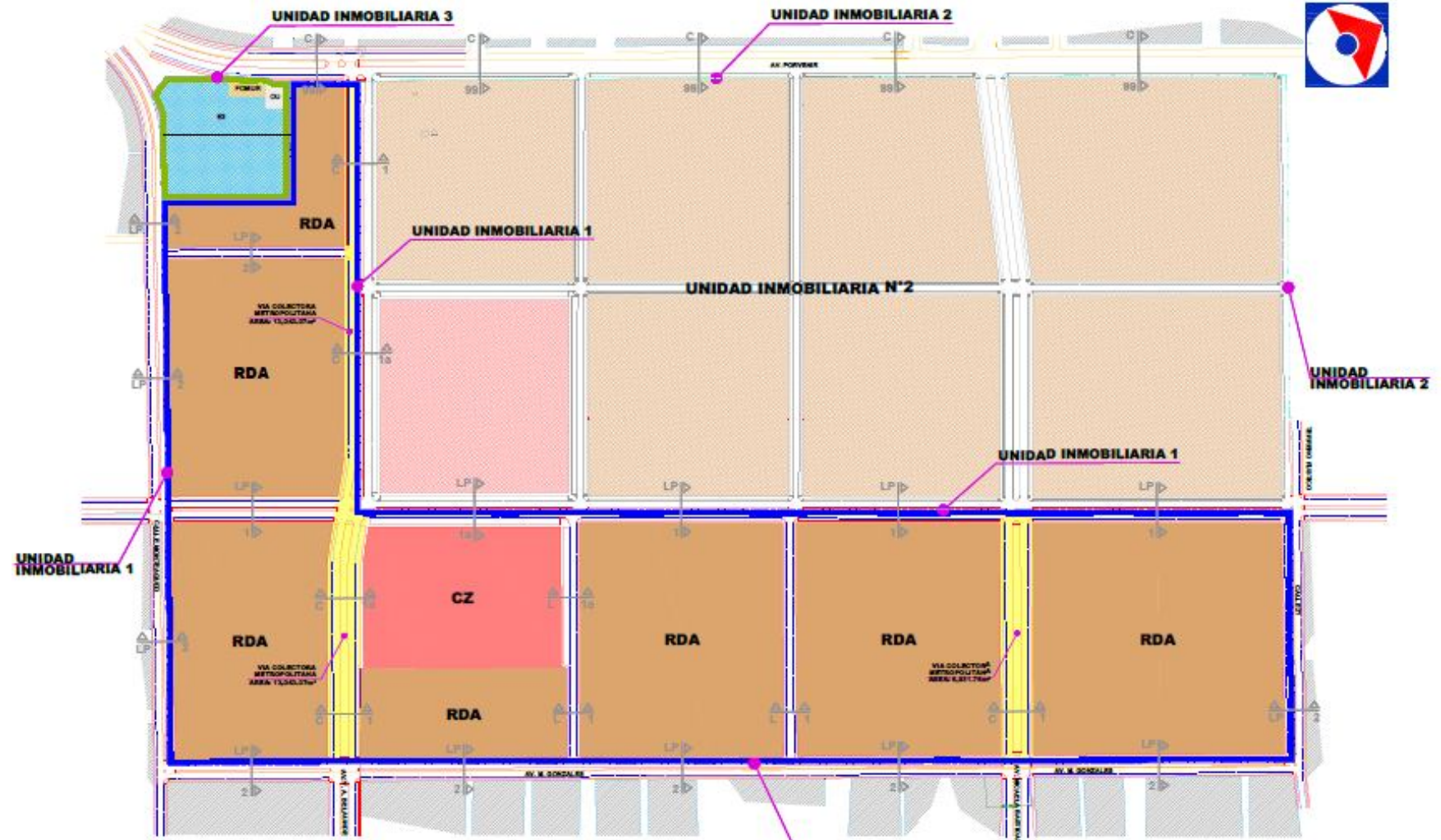


#### IV.- ZONIFICACION-APORTES-VIALIDAD

**ZONIFICACION.**-De acuerdo a la ordenanza N° 1415 de fecha de publicación el 27/07/10 en el diario El Peruano, se aprueba la Zonificación residencial Alta RDA, Comercio Zonal CZ, Otros Usos OU y Educación, adjunta los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes, así como la compatibilidad de usos.







