

San Isidro, 17 de diciembre de 2019

Señores,  
**VIVA GYM S.A.**  
Avenida Petit Thouars 4957  
Miraflores.-

Atención: Jorge Caceres Cuzzi, Jaime Romainville Ernst, Francisco Quiroz Salem, Tania Lopez Guerra

Referencia: Remisión del Contrato de Fideicomiso

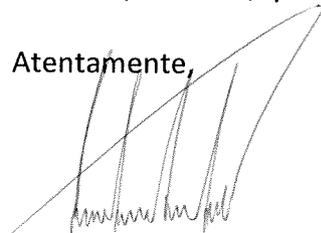
Estimado:

La presente es con relación al Contrato de Fideicomiso N° 1428, suscrito con fecha 29 de noviembre de 2019 entre Viva GyM S.A., en calidad de Fideicomitente; La Fiduciaria S.A., en calidad de Fiduciario; Banco de Crédito del Perú - BCP, en calidad de Fideicomisario; Define Servicios S.A.C., en calidad de Supervisor Técnico; y, Rolando José Martin Ponce Vergara, en calidad de Depositario.

Al respecto, cumplimos con remitirles un (1) ejemplar original de la minuta del Contrato de Fideicomiso.

Sin otro particular, quedamos de usted.

Atentamente,



Leonardo Flores  
Área Legal  
**LA FIDUCIARIA S.A.**



VGYM-181219-006

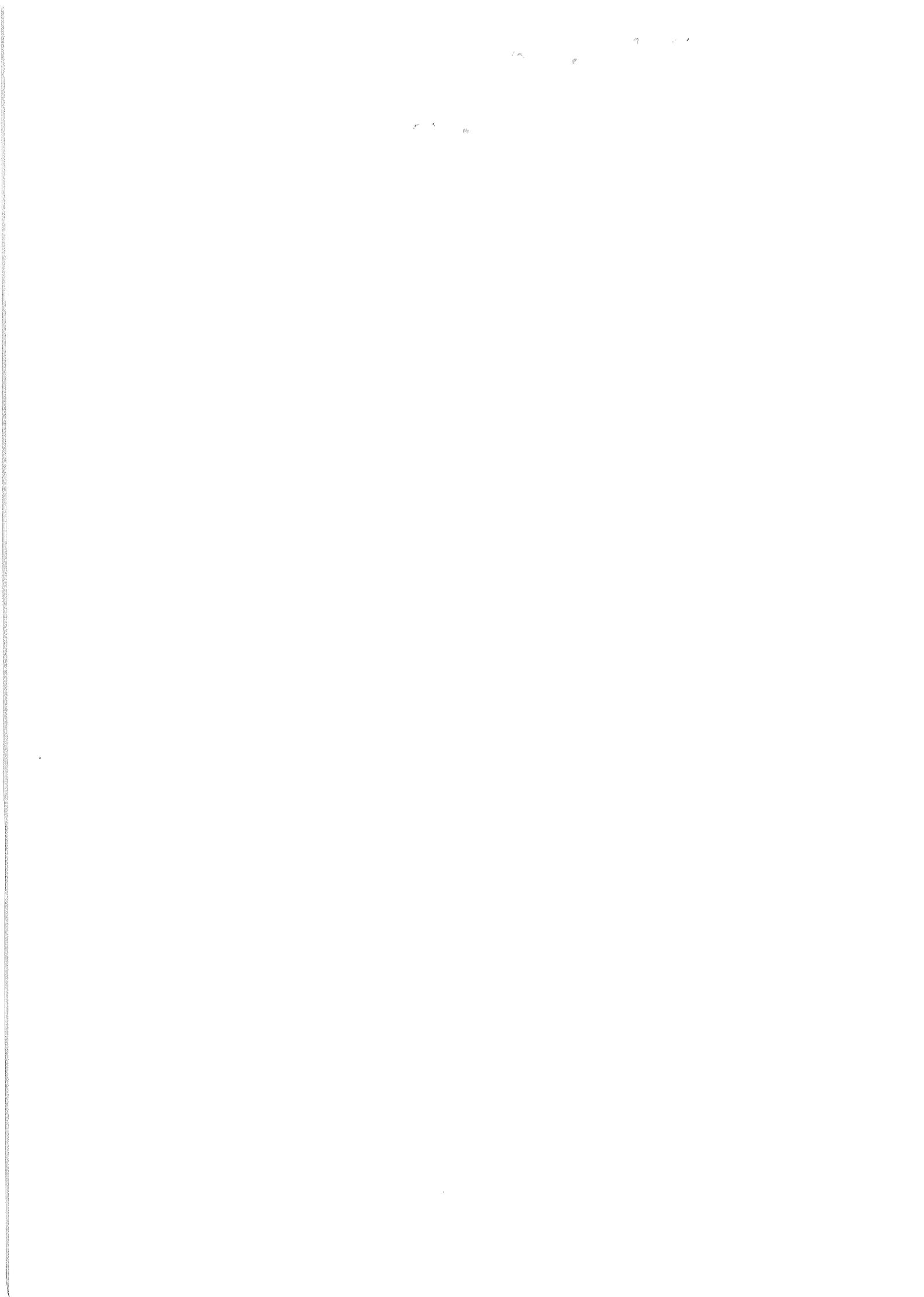


REMITE: LA FIDUCIARIA  
ASUNTO: LEG-1428-2019-008 / Remision DEL CONTRA  
CANTIDAD: **1**

HORA DE ENTREGA: **15:00-17:00**

**FECHA 18/12/2019** TRAMITE DOCUMENTARIO  
**RECIBIDO**

LA RECEPCION DEL PRESENTE DOCUMENTO NO SIGNIFICA ACEPTACION  
EL CARGO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y HORA DE RECEPCION



# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

NOTARIA LAOS DE LAMA
KARDEX N° 300983
MINUTA N° .....
EXTENDIDA A FS: .....
FECHA: .....
DIGITADOR: .....

## CONTRATO DE FIDEICOMISO EN GARANTÍA 29 de noviembre del 2019

FIDEICOMITENTE Y PROMOTOR	:	Viva GyM S.A.
FIDUCIARIO	:	La Fiduciaria S.A.
FIDEICOMISARIO	:	Banco de Crédito del Perú - BCP
SUPERVISOR TÉCNICO	:	Define Servicios S.A.C.
DEPOSITARIO	:	Rolando Martin Jose Ponce Vergara



## **LA FIDUCIARIA**

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

Señor Notario:

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

### **I. En calidad de FIDEICOMITENTE y PROMOTOR:**

- **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio en Avenida Petit Thouars 4957, Distrito de Miraflores, Provincia de Lima, debidamente representada por Rolando Martín José Poncé Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08187579, y por Jorge Alfonso Caceres Cuzzi, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 44426692, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, el "FIDEICOMITENTE" o el "PROMOTOR").

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

- **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores 155, Piso 8, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por los señores Rafael Mauricio Parodi Parodi, identificado con DNI N° 10318515 y Diego Alberto Uribe Mendoza, identificado con DNI N° 43307782, según poderes inscritos en los asientos C00034 y C00070, respectivamente, de la Partida Electrónica N° 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, "LA FIDUCIARIA").

### **III. En calidad de FIDEICOMISARIO**

- **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ**, con RUC N° 20100047218, con domicilio en Avenida Juan de Arona 893, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por Bernier Wilder Chaman Sisniegas, identificado con DNI N° 41516558 y por María del Rosario Vargas Chang identificado con DNI N° 10219540, según poderes inscritos en el asiento N° asiento C-00200 y asiento C-000173 de la Partida Electrónica N° 11009127 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante el "FIDEICOMISARIO").

### **IV. En calidad de SUPERVISOR TÉCNICO:**

- **DEFINE SERVICIOS S.A.C.**, identificado con RUC N° 20537002761, con domicilio en Avenida Comandante Espinar 203, Piso 4, Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por el señor José Manuel Zavala Pflucker, identificado con DNI N° 07878203, facultado al efecto según poderes inscritos en C0001 de la Partida Electrónica N° 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, (en adelante, el "SUPERVISOR").

### **V. En calidad de DEPOSITARIO:**

- **ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA**, identificado con DNI N° 08187579, con domicilio en Avenida Petit Thouars 4957, Distrito de Miraflores, Provincia de Lima (en adelante, el "DEPOSITARIO").

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

# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

## PRIMERA: NORMAS DE INTERPRETACIÓN

- 1.1. En el presente CONTRATO, a menos que se indique de otra manera, deberán aplicarse las siguientes normas de interpretación, sin perjuicio de las disposiciones del Código Civil, sujetas al respectivo contexto donde se encuentren consideradas:
  - (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 presente CONTRATO y que se definen en la siguiente cláusula.
  - (d) Las palabras "incluye" e "incluyendo" deben considerarse que se encuentran seguidas de las palabras "sin encontrarse limitado(a) a".
  - (e) Las referencias a cláusulas, numerales, acápite, literales, adjuntos, anexos y a otros instrumentos contractuales distintos al presente CONTRATO deben considerarse que incluyen todas las modificaciones, extensiones o cambios de éstos.
  - (f) 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. 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.
- 1.3. Las PARTES dejan constancia que las cláusulas y secciones del CONTRATO son separables y que la invalidez, nulidad o anulabilidad de cualquier cláusula, sección o apartado del presente CONTRATO no afectará ni perjudicará la exigibilidad de las restantes cláusulas del presente CONTRATO.
- 1.4. Los términos en mayúsculas utilizados en este CONTRATO tendrán el significado que se les atribuye en su Cláusula Segunda.
- 1.5. Los términos entre comillas, en itálicas y mayúsculas tendrán el mismo significado que se les asigna en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.



# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

- 1.6. El presente CONTRATO se rige, de manera integrada, por las cláusulas contenidas en el mismo. Sin perjuicio de ello, en caso de conflicto entre lo estipulado en este CONTRATO y el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, prevalecerá lo previsto en este CONTRATO.
- 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**

Para efectos del CONTRATO, y sin perjuicio de lo señalado en la cláusula anterior, todas las palabras que sean utilizadas en mayúscula son términos definidos y tendrán el significado previsto para ellos en esta cláusula. Las definiciones acordadas por las PARTES para los términos definidos contenidos en esta cláusula corresponden al significado que las PARTES han asignado a dichos términos y dicho significado será el único aceptado para todos los efectos, a menos que las PARTES lo acuerden de otra forma por escrito:

**ADQUIRENTES:** Serán aquellas PERSONAS que: (i) hayan firmado CONTRATOS DE TRANSFERENCIA antes del presente CONTRATO y cumplan con suscribir la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; o, (ii) los que suscriban CONTRATOS DE TRANSFERENCIA luego de suscripción del presente CONTRATO.

Para los efectos del CONTRATO no serán considerados como ADQUIRENTES aquellas PERSONAS que hayan celebrado CONTRATOS DE TRANSFERENCIA de forma previa a la suscripción del presente documento y que no cumplan con suscribir la referida CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

**ANEXOS:** Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1 al ANEXO 17 y que constituyen parte integral del presente CONTRATO y que tendrán la misma validez y eficacia que lo establecido en el cuerpo del CONTRATO, estipulándose asimismo que cualquier referencia al presente CONTRATO incluirá los ANEXOS, así como cualquier modificación que pudiera acordarse a los mismos.

**ÁREAS COMUNES:** Serán aquellas áreas o edificaciones por cada una de las ETAPAS y aquellas generales de todo el PROYECTO, en caso el mismo las incluya, que correspondan en algún porcentaje a cada una de las ETAPAS, que serán destinados para usos y

# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

servicios comunes, de conformidad con el PROYECTO y el EXPEDIENTE TÉCNICO aprobados, así como las LEYES APLICABLES.

**AUTORIDAD GUBERNAMENTAL:**

Significa cualquier gobierno o autoridad nacional, regional, departamental, provincial o municipal, o cualquiera de sus dependencias o agencias, entidades reguladoras o administrativas, o cualquier entidad u organismo que, conforme a las LEYES APLICABLES, ejerza funciones ejecutivas, legislativas, administrativas, judiciales o arbitrales, o que pertenezca a cualquiera de los gobiernos, autoridades o instituciones anteriormente citadas, competentes sobre las PERSONAS o materias en cuestión.

**BANCO:**

Es el Banco de Crédito del Perú, entidad financiera que cuenta con sistema de acceso remoto a sus cuentas, en la que se abrirán las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, de acuerdo con lo establecido en este CONTRATO, o aquella que la sustituya.

