

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.*