**UNIDADES INMOBILIARIAS:**  
(De acuerdo a la ficha registral)

	UNIDAD INMOBILIARIA N°1:	295,762.66m <sup>2</sup> (29.57 Ha.)	} 642,874.03m <sup>2</sup> (64.28 Ha.)
	UNIDAD INMOBILIARIA N°2:	333,933.34m <sup>2</sup> (33.39 Ha.)	
	UNIDAD INMOBILIARIA N°3:	13,178.03m <sup>2</sup> ( 1.31 Ha.)	

**LEYENDA: USOS DEL SUELO DE LA ZONIFICACION:**  
ORDENANZA N°1415-MML

	RDA	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA	} <b>APORTES</b> ORDENANZA N°1415-MML
	CZ	COMERCIO ZONAL	
	ES	EDUC. SUPERIOR	
	FOMUR	RENOVACION URBANA	
	OU	SERV. PUBL. COMP.	

## **Compatibilidad de Usos**

- **Uso Residencial.** -Se aplica a las áreas donde predomina la vivienda, admitiendo como usos urbanos compatibles: el comercio vecinal y los servicios no molestos, en concordancia al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo Urbano. El proyecto Los Parques de Comas, presenta 9 manzanas de uso residencial con compatibilidad comercial y educativa.(ver plano de lotización)
- **Uso Comercial.**-Se aplica a las áreas donde predomina el comercio y se admiten otras actividades urbanas compatibles como Vivienda y servicios.

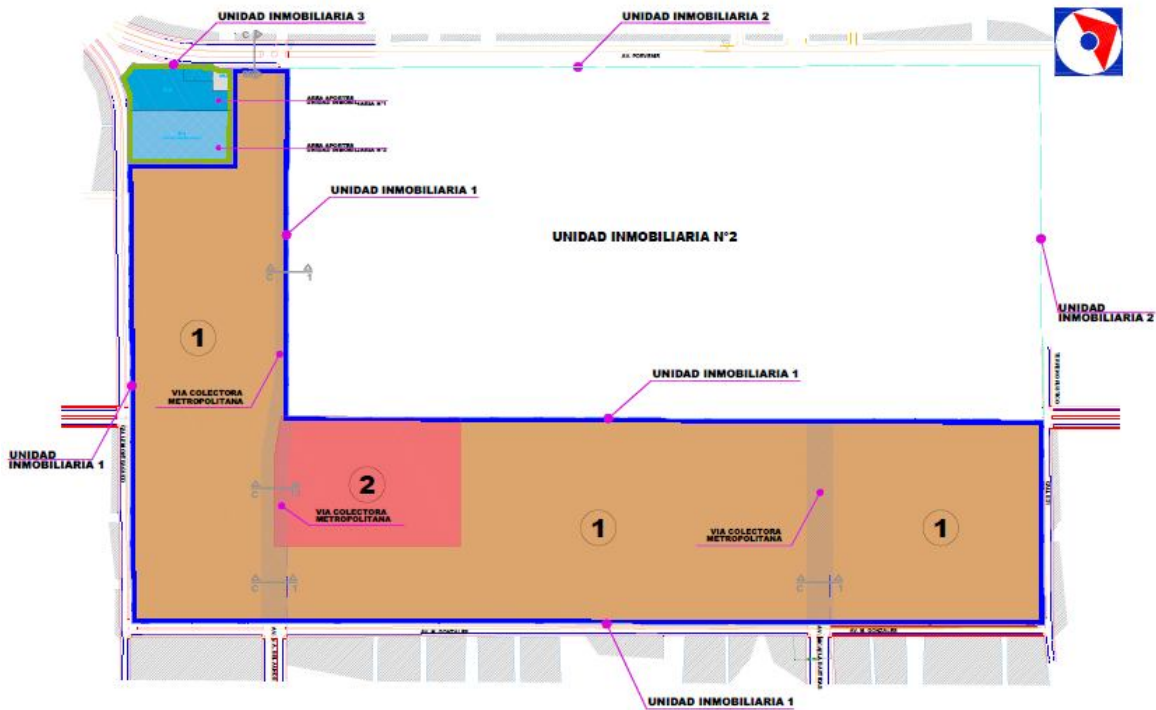
## **APORTES.-**

El proyecto respeta el RNE, Capítulo II, artículo 9: "Corresponde a Habilitaciones urbanas con construcción simultánea pertenecientes a PROGRAMAS DE PROMOCION DE ACCESO A LA PROPIEDAD PRIVADA DE LA VIVIENDA, no tendrán limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes", Asimismo los aportes de acuerdo al tipo de Habilitación 5 y la ordenanza N° 1415 son: 10% para Recreación pública y 2% para Educación.