**BIENES FIDEICOMETIDOS:** Son en conjunto:

- (i) el INMUEBLE;
- (ii) el INTANGIBLE;
- (iii) las OBRAS;
- (iv) las PÓLIZAS DE SEGURO;
- (v) los FLUJOS POR SEGURO;
- (vi) el PROYECTO;
- (vii) las UNIDADES INMOBILIARIAS;
- (viii) las ÁREAS COMUNES;
- (ix) los FLUJOS POR EJECUCIÓN; y,
- (x) cualquier otro activo presente o futuro que cumpla con las dos condiciones siguientes: (a) tenga relación directa con el desarrollo y ejecución del PROYECTO; y, (b) no hubiese sido transferido en dominio fiduciario bajo el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.

**CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN:**

DE Es el certificado desmaterializado que representa los derechos establecidos en el mismo a favor del ADQUIRENTE que haya sido financiado con un CRÉDITO HIPOTECARIO para la suscripción de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA anotado en el "Registro de Certificados de Participación" de LA FIDUCIARIA, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.6 de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.

LA FIDUCIARIA emitirá una constancia de anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN de acuerdo al modelo que se incluye como ANEXO 1 al presente CONTRATO constancia



donde se podrá consignar la firma digital de los representantes autorizados de LA FIDUCIARIA.

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 individualizada y claramente diferenciada; (ii) – en tanto se haya transferido la propiedad de una UNIDAD INMOBILIARIA al ADQUIRENTE- la parte alícuota de las ÁREAS COMUNES que le corresponda; y, (iii) aquellos otros derechos señalados en la Cláusula Octava del presente CONTRATO.

**CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA:** Serán las cláusulas que se incorporarán a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, con el propósito de que los ADQUIRENTES constituyan hipotecas sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS – de ser el caso– a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen financiado la adquisición de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO.

**CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:** Será la cláusula adicional que se incorporará a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que hayan sido celebrados por el FIDEICOMITENTE con anterioridad o en la fecha de suscripción del presente CONTRATO.

El modelo de la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA se encuentra descrito en el ANEXO 2.

**CONSTRUCTOR:** Será la empresa designada y comunicada por el FIDEICOMITENTE o la empresa que la sustituya, conforme a lo previsto en la Cláusula 11.2 de la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO, quien estará a cargo de la ejecución de las OBRAS. Las obligaciones del CONSTRUCTOR se encuentran detalladas en el ANEXO 5 del presente CONTRATO.

Las posibles empresas sustitutas se incluyen en el ANEXO 9 del presente CONTRATO.

**CONTRATO:** Es el presente Contrato de Fideicomiso de Activos, así como sus futuras modificaciones o ampliaciones.

**CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS:** Es el Contrato de Fideicomiso de Flujos a ser celebrado por el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO, el DEPOSITARIO, el SUPERVISOR TÉCNICO y LA FIDUCIARIA, el mismo que será firmado en la fecha del presente documento, según éste fuere modificado o ampliado de tiempo en tiempo.

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO:** Es el contrato de línea de crédito suscrito por FIDEICOMISARIO y el FIDEICOMITENTE, que se firmará en simultáneo con el presente CONTRATO, en virtud del cual el FIDEICOMISARIO otorga al FIDEICOMITENTE facilidades crediticias y/o líneas de crédito (incluyendo líneas de pagarés y de cartas fianzas) a efectos de que éste desarrolle el PROYECTO. Cada ETAPA del PROYECTO podrá contar con su propio CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO o la habilitación de la línea correspondiente a dicha ETAPA.

En esta definición incluye todas las posibles modificaciones, ampliaciones, adendas y en general cualquier otro instrumento vinculado al referido contrato, las cuales deberán ser comunicadas a LA FIDUCIARIA de manera oportuna.

**CONTRATO DE OBRA:** Es el contrato de construcción de obra para la construcción del PROYECTO o las ETAPAS correspondientes, según sea el caso.

El CONTRATO DE OBRA se suscribirá de manera posterior a la firma del presente CONTRATO; el mismo que se enviará en copia al FIDEICOMISARIO y LA FIDUCIARIA dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES de suscrito.

**CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:** DE Son los contratos de compraventa celebrados por el FIDEICOMITENTE acuerdo a lo establecido en los artículos 1410°, 1534° y 1537° del Código Civil peruano, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, y el porcentaje respectivo de las ÁREAS COMUNES, según corresponda.

Los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que sean celebrados desde la firma del CONTRATO, deberán ser suscritos sustancialmente de acuerdo al modelo que como ANEXO 3 se adjunta al presente CONTRATO. El referido modelo podrá ser modificado, únicamente, en lo que respecta a la forma de pago, sin requerir consentimiento alguno de las PARTES, siempre que, a la firma de la Escritura Pública de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, este condicionada a la cancelación total del precio de venta.

El modelo podrá ser modificado, sin requerir de una adenda al CONTRATO, previa aprobación del FIDEICOMISARIO y notificación a LAS PARTES.

La relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados con anterioridad o a la fecha de suscripción del presente CONTRATO, se encuentra detallada en el ANEXO 4 del presente CONTRATO.



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**CRÉDITOS HIPOTECARIOS:** Serán los créditos con garantía hipotecaria que las INSTITUCIONES FINANCIERAS pudiesen conceder a los ADQUIRENTES, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en cada crédito hipotecario, con el propósito de financiar total o parcialmente la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS y el porcentaje respectivo de las ÁREAS COMUNES, según corresponda.

**CRONOGRAMA DE OBRA:** Es el documento en el cual se establecen los plazos de avances de obra para la realización de las OBRAS por cada ETAPA, el cual ha sido entregado al FIDEICOMISARIO, a LA FIDUCIARIA y al SUPERVISOR TÉCNICO antes de la fecha de suscripción del presente CONTRATO.

La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DE OBRA se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima del CONTRATO.

**CRONOGRAMA DEL PROYECTO:** Es el documento en el cual se establecen los plazos y avances del desarrollo y ejecución integral del PROYECTO, incluyendo los avances de obra, así como la etapa de PROCESO DE TITULACIÓN, el cual ha sido entregado al FIDEICOMISARIO, a LA FIDUCIARIA y al SUPERVISOR TÉCNICO antes de la fecha de suscripción del presente CONTRATO.

La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DEL PROYECTO se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima del CONTRATO.

**CRONOGRAMAS:** Son conjuntamente: (i) el CRONOGRAMA DE OBRA; y, (ii) el CRONOGRAMA DEL PROYECTO.

**CUENTA EJECUCIÓN:** Será la cuenta en DÓLARES y/o SOLES de titularidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, denominada "VIVA PDM BCP - EJE", que será abierta por LA FIDUCIARIA en el BANCO de acuerdo con lo establecido en el numeral 12.1. de la Cláusula Décimo Segunda del presente CONTRATO. En la CUENTA EJECUCIÓN se depositarán los FLUJOS POR EJECUCIÓN.

Para efectos del Impuesto a las Transacciones Financieras -ITF se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de la CUENTA EJECUCIÓN.

La CUENTA EJECUCIÓN se abrirá en la moneda que indique el FIDEICOMISARIO.

**CUENTA SEGUROS:** Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en DÓLARES y/o en SOLES de titularidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, denominada

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

"VIVA PDM BCP - SEG", que será abierta por LA FIDUCIARIA en el BANCO de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.1.9. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO. En la CUENTA SEGUROS se depositarán los FLUJOS POR SEGURO.

Para efectos del Impuesto a las Transacciones Financieras se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de la CUENTA SEGUROS.

La CUENTA SEGUROS se abrirá en la moneda que indique el FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISARIO de conformidad con los términos y condiciones de la PÓLIZA DE SEGUROS correspondiente.

### CUOTA INICIAL:

Son los pagos que realicen los ADQUIRENTES hasta por la suma acordada con el FIDEICOMITENTE a efectos de suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y que las ENTIDADES FINANCIERAS les otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS, que formarán parte de los *FLUJOS ADQUIRENTES*, y será abonada por el FIDEICOMITENTE y/o ADQUIRENTE en la *CUENTA RECAUDADORA* del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.

### CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA:

Para efectos de lo regulado en el presente CONTRATO se entenderá como CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA cuando el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR suscriba un *acta de recepción obra* para la ETAPA correspondiente.

El SUPERVISOR TÉCNICO informará a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO la suscripción del *acta de recepción obra*, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES de suscrita.

### CONFORMIDAD DE OBRA:

Para efectos de lo regulado en el presente CONTRATO se entenderá como CONFORMIDAD DE OBRA cuando la AUTORIDAD GUBERNAMENTAL competente emita la "Resolución de Conformidad de Obra" o documento equivalente para la ETAPA correspondiente o para todo el PROYECTO en caso no se contemplen conformidades por ETAPA o el PROYECTO tenga una sola ETAPA.

El FIDEICOMITENTE deberá informar a las PARTES la obtención de CONFORMIDAD DE OBRA, dentro de tres (3) DÍAS HÁBILES de obtenida. Sin perjuicio de ello, el SUPERVISOR TÉCNICO podrá informar a las PARTES la obtención de la CONFORMIDAD DE OBRA.

### CULMINACIÓN DE ETAPA:

Para efectos de lo regulado en el presente CONTRATO se entenderá como CULMINACIÓN DE ETAPA cuando se cumpla con lo señalado en el numeral 7.4.2. correspondiente a la



ETAPA respectiva.

En caso el PROYECTO solo tenga una sola ETAPA, se entenderá que la CULMINACIÓN DE ETAPA se da cuando termina dicha etapa conforme a lo establecido en el 7.4.2

**CULMINACIÓN  
PROYECTO:**

**DEL** Para efectos de lo regulado en el presente CONTRATO se entenderá como CULMINACIÓN DEL PROYECTO cuando se logre la CULMINACIÓN DE ETAPA de cada una de las ETAPAS del PROYECTO.

**DEPOSITARIO:**

Es la persona natural con rango gerencial o directivo del FIDEICOMITENTE que a título gratuito –solidariamente con el FIDEICOMITENTE– custodiará los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y que se indica en la parte introductoria del CONTRATO, o quien lo reemplace en el futuro, conforme al procedimiento establecido en el numeral 9.4.1. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO, quien interviene en el presente CONTRATO a fin de aceptar el encargo de DEPOSITARIO a título gratuito, asumiendo las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO le corresponden.

**DÍA HÁBIL:**

Significa un día laborable en la República del Perú, que no incluye a los días sábado, domingo y los feriados no laborables para el sector privado en la provincia de Lima y/o en el departamento de Lima, reconocidos por el Estado Peruano, y/o cualquier otro en que las empresas del sistema financiero no presten atención regular al público en sus oficinas principales o estén autorizadas a permanecer cerradas.

**DÓLARES o USD:**

Es la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

**DOCUMENTOS DE  
FINANCIAMIENTO:**

Serán conjuntamente los siguientes documentos:

- (i) El CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO;
- (ii) El CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS;
- (iii) El presente CONTRATO; y,
- (iv) Cualquier otro documento que haya sido suscrito y que esté relacionado con el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

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/o formalizar el financiamiento otorgado y garantizar su correcta ejecución.

# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ETAPAS:** Serán las dos (2) etapas de desarrollo del PROYECTO definidas y detalladas en la MEMORIA DESCRIPTIVA que forma parte del EXPEDIENTE TÉCNICO.

El inicio de cada ETAPA, para efectos del presente CONTRATO, se encuentra supeditado a que el FIDEICOMISARIO haya comunicado a LA FIDUCIARIA la activación de la LÍNEA DE CRÉDITO correspondiente a dicha ETAPA.

**EXPEDIENTE TÉCNICO:** Son el conjunto de documentos de la OBRAS y del PROYECTO, que comprenden: (i) las especificaciones técnicas generales; (ii) la MEMORIA DESCRIPTIVA; (iii) los planos; (iv) mediciones correspondientes; y, (v) cualquier otro documento relacionado a la ejecución del PROYECTO (Estudio de Suelos, Estudio Topográfico, EIV, EIA, Estudio Bioclimático, entre otros – en caso corresponda) los cuales han sido entregados al FIDEICOMISARIO, con copia al SUPERVISOR TÉCNICO en la fecha de suscripción del presente CONTRATO.

Cualquier modificación al EXPEDIENTE TÉCNICO deberá realizarse de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.2 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.

Cabe señalar que el EXPEDIENTE TÉCNICO de las OBRAS deberá sujetarse al EXPEDIENTE TÉCNICO del PROYECTO.