El aporte de Recreación pública se ubica en cada una de las 9 manzanas residenciales, y el aporte de Educación (correspondiente a toda el área rectangular de propiedad de DH MONT y GRAÑA Y MONTERO) se ubica en un lote concentrado, al extremo suroeste del terreno a habilitar, denominado Unidad Inmobiliaria N° 3.

Es preciso mencionar que el área comercial que presenta la Habilitación urbana Los Parques de Comas, exige aportes de Renovación Urbana, Servicios Públicos Complementarios (Otros Usos) y SERPAR. Los aportes de Servicios Públicos Complementarios están considerados en la Unidad Inmobiliaria N° 3 conjuntamente con el de Educación. Los aportes de Renovación Urbana y SERPAR serán redimidos en dinero, de acuerdo a la Ordenanza N° 836.





CUADRO COMPARATIVO DE APORTES					
		Ordenanza N°1415 (CUADRO N°2)		PROYECTO	
		%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
AREA APORTES			32,494.38		32,643.40
RDA	- Recreación Pública	10.00%	24,827.58	10.72%	26,613.28
	- Ministerio Educación	2.00%	4,965.52	2.20%	5,471.83 (1)
CZ	- Parques Zonales	5.00%	1,350.64	----	---- (2)
	- Renovación Urbana	3.00%	810.38	----	---- (2)
	- OU (Serv. Publ. Comp.)	2.00%	540.26	2.07%	558.29 (1)

- (1) Los aportes del Ministerio de Educación y Servicios Públicos Complementarios (OU-comisaria) están considerados en la Unidad Inmobiliaria N° 3.  
 (2) Los aportes de Servicio de Parques (SERPAR) y Renovación Urbana (FOMUR) serán redimidos en dinero de acuerdo a la Ordenanza N° 836.

CUADRO N° 1

AREAS DE ZONIFICACION Y APORTES	
AREA BRUTA DEL TERRENO: (UNIDAD INMOBILIARIA N°1)	295,762.66 m <sup>2</sup>
AREA VIA METROPOLITANA:	(20,474.11) m <sup>2</sup>
AREA NETA PARA APORTES (*):	275,288.55 m <sup>2</sup>
- Zonificación <b>RDA</b> :	248,275.80 m <sup>2</sup>
- Zonificación <b>CZ</b> :	27,012.75 m <sup>2</sup>

NOTA: REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES: AREA NETA PARA APORTES

(\*) El área del aporte se calcula como porcentaje del área bruta DEDUCIDA LA CESIÓN PARA VÍAS expresas, arteriales y COLECTORAS, así como las reservas para obras de carácter regional o provincial de acuerdo a la Norma GH.020, Capítulo IV, Artículo 27 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

CUADRO N° 2 (\*) OFICIO N°775-2009-VIVIENDA/VMU-DNU

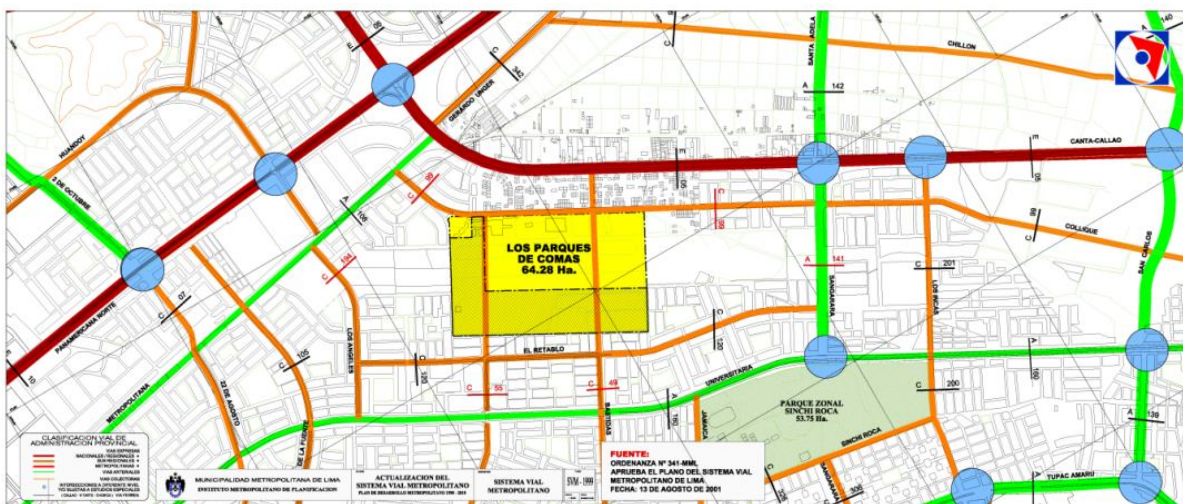
APORTES A REMIDIR EN DINERO (3)			
AREA APORTES	%	m <sup>2</sup>	
			2,233.17
<b>CZ</b>	- Parques Zonales	5.00%	1,395.73
	- Renovación Urbana	3.00%	837.44

CUADRO N° 3 (3) De acuerdo a la Ordenanza N° 836.

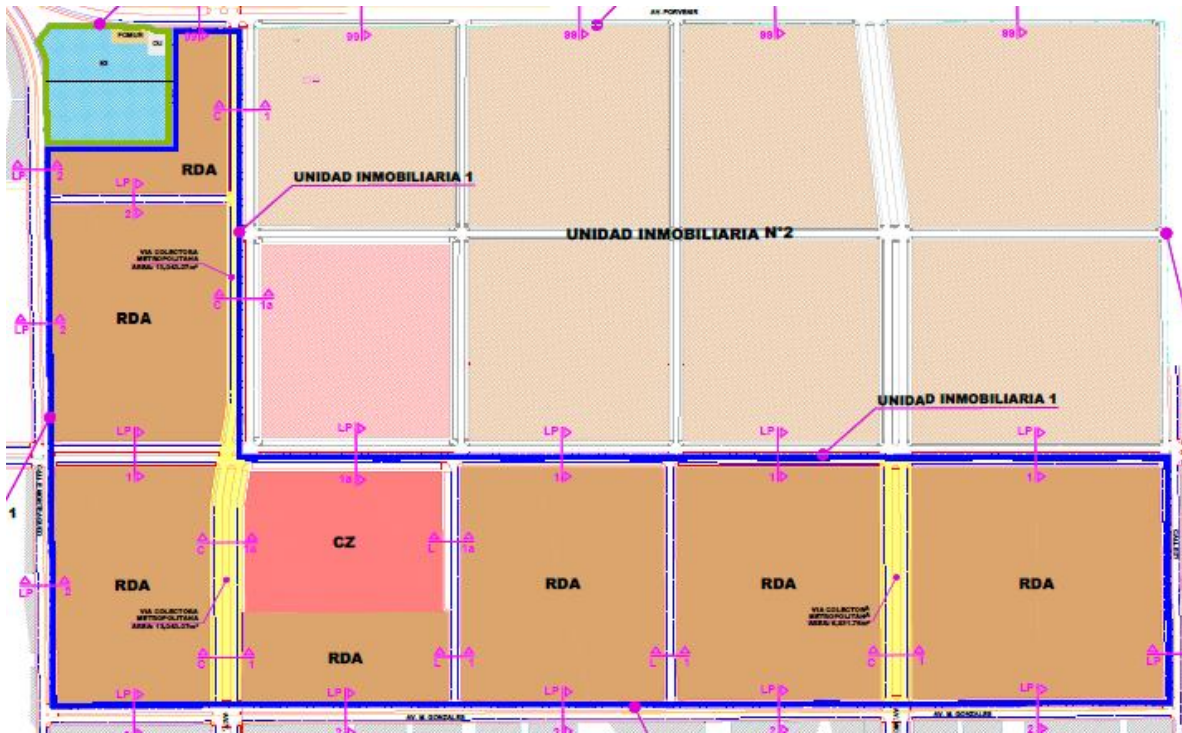
## VIALIDAD.-

Se plantea la integración al sistema vial local y metropolitano existente mediante la continuidad de dos vías Av. Víctor Andrés Belaunde y Micaela Bastidas, ambas colectoras con una sección vial normativa de 24 ml y lo integran a nivel metropolitano a través de la vía colectora Chillón Trapiche C-99 de 30 ml de sección vial. (Ver plano 4, sistema vial ordenanza N° 341 MML).