**EVENTOS INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTES – CRÉDITO HIPOTECARIO:** **DE** Serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento del respectivo CRÉDITO HIPOTECARIO otorgado por las INSTITUCIONES FINANCIERAS y que, de producirse, facultarán a éstas a la ejecución de la garantía mobiliaria que el ADQUIRENTE podría haber constituido a favor de cada una de las INSTITUCIONES FINANCIERAS sobre los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, de acuerdo con lo establecido en el numeral 8.6. de la Cláusula Octava del presente CONTRATO y la consecuente cesión de posición contractual del CONTRATO DE TRANSFERENCIA del respectivo ADQUIRENTE.

**EVENTOS INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTES CONTRATO TRANSFERENCIA:** **DE** Serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento de parte del ADQUIRENTE, de los términos y condiciones – establecidos en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA celebrado con el FIDEICOMITENTE, que ocasionen la resolución de dicho contrato por el FIDEICOMITENTE de acuerdo a lo señalado en el numeral 8.9. de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.

**EVENTOS INCUMPLIMIENTO:** **DE** Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial,



tardío o defectuoso, por parte del FIDEICOMITENTE, de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

**FIDEICOMISARIO:** Es el Banco de Crédito del Perú, beneficiario del presente CONTRATO.

**FIDEICOMITENTE:** Es la persona señalada en la introducción del presente CONTRATO, quien en virtud del presente CONTRATO ha transferido en dominio fiduciario los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO para los fines que se detallan en la Cláusula Cuarta del CONTRATO.

**FLUJOS POR EJECUCIÓN:** Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de conformidad con lo establecido en el numeral 11.5. de la Cláusula Décimo Primera del presente CONTRATO.

**FLUJOS POR SEGURO:** Son la totalidad de sumas de dinero y derechos de cobro provenientes de las PÓLIZAS DE SEGURO, incluyendo los intereses y demás ingresos que pudiesen generarse de los mismos.

**GRUPO G&M:** Es el grupo económico al que pertenece VIVA GYM S.A., de acuerdo a la definición contenida en el Reglamento de Propiedad Indirecta, Vinculación y Grupos Económicos, aprobado mediante Resolución SMV N° 019-2015-SMV-01 (conforme este sea modificado en el tiempo).

**INMUEBLE:** Es el inmueble ubicado en Av. Costanera 1690 (Sublote A), San Miguel, inscrito en la Partida Electrónica N° 13864254 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, de propiedad del FIDEICOMITENTE.

Para efectos del CONTRATO, el INMUEBLE comprende: (i) todas las construcciones existentes y las que se efectúen en el futuro tanto en sobresuelo como en subsuelo; (ii) las partes integrantes y los accesorios; (iii) las servidumbres; (iv) los aires; y, (v) todo lo que de hecho o por derecho le corresponda.

**INSTITUCIONES FINANCIERAS:** Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional (incluyendo al FIDEICOMISARIO) que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES para la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS y los porcentajes del ÁREA COMÚN que pudieran corresponderles.

**INTANGIBLE:** Es el activo que comprende el desarrollo conceptual del PROYECTO y los componentes del mismo, tales como el anteproyecto, los planos de ubicación, los planos de lotización,

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

planos urbanos y demás LICENCIAS y aprobaciones necesarias para la edificación, los planos de arquitectura, planos de estructuras, planos sanitarios, planos eléctricos y planos de equipamiento, EXPEDIENTE TÉCNICO, LICENCIAS correspondientes, resoluciones de conformidad de OBRAS, declaratoria de edificación, hasta la independización respectiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

### LA FIDUCIARIA:

Es La Fiduciaria S.A., quien declara ser una sociedad anónima constituida y en existencia de conformidad con las LEYES APLICABLES, autorizada para operar como Empresa de Servicios Fiduciarios por la SBS, de conformidad con la Resolución SBS N° 243-2001, de fecha 30 marzo de 2001, encontrándose facultada para administrar patrimonios fideicometidos.

### LEY DE BANCOS:

Es la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, promulgada mediante Ley N° 26702, conforme haya sido o pueda ser modificada en el futuro.

### LEYES APLICABLES:

Significa, en general, todas las leyes, decretos, normas legales de cualquier rango y naturaleza emitidas por cualquier AUTORIDAD GUBERNAMENTAL, incluyendo el Código Civil, tal como estén vigentes en la República del Perú al momento de suscripción por las PARTES del presente CONTRATO y según puedan ser interpretadas o modificadas en el futuro por las AUTORIDADES GUBERNAMENTALES.

### LICENCIAS:

Son conjuntamente: (i) todas y cada una de las LICENCIAS, permisos y autorizaciones listadas en el ANEXO 11 de este CONTRATO; y, (ii) cualquier licencia, permiso o autorización que sea requerida para llevar a cabo, culminar y formalizar el PROYECTO, en cada una de las ETAPAS, en la medida de que las mismas puedan ser cedidas o transferidas en dominio fiduciario de conformidad con las LEYES APLICABLES.

### MEMORIA DESCRIPTIVA:

Es la memoria descriptiva del PROYECTO, en la que se detallan las principales características y especificaciones técnicas del PROYECTO, que se encuentra adjunta al presente CONTRATO como ANEXO 18.

### MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO:

Será la minuta de restitución de dominio suscrita por LA FIDUCIARIA de acuerdo al modelo referencial se encuentra descrito en el ANEXO 7 del presente CONTRATO, en virtud de la cual esta última restituirá al FIDEICOMITENTE el dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES –



# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

de ser el caso— de acuerdo a lo regulado en el numeral 8.4. de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.

La efectividad de la restitución de las UNIDADES INMOBILIARIAS a la que se hace referencia en el párrafo precedente se encontrará sujeta a la condición de que se presente de forma conjunta ante los Registros Públicos la solicitud de inscripción de los correspondientes CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, así como las hipotecas constituidas en virtud del CRÉDITO HIPOTECARIO, en caso corresponda.

## NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN:

Es la notificación —sustancialmente de acuerdo al modelo establecido en el ANEXO 8- que remitirá el FIDEICOMISARIO a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMITENTE, mediante la cual instruirá a LA FIDUCIARIA a proceder con la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO.

## NOTIFICACIÓN INCUMPLIMIENTO:

DE Es la notificación —sustancialmente de acuerdo al modelo establecido en el ANEXO 9-A- que remitirá el FIDEICOMISARIO a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMITENTE, mediante la cual informa a LA FIDUCIARIA que (i) se ha producido un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO; y, (ii) instruye a LA FIDUCIARIA a realizar cualquiera de los actos establecidos en a la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO.

## OBLIGACIONES GARANTIZADAS:

Son todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y/o de las cartas fianzas bancarias que sean emitidas en respaldo de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados a los ADQUIRENTES, así como las obligaciones de pago del principal e intereses compensatorios y, de ser el caso, moratorios derivados del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como todas las comisiones, honorarios de asesores, indemnizaciones, gastos de cobranza y/o de ejecución y cualquier otro costo, gasto o suma de dinero que se genere en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como las respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones que en su oportunidad se acuerde a dichos documentos.

## OBRAS:

Comprende: (i) respecto de cada ETAPA del PROYECTO, las obras de edificación u otros que hayan sido ejecutadas sobre el INMUEBLE a la fecha de suscripción del presente CONTRATO; y, (ii) cualquier otra de edificación que deba ejecutarse sobre el INMUEBLE, con posterioridad a la celebración del presente CONTRATO, con la finalidad de obtener la resolución de conformidad de obras por parte de la

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

AUTORIDAD GUBERNAMENTAL competente, en el marco de lo establecido en el EXPEDIENTE TÉCNICO.

Las OBRAS formarán parte del PROYECTO.

**PARTES:** Son conjuntamente: (i) el FIDEICOMITENTE; (ii) el FIDEICOMISARIO; y, (iv) LA FIDUCIARIA.

**PERSONA:** Significa, según corresponda, cualquier persona natural, sociedad anónima, sociedad anónima abierta, sociedad anónima cerrada, sociedad civil, limited partnership, asociación, fundación, sociedad de hecho, sociedad irregular, patrimonio autónomo, fondo de inversión, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad colectiva, sociedad en comandita simple o por acciones o cualquier otra persona jurídica de derecho público o privado (nacional o extranjera), o estado soberano o cualquier instituto autónomo, organismo o subdivisión política de un estado soberano.

**PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:** Es el patrimonio autónomo denominado "VIVA PDM BCP" constituido por los BIENES FIDEICOMETIDOS y por todo lo que de hecho y por derecho corresponda a los mismos.

**PERSONA:** Será aquella persona natural o jurídica, nacional o extranjera, asociación de hecho o de derecho, fideicomiso, entidad del gobierno o similar.

**PODER:** Será el poder irrevocable que los ADQUIRENTES otorgarán a favor de LA FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE, a efectos de que éstos, indistintamente, puedan suscribir los documentos públicos o privados que sean necesarios, así como recabar la documentación que pueda ser requerida a fin de regularizar, formalizar y/o inscribir en los Registros Públicos correspondientes, las transferencias de propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las alcúotas respectivas sobre las ÁREAS COMUNES, según corresponda, a favor de los ADQUIRENTES, y de inscribir las hipotecas otorgadas a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS respectivas, de ser el caso, pudiendo LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE constituir las mismas.

El PODER deberá ser otorgado, formalizado e inscrito por cada uno de los ADQUIRENTES en el Registro de Mandatos y Poderes de los Registros Públicos, a su cuenta y costo; como anexo de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y, de ser aplicable, de las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que se suscriban.



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660

Fax: 222-4260

En atención a lo señalado, el FIDEICOMITENTE asume el compromiso de coadyuvar a la obtención de la inscripción del PODER, siendo de aplicación lo establecido en el Convenio de Retribuciones, en caso de incumplimiento de dicha obligación.

### **PÓLIZA CAR:**

Será la Póliza de Todo Riesgo Contratista (*Construction All Risk - CAR*), que será endosada a LA FIDUCIARIA conforme lo dispuesto en el numeral 9.1. y siguientes de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.

La PÓLIZA CAR debe incluir la cobertura de responsabilidad civil extracontractual frente a terceros e incluir entre los beneficiarios a LA FIDUCIARIA.

### **PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL:**

Será la Póliza de Seguro Global contra todo riesgo e incendio, que será endosada a LA FIDUCIARIA conforme lo dispuesto en el numeral 9.1. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.

### **PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL:**

Será la Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual en la que LA FIDUCIARIA será incorporada como asegurada adicional, conforme a lo dispuesto en el numeral 9.1. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO, la misma que no deberá ser menos a Un Millón y 0/100 de DÓLARES (USD 1'000,000.0).

La contratación de esta póliza no será necesaria durante la vigencia de la PÓLIZA CAR.

### **PÓLIZAS DE SEGUROS:**

Serán, de manera conjunta: (i) la PÓLIZA CAR; (ii) la PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL, y (iii) la PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL.

### **PROCESO DE TITULACIÓN:**

Es el proceso de titulación y saneamiento administrativo municipal y registral de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES.

El PROCESO DE TITULACIÓN culminará con la inscripción registral de la independización, de todas y cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y las ÁREAS COMUNES correspondiente para cada una de las ETAPAS.

### **PROGRAMA ESPECIAL:**

Son aquellos programas gubernamentales o creados mediante LEY APLICABLE que permite el financiamiento de la CUOTA INICIAL para la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS.

# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**PROMOTOR:**

Es el FIDEICOMITENTE o quien lo reemplace de acuerdo con lo establecido en el numeral 11.3. de la Cláusula Décimo Primera, quien se encargará de: (i) las labores de promoción del PROYECTO, gestiones comerciales de venta y transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS, mediante la suscripción de todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; (ii) gestiones de colaboración para la inscripción de las garantías correspondientes en virtud de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS; (iii) la entrega de posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS; y, (iv) los actos necesarios para el desarrollo y ejecución del PROYECTO, conforme a lo establecido en el numeral 7.1. de la Cláusula Séptima del CONTRATO.

**PROYECTO:**

Es el proyecto inmobiliario que se desarrollará en el INMUEBLE denominando "Parques del Mar" y su desarrollo conceptual, cuyas principales características y especificaciones técnicas se detallan en el EXPEDIENTE TÉCNICO y que incluye las OBRAS de todas las ETAPAS que involucra la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES en el INMUEBLE.

**REGLAMENTO:**

Es el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, aprobado mediante Resolución SBS N° 1010-99.

**SBS:**

Es la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, o la entidad que la reemplace en sus funciones.

**SOLES o S/:**

Es la moneda de curso legal en la República del Perú.

**SUPERVISOR TÉCNICO:**

Es la persona señalada en la introducción del presente CONTRATO, designado por el FIDEICOMISARIO, de conformidad con el procedimiento previsto en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO o quien lo sustituya de acuerdo al numeral 11.4. del presente CONTRATO. Las obligaciones del SUPERVISOR TÉCNICO se encuentran detalladas en el ANEXO 6 del presente CONTRATO.

El SUPERVISOR TÉCNICO es quien realizará las funciones que se indican en el presente CONTRATO, en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, hasta la obtención de la resolución de conformidad de OBRAS.

Los posibles sustitutos de incluyen en el ANEXO 14 del presente CONTRATO.



## **LA FIDUCIARIA**

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

### **UNIDADES INMOBILIARIAS:**

Serán: (i) las unidades de vivienda o departamentos; y (ii) los estacionamientos; que se ejecuten en el marco del desarrollo del PROYECTO y hayan sido satisfactoriamente independizadas tanto a nivel municipal como registral en virtud del respectivo PROCESO DE TITULACIÓN.

### **TERCERA:**

#### **ANTECEDENTES**

- 3.1. Mediante Escritura Pública de fecha 22 de enero de 2014, otorgada ante Notario Eduardo Laos de Lama, el FIDEICOMITENTE adquirió la propiedad de cuatro inmuebles ubicados en el distrito de San Miguel, los mismos que luego de diversas acumulaciones y subdivisiones, concluyó en la titularidad del FIDEICOMITENTE sobre el INMUEBLE.
- 3.2. En simultáneo con el presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO suscribieron el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, en virtud del cual el FIDEICOMISARIO ha otorgado y/u otorgará a favor del FIDEICOMITENTE una facilidad crediticia para el desarrollo total del PROYECTO.
- 3.3. En cumplimiento de lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y LA FIDUCIARIA celebran el presente CONTRATO a efectos de garantizar el fiel cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

### **CUARTA:**

#### **OBJETO DEL CONTRATO**

- 4.1. El objeto del presente CONTRATO es la constitución de un fideicomiso en garantía, con carácter irrevocable, con el objeto de respaldar las OBLIGACIONES GARANTIZADAS y permitir el desarrollo del PROYECTO para lo cual el FIDEICOMITENTE, de conformidad con lo previsto en los artículos 241° y siguientes de la LEY DE BANCOS, transfiere los BIENES FIDEICOMETIDOS en dominio fiduciario al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA; así como todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda a los mismos, de acuerdo a lo señalado en la Cláusula Sexta del presente CONTRATO.
- 4.2. El presente fideicomiso es con retorno, por lo que, siempre que no se proceda con la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a la Cláusula Décimo Primera del presente CONTRATO, los BIENES FIDEICOMETIDOS retornarán al FIDEICOMITENTE.
- 4.3. Para tal efecto, LA FIDUCIARIA administrará los BIENES FIDEICOMETIDOS según lo estipulado en el presente CONTRATO. Queda claramente establecido que los ADQUIRENTES no son FIDEICOMISARIO del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, por lo que no se encontrarán facultados a remitir ninguna instrucción a LA FIDUCIARIA, y solo tendrán los derechos expresamente establecidos en el CONTRATO.

### **QUINTA:**

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

El FIDEICOMITENTE reconoce que LA FIDUCIARIA acuerda y suscribe el presente CONTRATO bajo el entendimiento de que las declaraciones proporcionadas por el FIDEICOMITENTE son válidas y

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

verdaderas a la fecha de firma del CONTRATO. Por lo tanto, el FIDEICOMITENTE declara y asevera a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO que:

- 5.1. Es una sociedad anónima debidamente constituida 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. Ha adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrar el presente CONTRATO y transferir en fideicomiso los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA 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; declarando tener libre y plena facultad de disposición sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS que se transfieren en dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA en los términos y condiciones del presente CONTRATO.
- 5.4. La celebración del presente CONTRATO y 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 que les sea aplicable; (iii) ninguna orden o sentencia de cualquier tribunal u otra dependencia judicial o administrativa que le sea aplicable; o, (iv) ningún contrato, hipoteca, garantía mobiliaria, instrumento u otro compromiso legalmente obligatorio que le resulta aplicable.
- 5.5. El CONTRATO y la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no requieren para su validez y eficacia de la intervención, aceptación ni convalidación de PERSONA o entidad alguna.
- 5.6. No tiene pendiente ningún litigio o controversia judicial, arbitral o procedimiento administrativo que pudiere: (i) impedir la transferencia en dominio fiduciario de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor de LA FIDUCIARIA; (ii) impedir o afectar su capacidad para desarrollar y concluir el PROYECTO y cumplir con las obligaciones derivadas de este CONTRATO; o, (iii) que pudiera afectar la legalidad, validez o eficacia del presente CONTRATO.
- 5.7. Es el legítimo propietario y titular de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y tiene o tendrá, según corresponda, pleno derecho para disponer de los BIENES FIDEICOMETIDOS que transfiere o transferirá al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en dominio fiduciario, y éstos se encuentran, o se encontrarán -según corresponda- libres de cargas y gravámenes.
- 5.8. El FIDEICOMITENTE declara conocer que como consecuencia de la transferencia fiduciaria que se produce en virtud del presente CONTRATO, se encuentra imposibilitado de efectuar actos de disposición, constituir garantías reales y -en general- afectar en modo alguno los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

Está exceptuada de esta restricción la celebración de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a que se refiere este CONTRATO.

- 5.9. El PROYECTO ha sido diseñado de acuerdo a las pautas del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la municipalidad distrital en la que se encuentra el INMUEBLE y/o la municipalidad provincial correspondiente, en caso esto último sea aplicable, documentos que deberán incorporarse al EXPEDIENTE TÉCNICO.
- 5.10. No mantiene deuda alguna frente a las autoridades tributarias, sean éstas adscritas al gobierno central, regional o municipal, derivadas de las obligaciones tributarias –formales o sustanciales- referidas a los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 5.11. Que ni el FIDEICOMITENTE, ni cualquiera de las personas que forman parte del GRUPO G&M, ni cualquiera de los directores, gerentes, funcionarios, empleados o representantes legales del FIDEICOMITENTE:
- (i) Ha pagado, entregado, recibido u ofrecido, o intentado pagar, entregar, recibir u ofrecer un pago, ilegal o cualquier otro tipo de estímulo económico, ventaja o beneficio ilegal presente o futuro a un funcionario público o una persona que razonablemente pueda influir en un funcionario público, relacionado con cualquier acto, de cualquier clase, que esté referido a la contratación o eventual contratación por el FIDEICOMITENTE y/o las empresas del GRUPO G&M con el Estado peruano;
  - (ii) Respecto de los actos indicados en el apartado (i) precedente: (i) han sido condenados, mediante cualquier sentencia condenatoria emitida por el órgano respectivo del Poder Judicial-aunque ésta no sea firme-; (ii) han sido suspendidos o inhabilitados en sus funciones por alguna AUTORIDAD GUBERNAMENTAL o si alguna AUTORIDAD GUBERNAMENTAL les hubiese suspendido o retirado la licencia para ejercer su profesión, en todos los casos, con decisión que haya quedado firme; o, (iii) han sido sancionados administrativamente por alguna AUTORIDAD GUBERNAMENTAL con decisión que haya quedado firme;
  - (iii) Han reconocido ante cualquier autoridad nacional o del extranjero competente cualquiera de los actos indicados en los apartados (i) precedente.

El FIDEICOMITENTE reconoce que LA FIDUCIARIA acuerda y suscribe el presente CONTRATO bajo el entendimiento de que las declaraciones proporcionadas por el FIDEICOMITENTE son válidas y verdaderas al momento de la suscripción del presente CONTRATO y que, además de ello, la declaración del numeral 5.11 se mantendrá como válida y verdadera durante toda la vigencia del CONTRATO.

En caso la declaración indicada en el numeral 5.11 fuese falsa o inexacta, se generarán para el beneficio de LA FIDUCIARIA, las consecuencias indicadas en la Segunda Cláusula Adicional del presente CONTRATO.

- 5.12. El FIDEICOMITENTE declara haber sido adecuadamente informado y tener pleno conocimiento del alcance legal de las comisiones, costos, gastos, tasas, penalidades y, en general, de toda la información pertinente que haya sido solicitada y brindada por LA FIDUCIARIA de acuerdo a las LEYES APLICABLES y a lo regulado por el presente CONTRATO;

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

y, en ese sentido, el FIDEICOMITENTE declara que LA FIDUCIARIA ha cumplido con brindarle toda la información requerida a la suscripción del CONTRATO, encontrándose conforme con los términos y condiciones de la misma.

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

Las PARTES aceptan que las disposiciones del presente numeral serán válidas y verdaderas desde el momento de la suscripción del presente CONTRATO y durante la vigencia del mismo.

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

### SEXTA: DE LA TRANSFERENCIA FIDUCIARIA

- 6.1. Con la firma del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE transfiere irrevocablemente a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA el dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS. En tal sentido, queda establecido que el cien por ciento (100%) de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO estará destinado a respaldar el íntegro de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS en las condiciones y para los fines que se estipulan en el presente CONTRATO.
- 6.2. Queda precisado que la presente transferencia del dominio fiduciario que realiza el FIDEICOMITENTE a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA, incluye todo aquello que de hecho y/o por derecho corresponda a los BIENES FIDEICOMETIDOS, por lo que desde la fecha de suscripción de este CONTRATO, LA FIDUCIARIA 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 a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se perfecciona con la suscripción del CONTRATO, siendo prueba suficiente de ello, la firma de las PARTES en el presente CONTRATO.

De igual manera, con respecto a la transferencia de las PÓLIZAS DE SEGURO, la misma se perfeccionará con el endoso a nombre de LA FIDUCIARIA o su incorporación como asegurado adicional, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.1 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR deben realizar.



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660

Fax: 222-4260

- 6.4. LA FIDUCIARIA manifiesta su aceptación en asumir la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO del que será titular en dominio fiduciario. De igual forma, La FIDUCIARIA se obliga a ejercer todos los actos necesarios respecto del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, para cumplir la finalidad del presente fideicomiso de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO, en especial los términos correspondientes a la disposición y enajenación de los BIENES FIDEICOMETIDOS; para ello actuará con estricta sujeción a los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO.
- 6.5. Por medio del CONTRATO, las PARTES autorizan al CONSTRUCTOR para que ejecute las OBRAS y el PROYECTO en caso corresponda, sobre el INMUEBLE, manteniendo el CONSTRUCTOR la posesión inmediata sobre el INMUEBLE hasta la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA de cada una de las ETAPAS, salvo en caso se resuelva el mismo o se produzca alguno de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO. De la misma manera, y en tanto el presente CONTRATO se mantenga vigente, LA FIDUCIARIA autoriza al FIDEICOMITENTE -y éste se obliga frente a las PARTES- a realizar todos y cada uno de los actos que sean necesarios con la finalidad de gestionar la obtención de las LICENCIAS de edificación correspondientes, de la resolución de conformidad de obras del PROYECTO, la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS producto de las OBRAS, la Declaratoria de Edificación, y los demás actos administrativos que sean necesarios ante la municipalidad distrital correspondiente, los Registros Públicos y demás AUTORIDADES GUBERNAMENTALES competentes, que resulten necesarios o convenientes para la ejecución y habitabilidad del PROYECTO. Para dichos efectos LA FIDUCIARIA, en ejercicio del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se obliga a suscribir todos los documentos que sean requeridos razonablemente por el FIDEICOMITENTE para cumplir con dichos actos dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de requerido.
- 6.6. El FIDEICOMITENTE deberá solicitar la inscripción del presente CONTRATO en: (i) el Registro Mobiliario de Contratos; y, (ii) el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. El FIDEICOMITENTE deberá obtener la inscripción del CONTRATO a la que se hace referencia anteriormente en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario contados desde la fecha de suscripción del CONTRATO, el mismo que podrá ser prorrogado por el mismo plazo, en caso se presente alguna observación a la inscripción. Para ello, LA FIDUCIARIA supervisará y colaborará, por cuenta y costo del FIDEICOMITENTE de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, en el proceso de las inscripciones antes indicadas.
- 6.7. Las PARTES declaran de manera expresa que LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR TÉCNICO y el FIDEICOMISARIO no han asumido ni asumirán directa ni indirectamente ninguna obligación o responsabilidad de cargo único y exclusivo del FIDEICOMITENTE vinculada con la ejecución de las OBRAS, sin perjuicio de que las mismas sean ejecutadas por el CONSTRUCTOR, según los parámetros establecidos en el CONTRATO DE OBRA; o, en general, con el desarrollo y ejecución del PROYECTO.