Interiormente se plantea una trama organizada de vías locales, formando manzanas de áreas variables entre 1.5Ha y 5Ha. Dichas vías vehiculares respetan la sección vial normada y permiten la continuidad vial de las calles existentes.







## V.- ORGANIZACIÓN URBANA

9

Los Parques de Comas están constituidos por 9 manzanas, organizadas por una trama vial de nivel local y metropolitano. Cada manzana presenta un área variable entre 1.5 Ha a 5Ha, en las cuales desarrollan programas de vivienda social. Cada manzana respeta la Ordenanza N° 1415:

- Zonificación y Aportes (**10%** de Recreación pública distribuido en cada manzana y **2%** de Educación, corresponde al total del área rectangular y se ubica concentrado en un lote al extremo suroeste del terreno)
- Secciones viales adecuadas, Numero de estacionamientos, incluyendo las rampas para discapacitados y demás normas vigentes del RNE

**ANEXO 13**

**PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN  
(PROYECTADOS)**

<b>HABILITACION URBANA</b>	<b>S/. 94,958,663.45</b>
<b>EDIFICACION</b>	<b>S/. 540,703,013.20</b>
Obras Provisionales	S/. 56,937,920.88
Edificios	S/. 483,765,092.32
<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>S/. 635,661,676.65</b>
<b>GASTOS GENERALES</b>	<b>S/. 31,140,844.80</b>
<b>TOTAL SIN IGV</b>	<b>S/. 666,802,521.45</b>



ANEXO 14

PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

**HABILITACION URBANA** S/. 94,958,663.45

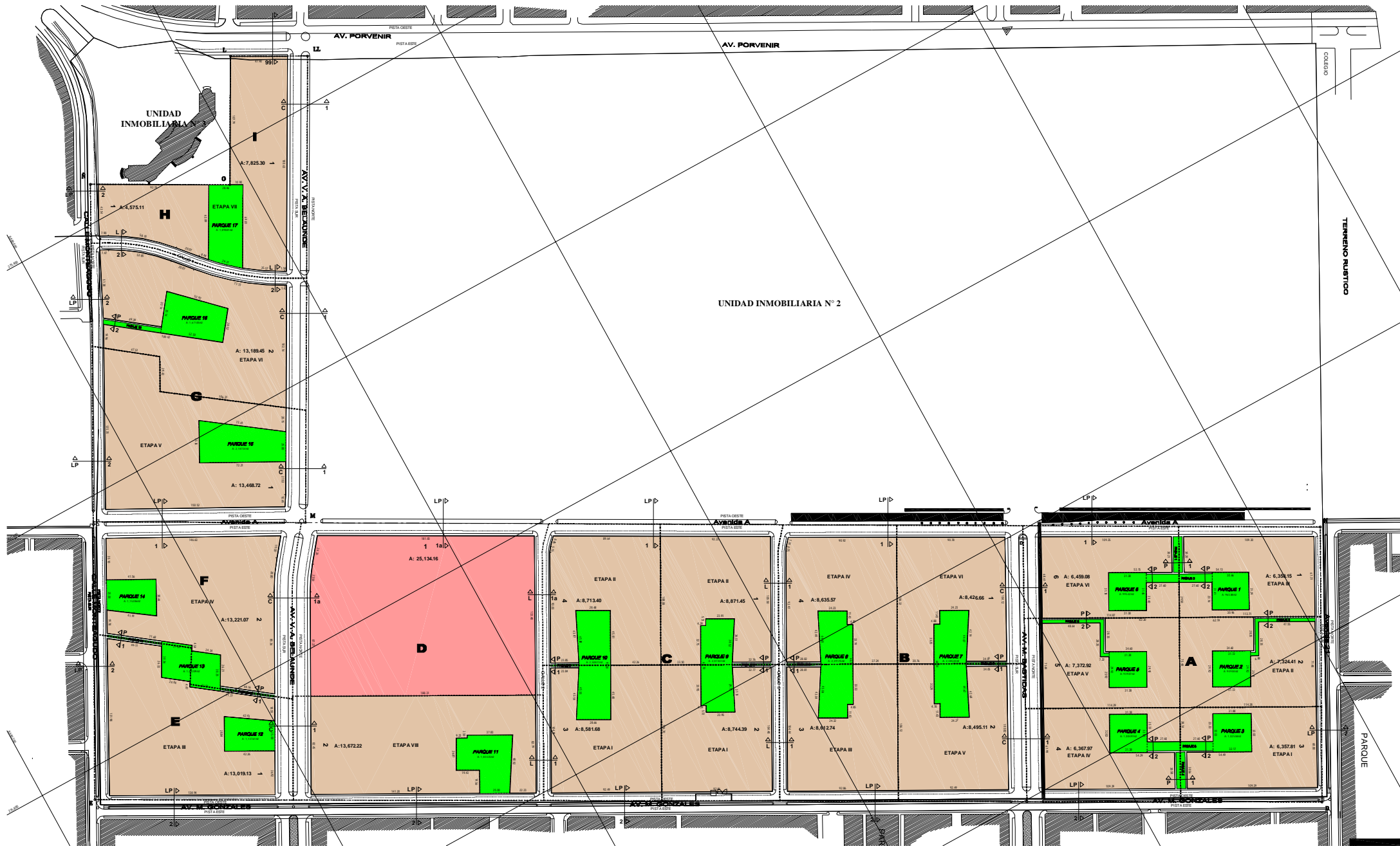
<b>TOTAL SIN IGV</b>	<b>S/. 94,958,663.45</b>
----------------------	--------------------------