Queda claramente establecido entre las PARTES que, si bien las OBRAS son responsabilidad del CONSTRUCTOR, el FIDEICOMITENTE –en su calidad de PROMOTOR del PROYECTO- responderá frente al FIDEICOMISARIO –en los términos previstos en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, por el incumplimiento de dichas obligaciones, sin

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

perjuicio de las acciones legales que pudiera iniciar contra el CONSTRUCTOR en el marco de lo establecido en el CONTRATO DE OBRA, conforme se señala a continuación.

Ante el incumplimiento del CONSTRUCTOR, el FIDEICOMITENTE se obliga a tomar las medidas que resulten necesarias a efectos de: (i) aplicar las penalidades y remedios que, conforme a lo establecido en el CONTRATO DE OBRA, permitan que el CONSTRUCTOR asuma la responsabilidad que le corresponda; (ii) contar con los flujos necesarios para concluir las OBRAS, conforme lo indicado en los párrafos siguientes y, de ser necesario, (iii) instruir al fiduciario del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS a ejecutar la CARTAS FIANZA CONSTRUCTOR.

Asimismo, en caso el CONSTRUCTOR no cuente con los fondos necesarios, LA FIDUCIARIA por instrucción del FIDEICOMISARIO, podrá afectar los flujos de las CUENTAS DEL DE FIDEICOMISO DE FLUJOS destinadas al PROYECTO a efectos de cumplir con la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA.

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

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

- 6.8. LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR TÉCNICO, el FIDEICOMISARIO no asumen ningún tipo de responsabilidad referida a la ejecución y CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA o de la CULMINACIÓN DEL PROYECTO.
- 6.9. A efectos de realizar las declaraciones contenidas en la Cláusula Quinta del presente CONTRATO y suscribir el presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE ha realizado su propio estudio de títulos y análisis de la documentación que acredita la situación registral y estado de los BIENES FIDEICOMETIDOS que se transfieren al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, no asumiendo responsabilidad alguna por ello LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISARIO. En ese sentido, en base a las declaraciones realizadas por el FIDEICOMITENTE respecto al estado registral y físico de los BIENES FIDEICOMETIDOS referidas en el párrafo precedente, es que cada uno de ellos suscribe el presente CONTRATO.

Las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE es el único responsable frente a los ADQUIRENTES por la idoneidad de las unidades inmobiliaria y por los plazos de entrega de las mismas, conforme a lo establecido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS y el presente CONTRATO, por lo que mantendrá indemne a LA FIDUCIARIA, al SUPERVISOR TÉCNICO y al FIDEICOMISARIO en caso de cualquier limitación que pudiera existir.



# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

## **SÉPTIMA:**

### **DEL DESARROLLO DEL PROYECTO**

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

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

7.2. De las OBRAS:

7.2.1. Las OBRAS deberán ejecutarse y ser concluidas por el CONSTRUCTOR dentro de los plazos máximos correspondientes a cada ETAPA establecidos en el CRONOGRAMA DE OBRA. El cumplimiento de dicha obligación será verificado por el SUPERVISOR TÉCNICO, quien emitirá un informe mediante el cual se deje expresa constancia del cumplimiento de los plazos máximos antes indicados, y deberá ser remitido a las PARTES dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES contados a partir del vencimiento de los referidos plazos.

Queda establecido que el FIDEICOMITENTE se obliga a supervisar las labores del CONSTRUCTOR y a ejercer oportunamente todos los derechos contractuales y legales para lograr que el CONSTRUCTOR cumpla con los plazos para el desarrollo de las OBRAS -establecidos en el CRONOGRAMA DE OBRA-, así como las demás obligaciones establecidas en el CONTRATO DE OBRA.

Queda establecido que el FIDEICOMITENTE será responsable -en los términos del numeral 6.7 anterior- frente a las PARTES por el cumplimiento de los plazos para el desarrollo de las OBRAS establecidos en los CRONOGRAMAS. En tal sentido, en el caso que no se logre la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA dentro de dichos plazos, independientemente de quien esté a cargo de las OBRAS, el FIDEICOMITENTE deberá proceder, producto de dicha demora, de acuerdo con lo

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO; sin perjuicio de las acciones legales que el FIDEICOMITENTE pueda iniciar contra el CONSTRUCTOR en el marco del CONTRATO DE OBRA.

Consecuentemente, el FIDEICOMITENTE declara que cualquier incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS frente al FIDEICOMISARIO causado por el CONSTRUCTOR o por cualquier otro tercero del que se valga el FIDEICOMITENTE para el cumplimiento de sus obligaciones a cargo de las OBRAS o de cualquier otra OBLIGACIÓN GARANTIZADA, no podrá ser invocada por el FIDEICOMITENTE para eximirse del cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS frente al FIDEICOMISARIO, 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.

- 7.2.2. El FIDEICOMITENTE declara que contará con todas y cada una de las LICENCIAS y autorizaciones que resultan necesarias para la realización de las OBRAS, las mismas que se detallan en el ANEXO 11, obligándose a mantener tales LICENCIAS y autorizaciones vigentes durante todo el plazo legalmente requerido de conformidad con las LEYES APLICABLES, para la ejecución del PROYECTO hasta la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, asimismo, el FIDEICOMITENTE se obliga a tramitar y mantener las LICENCIAS y autorizaciones adicionales que sean necesarias conforme a las LEYES APLICABLES para la ejecución del PROYECTO y CULMINACIÓN DEL PROYECTO, así como remitir copia de las mismas al SUPERVISOR TÉCNICO, con copia a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO, dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES de suscrito el presente CONTRATO y/o de obtenidas dichas LICENCIAS y autorizaciones adicionales, según corresponda. Dichas LICENCIAS formarán en todo momento parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. A efecto de mantener vigentes y/o tramitar nuevas LICENCIAS y autorizaciones referidas precedentemente para el desarrollo de las OBRAS, 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 TÉCNICO, a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber recibido las resoluciones o aprobaciones correspondientes. Una vez que se haya obtenido la modificación de las LICENCIAS, el FIDEICOMITENTE deberá remitir copia de las mismas al SUPERVISOR TÉCNICO, con copia a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de tomado conocimiento de su emisión.

Para dichos efectos, LA FIDUCIARIA, por instrucción del FIDEICOMISARIO, autoriza al FIDEICOMITENTE a suscribir todos los documentos que sean requeridos por las AUTORIDADES GUBERNAMENTALES competentes para cumplir con dichos actos. Sin perjuicio de la autorización anterior, LA FIDUCIARIA como titular del dominio fiduciario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se obliga a suscribir los documentos que fueran necesarios y requeridos por el FIDEICOMITENTE para dicha finalidad dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de requerido.



Sin perjuicio de las obligaciones asumidas en el párrafo precedente, el SUPERVISOR TÉCNICO deberá de informar mensualmente a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO el estado de las LICENCIAS y autorizaciones antes referidas.

- 7.2.3. El CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE asumen íntegra y solidariamente cualquier responsabilidad contractual y/o extracontractual frente a los ADQUIRENTES, que se pudiera generar por el desarrollo y terminación de las OBRAS; así como por los vicios de la construcción.

Asimismo, el CONSTRUCTOR y el FIDEICOMITENTE asumen íntegra y solidariamente cualquier responsabilidad que corresponda de acuerdo a las LEYES APLICABLES frente a los ADQUIRENTES, por el saneamiento por evicción y los vicios ocultos que se pudieran generar como consecuencia de la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los porcentajes correspondientes de las ÁREAS COMUNES.

En ese sentido, el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR, liberan desde ya, de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA, a los ADQUIRENTES, al SUPERVISOR TÉCNICO y al FIDEICOMISARIO—de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO—, en los términos establecidos en el numeral 6.7. de la Cláusula Sexta del presente CONTRATO.

- 7.2.4. El PROMOTOR en su condición de responsable —frente a las PARTES— por la promoción, gerenciamiento y, desarrollo del PROYECTO, exime de total responsabilidad a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO por el pago de todas o cualquiera de las obligaciones derivadas de las labores antes indicadas; declarando expresamente que los gastos que el cumplimiento de dichas obligaciones generen será de cargo del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO siendo el cumplimiento de dichas obligaciones de entera responsabilidad del PROMOTOR, de acuerdo a lo establecido en este CONTRATO, salvo aquellas que correspondan expresamente al CONSTRUCTOR conforme al párrafo siguiente.

El CONSTRUCTOR, exime de total responsabilidad a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO por el pago de todas o cualquiera de las obligaciones derivadas de sueldos, salarios, beneficios, aportes y contribuciones a la seguridad social, o cualquier otra carga y/o tributo de índole laboral o previsional que se genere con motivo del desarrollo y ejecución del PROYECTO; declarando expresamente que dichos montos no serán de cargo del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de LA FIDUCIARIA, del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO, siendo dichas cargas de entera responsabilidad del CONSTRUCTOR, de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO y en el CONTRATO DE OBRA.

- 7.2.5. Las PARTES convienen que, sin perjuicio de la transferencia fiduciaria que se realiza a través del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE mantiene todas las obligaciones a su cargo que pudiesen estar pendientes o derivarse del derecho de propiedad del INMUEBLE —salvo por aquellas que le correspondan directamente a los ADQUIRENTES de acuerdo a la municipalidad correspondiente—, incluyendo el pago del impuesto predial y arbitrios, así como cualquier otro tributo de cualquier naturaleza vinculado a la propiedad del INMUEBLE o al desarrollo y ejecución del

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

PROYECTO, los mismos que serán cargados conforme a lo señalado en la Cláusula Vigésimo Cuarta de este CONTRATO, quedando de esta manera, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO exentos de responsabilidad al respecto.

7.2.6. Es de exclusiva responsabilidad del CONSTRUCTOR la conservación y mantenimiento del INMUEBLE, así como las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES, respecto de cada ETAPA y en caso corresponda, desde el inicio de la ejecución de las obras hasta la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA.

Por su parte, el FIDEICOMITENTE será responsable de la conservación y mantenimiento de cada UNIDAD INMOBILIARIA desde la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA hasta la entrega de las UNIDAD INMOBILIARIA y ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES (las mismas que serán entregadas con independencia de su inscripción o titulación), quienes, a partir de dicha entrega, asumirán directamente la responsabilidad por la conservación y mantenimiento de su UNIDAD INMOBILIARIA y en la proporción que le corresponda a cada uno de los ADQUIRENTES en las ÁREAS COMUNES.

En lo que corresponde a las ÁREAS COMUNES, la responsabilidad del FIDEICOMITENTE se mantendrá vigente respecto a aquellas proporciones de las UNIDADES INMOBILIARIAS pendientes de entregar a sus respectivos ADQUIRENTES y terminará cuando este: (i) haga entrega de dichas ÁREAS COMUNES a la empresa administradora; (ii) haga entrega del total de las UNIDADES INMOBILIARIAS de la ETAPA a la que correspondan dichas ÁREAS COMUNES, o (iii) haga entrega de dichas Áreas a la primera junta de propietarios, sea esta provisional o definitiva, según corresponda.

Es responsabilidad exclusiva del CONSTRUCTOR la conservación, custodia y mantenimiento de los materiales que se adquieran para la ejecución del PROYECTO de conformidad con lo señalado en el CONTRATO DE OBRA.

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



# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

7.3.1. Una vez que el CONSTRUCTOR logre la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA respecto de cada ETAPA, el FIDEICOMITENTE deberá realizar todos y cada uno de los actos necesarios a efectos de obtener la CONFORMIDAD DE OBRA en un plazo no mayor a doce (12) meses contados desde la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRAS de la correspondiente ETAPA, salvo por causa no imputable al FIDEICOMITENTE, lo cual será verificado por el SUPERVISOR. 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.

Del mismo modo, el FIDEICOMITENTE deberá realizar todos y cada uno de los actos necesarios a efectos de inscribir la declaratoria de Fábrica, los reglamentos internos –de ser el caso– y, en general, concluir el PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES, en un plazo máximo de ocho (6) meses contados desde la CONFORMIDAD DE OBRA de cada ETAPA, salvo causa no imputable al FIDEICOMITENTE.

Los plazos señalados en los párrafos anteriores podrán ser ampliados por el FIDEICOMISARIO en cuyo caso deberá informar dicha ampliación a las PARTES.

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

7.3.3. El FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) primeros DÍAS HÁBILES del mes siguiente, una copia de las *Actas de Entrega* a los ADQUIRENTES de las UNIDADES INMOBILIARIAS y sus respectivas ÁREAS COMUNES, que hubiesen sido entregadas dentro del mes anterior.

7.3.4. Queda claramente establecido que el FIDEICOMITENTE -o quien funja las funciones de PROMOTOR- no podrá realizar la entrega física de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES en la medida que estos no hayan cumplido con suscribir la Escritura Pública correspondiente de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA o las Cláusulas Adicionales, según corresponda y haber cancelado el íntegro del precio de venta establecido en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

## 7.4. De la CULMINACIÓN DE ETAPA y la CULMINACIÓN DEL PROYECTO:

7.4.1. Cada ETAPA y el PROYECTO deberá ejecutarse en el plazo máximo acordado por las PARTES y que se encuentra contenido en los CRONOGRAMAS, pudiendo dicho plazo

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

ser ampliado por causa no imputable al FIDEICOMITENTE, y mediando autorización expresa del FIDEICOMISARIO, de acuerdo al numeral 7.4.5 siguiente.

7.4.2. Se entiende que se ha logrado la CULMINACIÓN DE ETAPA cuando se haya obtenido o haya quedado inscrito en los registros públicos, según corresponda, lo siguiente: (i) la CONFORMIDAD DE OBRA; (ii) la declaratoria de fábrica correspondiente; (iii) se haya inscrito en Registros Públicos la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES, (iv) las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES se encuentren libres de cargas y gravámenes, excepto, de ser el caso, por las garantías hipotecarias constituidas por los ADQUIRENTES de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS para financiar su propia adquisición; (v) se haya inscrito el reglamento interno; y, (vi) hayan quedado inscritos en los Registros Públicos todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA en los casos que corresponda.

7.4.3. Respecto al numeral (vi) del párrafo precedente, el FIDEICOMITENTE dentro de los veinte (20) días calendarios de obtenida la inscripción, deberá remitir a LA FIDUCIARIA copia de las constancias de inscripción en los Registros Públicos, de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y sus respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA de ser el caso. El FIDEICOMITENTE tendrá un plazo de veinte (20) días calendario siguientes de suscrita la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO correspondiente para remitir los documentos antes señalados a LA FIDUCIARIA, pudiendo el FIDEICOMISARIO otorgar un plazo adicional, debiendo ello ser comunicado a LA FIDUCIARIA. Una vez concluido dicho plazo otorgado, LA FIDUCIARIA podrá, previa instrucción del FIDEICOMISARIO, realizar directamente o a través de terceros contratados para dichos efectos la verificación correspondiente, con cargos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO –según dicho término es definido en el del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS–. En dicho supuesto serán de aplicación las comisiones adicionales establecidas en el Convenio de Retribuciones de acuerdo a lo señalado en la Cláusula Décimo Sexta del presente CONTRATO por las gestiones que realice LA FIDUCIARIA para las verificaciones señaladas.

7.4.4. El cumplimiento del plazo de ejecución y CULMINACIÓN DE ETAPA será verificado por el SUPERVISOR TÉCNICO o, en su defecto, por el FIDEICOMISARIO.

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

### OCTAVA:

### **DEL PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS**

8.1. El FIDEICOMITENTE podrá celebrar CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con los ADQUIRENTES a efecto de transferir la propiedad de las futuras UNIDADES INMOBILIARIAS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, antes del inicio de



la ETAPA y durante el desarrollo de la misma. Para tales efectos, los ADQUIRENTES otorgarán el PODER a favor de LA FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE.

La transferencia de propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, se encontrará sujeta a la existencia de dichos bienes de conformidad con lo establecido en el artículo 1534° del Código Civil peruano, logrando eficacia desde la suscripción del Acta de Entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA o desde la CULMINACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA, lo que ocurra primero, conforme a cada CONTRATO DE TRANSFERENCIA que se suscriba.

Sin perjuicio de lo anterior, el FIDEICOMITENTE deberá velar que, respecto de cada transferencia, se cumpla con: (i) suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; (ii) suscribir el PODER (el mismo que se encuentra comprendido dentro de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA); (iii) suscribir la CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA—de ser el caso— y, (iv) que LA FIDUCIARIA suscriba la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, una vez que esto sea aprobado por el FIDEICOMISARIO.

Respecto de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados antes de la suscripción del CONTRATO —detallados en el ANEXO 4 del presente CONTRATO— el FIDEICOMITENTE se encuentra obligado a dentro de un plazo de sesenta (60) días calendario contados desde la fecha de suscripción del presente CONTRATO, a suscribir con cada uno de los ADQUIRENTES del ANEXO 4 los siguientes documentos: (i) una CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; (ii) un PODER (el que también se encuentra comprendido dentro de la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA) —de ser aplicable—; y, (iii) una CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA—en caso sea necesario—, los mismos que deberán ser elevados a escritura pública conforme a lo establecido en los numerales siguientes.

Cabe precisar que LA FIDUCIARIA se obliga a suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y las MINUTAS DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, todos en su calidad de titular del dominio fiduciario sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES, en un plazo de siete (7) DÍAS HÁBILES que se empezará a contar desde el que FIDEICOMITENTE haya remitido toda la información que sea necesaria. En caso la información remitida no esté completa o sea incorrecta, el plazo se reiniciará desde el momento que el FIDEICOMITENTE remita la información completa.

## 8.2. De la suscripción de las CLÁUSULAS ADICIONALES a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA

8.2.1. Respecto de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA detallados en el ANEXO 4, el FIDEICOMITENTE deberá obtener la suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, por parte de los ADQUIRENTES correspondientes, la misma que incluye la CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA —cuando corresponda, dentro de un plazo de sesenta (60) días calendario contados desde la fecha de suscripción del presente CONTRATO, debiendo remitir las mismas a LA FIDUCIARIA. En caso el FIDEICOMITENTE no consiga obtener la firma de la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA por parte de alguno de los ADQUIRENTES, el FIDEICOMITENTE procederá a informar de dicho hecho al FIDEICOMISARIO, con

copia a LA FIDUCIARIA, a fin de que este evalúe la posibilidad de (i) extender el plazo otorgado para la suscripción de CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, por el período que este considere conveniente; o, (ii) a instruir la resolución del CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente.

El FIDEICOMITENTE deberá también remitir escaneados a LA FIDUCIARIA, el último DÍA HÁBIL de cada mes, un ejemplar de todas y cada una de las minutas de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, de las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, documentos dentro de los cuales se encuentran los PODERES, vía electrónica (digital), que se hubiesen celebrado durante dicho mes, que cuenten con la ratificación de LA FIDUCIARIA.

8.2.2. Para efectos de que LA FIDUCIARIA proceda a suscribir las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE deberá acreditar al SUPERVISOR TÉCNICO, de acuerdo a lo establecido en el ANEXO 6 con copia a LA FIDUCIARIA, que los montos dinerarios pagados por los ADQUIRENTES del ANEXO 4, han sido utilizados para el desarrollo del PROYECTO o en su defecto, transferir dichos fondos a la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. Asimismo, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA copia digitalizada de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA del ANEXO 4, a efectos de que dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibidas las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, LA FIDUCIARIA proceda a suscribir y a la remitirlas al FIDEICOMITENTE.

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

8.3. De los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA suscritos de acuerdo al ANEXO 3:

8.3.1. Desde la fecha de suscripción del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir con los ADQUIRENTES el CONTRATO DE TRANSFERENCIA conforme el modelo establecido en el ANEXO 3.

Cabe señalar que LA FIDUCIARIA suscribirá los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de que el FIDEICOMITENTE cumpla con remitir: (i) las minutas de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con el PODER; (ii) la identificación de los abonos en la "CUENTA RECAUDADORA" conforme dicho término se encuentra definido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS con el íntegro de los montos vencidos de pago -a la fecha de firma del CONTRATO DE TRANSFERENCIA por parte de LA FIDUCIARIA- tanto para ADQUIRENTES que financien las UNIDADES INMOBILIARIAS con recursos propios como para aquellos que financien las UNIDADES INMOBILIARIAS con CRÉDITOS HIPOTECARIOS -salvo los casos en los que ésta provenga de algún PROGRAMA ESPECIAL-; (iii) así como cualquier otra información adicional que sea requerida por LA FIDUCIARIA.

# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

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

## 8.4. Suscripción de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA para las nuevas ETAPAS del PROYECTO

LA FIDUCIARIA suscribirá los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA para la segunda ETAPA, una vez que el FIDEICOMISARIO le comunique por escrito la activación de la LÍNEA DE CRÉDITO para dicha ETAPA. Luego de ello, a efectos de que LA FIDUCIARIA suscriba los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, será de aplicación lo establecido en el numeral 8.3. precedente.

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

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

A efectos de que el FIDEICOMISARIO pueda remitir la referida solicitud, el FIDEICOMITENTE dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes de inscrita la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS deberá comunicarle, con copia al SUPERVISOR TÉCNICO, la CULMINACIÓN DE ETAPA que corresponda, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.3.2 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO, debiendo adjuntar los siguientes documentos:

- (i) Copia simple de asiento de la inscripción en los Registros Públicos de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS que sean materia de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA correspondientes;
- (ii) La MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO conforme al ANEXO 7, adjuntando el detalle de las UNIDADES INMOBILIARIAS a restituir; y,
- (iii) Un documento electrónico en formato *excel* en el que conste el nombre de cada uno de los ADQUIRENTES, el número de la UNIDAD INMOBILIARIA adquiridos por cada ADQUIRENTE y el respectivo número de Partida Registral de cada una de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS, así como el porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES.

Sin perjuicio de la obligación de LA FIDUCIARIA de revisar los documentos señalados en los incisos (i), (ii) y (iii) precedentes dentro del plazo señalado en el presente párrafo, y de las observaciones que se pudieran presentar, el FIDEICOMISARIO dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber recibido los documentos

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

señalados en el presente numeral deberá remitir a LA FIDUCIARIA las instrucciones para la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

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

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, LA FIDUCIARIA podrá, a solicitud del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISARIO, proceder con la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS sobre las cuales no existan observaciones.

La entrada en vigencia de las MINUTAS DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO se encontrará sujeta a la condición suspensiva de que se presente de manera conjunta el CONTRATO DE TRANSFERENCIA en el Registro de Propiedad Inmueble. Las PARTES dejan expresa constancia de que la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO tendrá efectos retroactivos, respecto de las obligaciones tributarias que en virtud de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA deban asumir los ADQUIRENTES desde la fecha de entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS, conforme al acta de entrega que para dicho efecto suscriban con el FIDEICOMITENTE.

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

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

Para efectos de lo señalado en el literal (b) del párrafo anterior, LA FIDUCIARIA se obliga a suscribir todos documentos necesarios para dicha restitución -siendo



necesario que el FIDEICOMITENTE cumpla con remitir la información del numeral 8.5.1. precedente, salvo la información de los ADQUIRENTES, la misma que solo deberá incluirse en caso que se hubiese aprobado una nueva venta cuyos *FLUJOS ADQUIRENTES* por instrucción del FIDEICOMISARIO deban abonarse a la *CUENTA RECAUDADORA* del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. Asimismo, será obligación del FIDEICOMITENTE remitir a LA FIDUCIARIA el Contrato de Compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA y de las ÁREAS COMUNES que correspondan, así como el Contrato de Hipoteca, en caso corresponda.

En este supuesto, no será necesaria la emisión del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN al que se refiere el numeral 8.6 siguiente.

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

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

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

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

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

Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN se anotarán en el Registro de Certificados de Participación interno de LA FIDUCIARIA, y tendrán las siguientes características: (i) serán desmaterializados; (ii) serán no negociables, salvo por la posibilidad de constituir las garantías mobiliarias a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS de conformidad con lo previsto en el numeral 8.6.4. siguiente; y, (iii) en caso de

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

ejecución de la respectiva garantía mobiliaria, únicamente podrán ser adjudicados de conformidad con lo previsto en el numeral 8.7. de la presente cláusula.

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

Para dicho efecto, el FIDEICOMISARIO y/o el PROMOTOR podrá solicitar a LA FIDUCIARIA con una periodicidad mensual, un archivo electrónico donde conste la relación de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN que han sido emitidos en dicho período o anulados y/o ejecutados, de acuerdo a lo establecido en los numerales siguientes. LA FIDUCIARIA entregará la información solicitada dentro de los diez (10) días siguientes de recibida la solicitud.

- 8.6.3. LA FIDUCIARIA emitirá los respectivos CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, cuando el FIDEICOMITENTE cumpla con remitir la información señalada en el numeral precedente y los requisitos señalados en el numeral 8.3.1. de la presente cláusula.