## **ANEXO 15**

### **RELACIÓN DE ENTIDADES RECEPTORAS DE ÁREAS DEL SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO**

1. Municipalidad Distrital de Comas
2. Servicios de Parques de Lima - SERPAR
3. Fondo Metropolitano de Renovación y Desarrollo Urbano – FOMUR





**ÁREAS DE ZONIFICACION Y APORTES**

ÁREA BRUTA DEL TERRENO	295,762.44 m <sup>2</sup>
ÁREA VÍA METROPOLITANA	68,474.11 m <sup>2</sup>
ÁREA META PARA APORTES (*)	227,288.33 m <sup>2</sup>
Zonificación (TU)	248,275.80 m <sup>2</sup>
Zonificación (CZ)	27,012.75 m <sup>2</sup>

(\*) El área de aporte se calcula como porcentaje del área meta de EDIFICIO LA CESIÓN PARA USOS ESPECÍFICOS (EDIFICIO SOCIAL) y el área de aporte para el área de EDIFICIO LA CESIÓN PARA USOS ESPECÍFICOS (EDIFICIO SOCIAL) y el área de aporte para el área de EDIFICIO LA CESIÓN PARA USOS ESPECÍFICOS (EDIFICIO SOCIAL).

**CUADRO N° 2**

CALCULO DE APORTES, SEGUN ZONIFICACION RESIDENCIAL Y COMERCIAL

Área meta para Aportes	OBRERA MANO N° 1415 - CUADRO N° 2					
	Recreación Pública	Educación	Parques Zonales	Renovación Urbana	Serv. Publ. Comunit.	
227,288.33	24,827.56	4,965.52	1,350.64	810.38	540.26	
248,275.80	10%	2%	2%	2%	2%	
<b>Total Aportes</b>	<b>22,944.35</b>	<b>24,827.56</b>	<b>4,965.52</b>	<b>1,350.64</b>	<b>810.38</b>	<b>540.26</b>

**CUADRO COMPARATIVO DE APORTES**

RD/A	OBRERA MANO N° 1415		PROYECTO	
	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
ÁREA APORTES	32,494.38	14.33	32,643.40	14.35
Recreación Pública	10.00%	24,827.56	10.77%	26,613.28
Educación	3.00%	4,965.52	2.20%	5,471.83
Parques Zonales	3.00%	1,350.64	...	...
Renovación Urbana	3.00%	810.38	...	...
OU (Serv. Publ. Comp.)	2.00%	540.26	2.07%	568.27

Los aportes de la Unidad de Edificación y Servicio Público Comunitario (Educativos) se calculan de acuerdo a la Ordenanza N° 656.

**CUADRO DE PARQUES**

N° de Parque
Parque N° 1
Parque N° 2
Parque N° 3
Parque N° 4
Parque N° 5
Parque N° 6
Parque N° 7
Parque N° 8
Parque N° 9
Parque N° 10
Parque N° 11
Parque N° 12
Parque N° 13
Parque N° 14
Parque N° 15
Parque N° 16
Parque N° 17

**VIVA GyM S.A.**

**ANEXO 16**

SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO

FECHA: AGO 2015 | ESCALA: 1:2000

**1**