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

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

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

La garantía mobiliaria podrá ser inscrita en los Registros Públicos a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA sobre el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, y se



mantendrá vigente hasta que sea remplazada por la hipoteca que se constituya como respaldo del CRÉDITO HIPOTECARIO, en la partida registral de cada UNIDAD INMOBILIARIA independizada, no siendo responsabilidad de LA FIDUCIARIA, ni del FIDEICOMISARIO, ni del SUPERVISOR TÉCNICO, ni del FIDEICOMITENTE verificar la suscripción de la garantía mobiliaria ni la inscripción de la misma.

8.6.5. En caso alguna INSTITUCIÓN FINANCIERA requiera cartas fianzas en lugar de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN como respaldo de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados a los ADQUIRENTES, LA FIDUCIARIA no emitirá CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN. El FIDEICOMITENTE y el ADQUIRENTE deberán coordinar la emisión de la respectiva carta fianza sin que sea necesaria la participación de LA FIDUCIARIA.

8.6.6. Bajo ningún supuesto, la emisión de un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN implica que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMISARIO garanticen la existencia o el valor de las UNIDADES INMOBILIARIAS o las ÁREAS COMUNES; ni la existencia de dichos valores (montos) en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; ni que deban entregar dicho monto a los ADQUIRENTES o a la respectiva INSTITUCIÓN FINANCIERA, salvo por el supuesto de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO previsto en el numeral 11.5. de la Cláusula Décimo Primera del presente CONTRATO.

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

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

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

El FIDEICOMITENTE deberá formalizar la cesión de posición contractual del ADQUIRENTE en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA, previamente aceptada por éste en el mismo, a favor de la persona que adquiera dicho CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. Una vez formalizada la cesión de posición contractual, el

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

FIDEICOMITENTE le remitirá a LA FIDUCIARIA copia del testimonio de la escritura pública de referida cesión de posición contractual.

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

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

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

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

Cabe precisar que ni LA FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISARIO, ni el FIDEICOMITENTE serán responsables por los daños y perjuicios, materiales, personales, presentes o futuros, que pueda causar el proceso de desalojo al ADQUIRENTE o cualquier tercero, en la medida que únicamente otorgará el poder para realizar dicho proceso, no encargándose de la supervisión o ejecución del mismo; debiendo el la INSTITUCIÓN FINANCIERA (no incluyendo al FIDEICOMISARIO), mantener indemne en todo momento al FIDEICOMITENTE, a LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO frente a cualquier responsabilidad civil, penal, administrativa, o de cualquier índole, que pueda existir como consecuencia de la ejecución antes señalada.

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



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

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

8.8.1. El FIDEICOMITENTE, una vez culminado el PROCESO DE TITULACIÓN de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, que sean materia de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, deberá coordinar la presentación de los títulos referidos a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, incluyendo las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECAS en los casos que sea aplicable, a los Registros Públicos para su correspondiente inscripción, ello luego de observar lo establecido en el numeral 8.9. siguiente.

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

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

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

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

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

Los documentos que formalicen las terminaciones antes señaladas, deberán contener: (i) la descripción de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA que es materia del CONTRATO DE TRANSFERENCIA resuelto; (ii) nombres completos y datos de los ADQUIRENTES que suscribieron el CONTRATO DE TRANSFERENCIA a resolverse; (iii) el monto que el PROMOTOR deberá devolver a los ADQUIRENTES con cargo a sus propios recursos, salvo que el FIDEICOMISARIO autorice el retiro de los flujos de la CUENTA RECAUDADORA del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, –en caso no se hayan liberado los fondos provenientes del pago de parte del PRECIO abonados

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

por el ADQUIRENTE—o de la CUENTA ADMINISTRADORA en caso esto hubiese sido aprobado por el FIDEICOMISARIO; (iv) la obligación del ADQUIRENTE de pagar cualquier impuesto que grave la transferencia, como consecuencia de la resolución del referido CONTRATO DE TRANSFERENCIA, de resultar aplicable; y, (v) el acuerdo expreso de todas las partes del CONTRATO DE TRANSFERENCIA de resolverlo, es decir, del ADQUIRENTE y el FIDEICOMITENTE, con la intervención de LA FIDUCIARIA. En caso el ADQUIRENTE haya obtenido un financiamiento de una INSTITUCIÓN FINANCIERA, será necesario que el ADQUIRENTE cuente con la autorización por escrito de la INSTITUCIÓN FINANCIERA antes de hacer efectiva la terminación por mutuo acuerdo antes descrita.

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

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

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

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

- (i) Copia de la carta notarial mediante la cual se pone en conocimiento del ADQUIRENTE la ocurrencia de un incumplimiento a los términos del CONTRATO DE TRANSFERENCIA, y mediante la cual se le otorga el plazo de por lo menos quince (15) días para la subsanación del mismo;
- (ii) Declaración Jurada suscrita por los representantes del FIDEICOMITENTE dejando constancia que el ADQUIRENTE no ha cumplido con subsanar el incumplimiento en el plazo establecido y en consecuencia el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA ha quedado resuelto de pleno derecho.
- (iii) En caso el ADQUIRENTE haya financiado la UNIDAD INMOBILIARIA a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO, se deberá requerir, adicionalmente, la conformidad de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que haya otorgado dicho crédito.

8.9.2.2. De resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA por verificación de condición resolutoria, conforme al artículo 1430° del Código Civil peruano:



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

- (i) Copia de la comunicación 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;
- (ii) Una declaración jurada dejando constancia que el CONTRATO DE TRANSFERENCIA ha quedado resuelto.
- (iii) En caso el ADQUIRENTE haya financiado la UNIDAD INMOBILIARIA a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO, se deberá requerir, adicionalmente, la conformidad de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que haya otorgado dicho crédito.

Al respecto las PARTES dejan constancia que será de responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE la entrega oportuna y contenido de los mencionados documentos.

8.9.2.3. Una vez se hayan remitido los documentos antes señalados, y con el propósito de formalizar la terminación correspondiente, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE suscribirán un acuerdo de terminación de CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

8.9.3. Una vez suscritos los documentos que formalizan la terminación del CONTRATO DE TRANSFERENCIA según corresponda, LA FIDUCIARIA procederá a actualizar su registro interno, incluyendo en el mismo la referida resolución y cancelando la anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN que corresponda. Cabe precisar que LA FIDUCIARIA no será responsable por el levantamiento de la garantía mobiliaria constituida sobre dicho certificado.

### **NOVENA:**

#### **OTROS ASPECTOS DEL DESARROLLO DEL PROYECTO**

##### **9.1. De las PÓLIZAS DE SEGUROS:**

9.1.1. Las PÓLIZAS DE SEGUROS que se contraten conforme a lo establecido en el presente numeral, deberán: (i) ser contratadas con una compañía de seguros de primer nivel a nivel nacional y ser renovadas cuando menos quince (15) DÍAS HÁBILES antes del vencimiento de las pólizas vigentes; (ii) incluir a LA FIDUCIARIA como asegurada adicional o endosar dicha póliza a su favor, según corresponda; e (iii) 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. Las referidas PÓLIZAS DE SEGUROS deberán ser emitidas a satisfacción del FIDEICOMISARIO, salvo por la PÓLIZA DE SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL, la misma que deberá ser emitida a satisfacción de LA FIDUCIARIA.

Lo referido en el párrafo anterior deberá ser acreditado por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO y al SUPERVISOR TÉCNICO.

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

El FIDEICOMITENTE a través del CONSTRUCTOR se obligan a solicitarle a la empresa aseguradora que ésta informe de cualquier incumplimiento en el pago de las PÓLIZAS DE SEGURO directamente a LA FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA comunicará lo señalado al FIDEICOMISARIO.

- 9.1.2. Durante la ejecución de cada ETAPA del PROYECTO y hasta la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA el FIDEICOMITENTE, bajo su responsabilidad, deberá obtener que el CONSTRUCTOR contrate y mantenga vigente una PÓLIZA CAR.

En ese sentido, el FIDEICOMITENTE, en la fecha de suscripción del CONTRATO DE OBRA a ser celebrado con el CONSTRUCTOR, deberá solicitarle al CONSTRUCTOR la entrega de la PÓLIZA CAR en los términos establecidos en el numeral 9.1.1. precedente. Asimismo, con una anticipación no menor a cinco (5) DÍAS HÁBILES al inicio de una nueva ETAPA, el FIDEICOMITENTE y/o CONSTRUCTOR, según corresponda, se obligan a remitir a LA FIDUCIARIA las PÓLIZAS DE SEGUROS respecto de dicha ETAPA, endosadas o con la inclusión correspondiente.

En caso el CONSTRUCTOR no contrate la referida póliza, el FIDEICOMITENTE se encontrará obligado a contratar la misma, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes del inicio de la ETAPA, en los mismos términos establecido en la presente cláusula.

- 9.1.3. El FIDEICOMITENTE se obliga a contratar y mantener vigente desde la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA hasta la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, una PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL, la misma que no deberá ser menos a Un Millón y/100 de DÓLARES (USD 1'000,000.0).

- 9.1.4. Una vez que se obtenga la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA el FIDEICOMITENTE deberá contratar una PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL sobre todas las UNIDADES INMOBILIARIAS, que se deberá mantener vigente hasta que se entregue a los respectivos ADQUIRENTES la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS, momento en el cual, en caso de adquisiciones que requirieron de CRÉDITO HIPOTECARIO, se deberá activarse la póliza contratada en virtud del CRÉDITO HIPOTECARIO para la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA; o, para el caso de las UNIDADES INMOBILIARIAS que se adquirieron al contado, hasta la CULMINACIÓN DEL PROYECTO. La citada PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL deberá ser contratada por el FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

Sin perjuicio de lo señalado, en caso de las transferencias al contado, la PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL podrá ser reducida o ajustada, conforme a los usos comerciales que resulten aplicables, previa aprobación del FIDEICOMISARIO, según el valor de las UNIDADES INMOBILIARIAS que no hubiesen sido restituidas y que sigan formando parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

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



SUPERVISOR TÉCNICO determinen que la cobertura de las PÓLIZAS DE SEGURO no es suficiente para asegurar el PROYECTO, siempre que resulte justificada dicha ampliación en el momento que sea solicitada y responda a una práctica usual.

- 9.1.6. En caso el FIDEICOMITENTE no cumpla con acreditar a LA FIDUCIARIA la contratación o renovación de las PÓLIZAS DE SEGURO, o el endoso de éstas de conformidad con lo previsto en la presente cláusula, o hubiese tomado conocimiento del incumplimiento en el pago de las primas correspondientes, LA FIDUCIARIA procederá a comunicar dicho evento al FIDEICOMISARIO, pudiendo cualquiera de éstos cancelar los montos adeudados necesarios para contratar, renovar o poner al día las PÓLIZAS DE SEGUROS según sea el caso. En dicho supuesto, el FIDEICOMISARIO podrá repetir contra el FIDEICOMITENTE por los montos pagados según lo previamente establecido. En caso el FIDEICOMISARIO no cumpliera con poner a disposición de LA FIDUCIARIA los fondos requeridos, ésta podrá contratar, renovar o realizar el pago pendiente de las PÓLIZAS DE SEGUROS con cargo a los fondos de las cuentas del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, sin asumir responsabilidad alguna por ello.
- 9.1.7. En caso la empresa aseguradora informe a LA FIDUCIARIA que cualquier PÓLIZA DE SEGUROS va a ser cancelada o resuelta, LA FIDUCIARIA comunicará este hecho al FIDEICOMISARIO –con copia al FIDEICOMITENTE– a efecto que el FIDEICOMISARIO instruya a LA FIDUCIARIA sobre cómo proceder para la renovación o contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO.
- 9.1.8. Queda claramente establecido que ni LA FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISARIO, en ningún caso, asumen responsabilidad por la vigencia y contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO. El FIDEICOMISARIO podrá considerar el incumplimiento de la contratación o renovación, endoso a favor de LA FIDUCIARIA y/o su inclusión como coasegurado, según corresponda, como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.

Ante la ocurrencia de un siniestro:

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

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

Queda claramente establecido por las PARTES que, en el eventual caso que, por cualquier razón, alguna de las empresas emisoras de las PÓLIZAS DE SEGURO depositen los FLUJOS POR SEGURO en cuentas bancarias distintas a la CUENTA SEGUROS, el DEPOSITARIO y el FIDEICOMITENTE se encontrarán obligados solidariamente a depositar o transferir los FLUJOS POR SEGURO a la CUENTA

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

SEGUROS dentro del DÍA HÁBIL siguiente de recibidos. El incumplimiento de esta obligación conllevará las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO le correspondan al FIDEICOMITENTE y al DEPOSITARIO, sin perjuicio del derecho del FIDEICOMISARIO de considerar este evento como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, según corresponda.

9.1.10. Los FLUJOS POR SEGURO acreditados en la CUENTA SEGUROS formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y serán destinados por LA FIDUCIARIA para la restitución de las OBRAS. Para dichos efectos, LA FIDUCIARIA transferirá, a instrucción del FIDEICOMISARIO, el íntegro de los FLUJOS POR SEGURO a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, conforme al numeral 9.5. de la cláusula novena del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.

De otro lado, conforme de lo establecido en el párrafo precedente, en caso se produzca un siniestro que haga imposible la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, a consideración del FIDEICOMISARIO, contando con un informe del SUPERVISOR TÉCNICO en dicho sentido, podrá procederse con la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, debiendo transferirse los FLUJOS POR SEGURO a la CUENTA EJECUCIÓN.

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

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

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

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

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

### 9.3. De la tasación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:

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



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

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

Queda claramente establecido que el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR se obligan a prestar todas las facilidades necesarias para la realización de las tasaciones a las que se refiere este numeral y que la misma deberá realizarse por lo menos diez (10) DÍAS HÁBILES después de su contratación.

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

#### 9.4. Del DEPOSITARIO:

9.4.1. En el eventual caso que el FIDEICOMITENTE reciba los FLUJOS POR SEGURO y/o los FLUJOS POR EJECUCIÓN, este se encontrará obligado -a depositar los mismos en las CUENTA SEGUROS y/o en la CUENTA EJECUCIÓN, según corresponda, a más tardar dentro del DÍA HÁBIL siguiente de haberlos recibido.

9.4.2. El DEPOSITARIO será solidariamente responsable con el FIDEICOMITENTE por el depósito de los FLUJOS POR SEGUROS en la CUENTA SEGUROS, así como de los FLUJOS POR EJECUCIÓN en la CUENTA EJECUCIÓN, en caso que por cualquier motivo sean recaudados extraordinariamente por el FIDEICOMITENTE fuera de las cuentas antes referidas, dentro del DÍA HÁBIL siguiente de su recepción, de acuerdo a lo establecido en este CONTRATO. Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el DEPOSITARIO serán responsables directamente o a través del CONSTRUCTOR, por la custodia de los materiales durante la vigencia del CONTRATO.

9.4.3. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE podrá sustituir al DEPOSITARIO siempre que: (i) el nuevo depositario desempeñe para el FIDEICOMITENTE, las funciones y responsabilidades que correspondían al DEPOSITARIO que sustituirá; y, (ii) cumpla el nuevo DEPOSITARIO con suscribir los documentos que pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA y/o del FIDEICOMISARIO a los efectos de asumir el

cargo de DEPOSITARIO. Para tal efecto, el FIDEICOMITENTE deberá cursar una comunicación a las PARTES indicando el nombre de la persona propuesta como DEPOSITARIO sustituto.

Se deja expresa constancia que en caso la persona propuesta como DEPOSITARIO sustituto no cumpla con las condiciones establecidas en los puntos (i) y (ii) del numeral anterior, dicha propuesta podrá ser objetada por LA FIDUCIARIA o por el FIDEICOMISARIO, obligándose el FIDEICOMITENTE a nombrar a una nueva persona a efectos de que sustituya al DEPOSITARIO.

**DÉCIMA: DE LOS CRONOGRAMAS**

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

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

- 10.2. El FIDEICOMISARIO deberá evaluar los CRONOGRAMAS o las modificaciones realizadas a los mismos, según corresponda, a fin de emitir su opinión y comunicar al FIDEICOMITENTE, con copia a LA FIDUCIARIA si la modificación propuesta ha sido aprobada.
- 10.3. A más tardar los 5 DÍAS HÁBILES siguientes a su aprobación, los CRONOGRAMAS definitivos o modificados, según corresponda, serán remitidos por el FIDEICOMITENTE al SUPERVISOR TÉCNICO y a LA FIDUCIARIA, quien los asumirá como válidos y vigentes hasta la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, salvo que se apruebe una modificación a los mismos siguiendo el procedimiento antes señalado.

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

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

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

- 11.2. De la sustitución del CONSTRUCTOR:



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

- (i) La fecha de término en la cesarán las obligaciones del actual CONSTRUCTOR, en caso desee cesarlo antes de la incorporación del nuevo CONSTRUCTOR.
- (ii) La propuesta de por los menos tres (3) posibles candidatos de los listados en el ANEXO 9 del CONTRATO, a quienes LA FIDUCIARIA deberá solicitar cotizaciones, así como el plazo en el que deberá obtener las mismas. El FIDEICOMITENTE podrá sugerir al CONSTRUCTOR sustituto, sin perjuicio de ello la decisión final corresponderá al FIDEICOMISARIO.
- (iii) Copia del CONTRATO DE OBRA actualizado, así como sus modificatorias, de ser el caso, así como cualquier lineamiento adicional que los candidatos deberán tener en consideración para efectos de remitir las cotizaciones, respetando –como mínimo– los términos y condiciones que para el cargo de CONSTRUCTOR se establecen en el presente CONTRATO, en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

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

Las PARTES establecen que todo aspecto vinculado a la retribución del nuevo CONSTRUCTOR, la garantía por el fiel cumplimiento y calidad de la construcción y el desempeño de sus funciones serán establecidas en términos similares a los establecidos en el CONTRATO DE OBRA anterior, de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE FINANCIAMIENTO, y la licitación se llevará de acuerdo a lo establecido en el presente numeral.

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

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

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, LA FIDUCIARIA, a solicitud del FIDEICOMISARIO, podrá iniciar las acciones civiles y/o penales pertinentes a efectos de: (a) recuperar totalmente los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; y, (b) establecer las responsabilidades civiles o penales del CONSTRUCTOR removido y de sus representantes legales por el incumplimiento de las obligaciones asumidas. En este caso se seleccionará el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales a que hubiere lugar, conforme al

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

procedimiento establecido en la Cláusula Vigésimo Tercera del presente CONTRATO.

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

### 11.3. De la sustitución del PROMOTOR:

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

- (i) La fecha de término en la que cesarán las obligaciones del actual PROMOTOR, en caso desee cesarlo antes de la incorporación del nuevo PROMOTOR.
- (ii) La propuesta de por los menos tres (3) posibles candidatos de los listados en el ANEXO 13 del CONTRATO, a quienes LA FIDUCIARIA deberá solicitar cotizaciones, así como el plazo en el que deberá obtener las mismas. El FIDEICOMITENTE podrá sugerir al PROMOTOR sustituto, sin perjuicio de ello la decisión final corresponderá al FIDEICOMISARIO.
- (iii) Cualquier lineamiento adicional que los candidatos deberán tener en consideración para efectos de remitir sus cotizaciones.

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

11.3.3. LA FIDUCIARIA deberá comunicar, según las instrucciones del FIDEICOMISARIO, al PROMOTOR, con copia a las PARTES, la decisión de removerlo del cargo, así como la fecha de término de sus funciones. La PARTES dejan expresa constancia que LA FIDUCIARIA no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por la designación del nuevo PROMOTOR, así como por las labores que este desarrolle ni por el resultado de las mismas.

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

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

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

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

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

- (i) La fecha de término en la cesarán las obligaciones del actual SUPERVISOR TÉCNICO, en caso desee cesarlo antes de la incorporación del nuevo SUPERVISOR TÉCNICO.
- (ii) La propuesta de por los menos tres (3) posibles candidatos de los listados en el ANEXO 14 del CONTRATO, a quienes LA FIDUCIARIA deberá solicitar cotizaciones, así como el plazo en el que deberá obtener las mismas. El FIDEICOMITENTE podrá sugerir al SUPERVISOR TÉCNICO sustituto, sin perjuicio de ello la decisión final corresponderá al FIDEICOMISARIO.
- (iii) Copia del contrato suscrito con el SUPERVISOR TÉCNICO a ser removido, así como sus modificatorias, de ser el caso, cualquier lineamiento adicional que los candidatos deberán tener en consideración para efectos de remitir sus cotizaciones.

- 11.4.2. En caso LA FIDUCIARIA sea notificada con la decisión de sustituir del SUPERVISOR TÉCNICO, dentro de un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES deberá: (i) remitir una comunicación al SUPERVISOR TÉCNICO con copia al FIDEICOMISARIO informándole la decisión de removerlo de su cargo así como la fecha de término de dichas funciones, conforme a lo indicado por el FIDEICOMISARIO y al



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

FIDEICOMITENTE y, (ii) remitir una comunicación a los posibles nuevos supervisores técnicos, los mismos que se encuentran detallados en el ANEXO 14 (en los términos que deberán ser definidos por el FIDEICOMISARIO), a fin de que remitan a LA FIDUCIARIA sus respectivas propuestas dentro del plazo que fuera indicado por el FIDEICOMISARIO, y se dé inicio las negociaciones y gestiones para su contratación.

- 11.4.3. En caso todos los SUPERVISORES TÉCNICOS considerados en el ANEXO 14 no se encuentren en funciones o no acepten la designación como tal, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que el FIDEICOMISARIO haya comunicado a LA FIDUCIARIA la decisión de reemplazar al SUPERVISOR TÉCNICO, el FIDEICOMITENTE podrá proponer al FIDEICOMISARIO una nueva terna de tres (3) candidatos y procederá, dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la terna antes señalada, designar a un nuevo SUPERVISOR TÉCNICO.
- 11.4.4. El contrato a ser suscrito por el SUPERVISOR TÉCNICO será negociado directamente por el FIDEICOMISARIO. LA FIDUCIARIA suscribirá con el SUPERVISOR TÉCNICO el contrato correspondiente conforme a las instrucciones que para tal efecto le remita el FIDEICOMISARIO.

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

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

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

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

- 11.5.1. En caso se proceda con la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, el FIDEICOMISARIO deberá instruir a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMITENTE con una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, la cual deberá contener la siguiente información:

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

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

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

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

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

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

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

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

Las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA queda facultada para suscribir todos y cada uno de los documentos, ya sean públicos o privados, necesarios para la venta



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

o disposición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, toda vez que es la titular del dominio fiduciario de los mismos.

- 11.5.5. LA FIDUCIARIA podrá, a instrucción del FIDEICOMISARIO, en base a las causales taxativamente establecidas en el presente CONTRATO, a exigir al FIDEICOMITENTE, de ser el caso y/o a cualquier tercero que se encuentre en posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, la entrega inmediata de los mismos. En ese sentido, el FIDEICOMITENTE se obliga a: (i) hacer entrega de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución a LA FIDUCIARIA; o, (ii) causar que el tercero que se encuentre en posesión de los mismos haga entrega de dichos bienes a LA FIDUCIARIA, con excepción de aquellos bienes cuyos precios de venta hayan sido cancelados en su integridad.
- 11.5.6. En caso de negativa del FIDEICOMITENTE y/o cualquier tercero al procedimiento de ejecución o a la entrega de posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, LA FIDUCIARIA, - por instrucción del FIDEICOMISARIO podrá: (i) recurrir a la AUTORIDAD GUBERNAMENTAL para cautelar el derecho que se le confiere en virtud al presente CONTRATO, sin perjuicio de iniciar las acciones civiles o penales que resulten procedentes para dicho fin contra el FIDEICOMITENTE, el DEPOSITARIO y/o cualquier tercero; y/o, (ii) continuar con el procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, sin perjuicio de los efectos negativos que la falta de la entrega de posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución pueda generar sobre el valor de los mismos, siendo el FIDEICOMITENTE responsable por dicha la pérdida de valor de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución.

De aplicarse ello, LA FIDUCIARIA designará el Estudio de Abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales a que hubiere lugar. Dicho Estudio de Abogados deberá ser uno de los señalados en el ANEXO 15 del CONTRATO. En caso los Estudios de Abogados consignados en el referido ANEXO no estén prestando sus servicios o no aceptaran el encargo que se les formule, el FIDEICOMISARIO designará a un Estudio de Abogados de primer nivel según lo considere conveniente, comunicando dicha decisión a LA FIDUCIARIA. En ningún caso LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMISARIO asumirá responsabilidad alguna por la designación ni por el resultado del trabajo realizado por el Estudio de Abogados contratado.

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

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

11.5.7. El FIDEICOMISARIO podrá solicitar a LA FIDUCIARIA la conclusión o suspensión del proceso de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución en cualquier momento antes de que se produzca la transferencia o venta de los mismos, sin necesidad de expresión de causa y por el tiempo que estime necesario, pudiendo renovar el plazo de la suspensión las veces que estime conveniente y además decidir la reanudación de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución conforme al procedimiento descrito más adelante.

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

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

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

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

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

En caso, EL FIDEICOMITENTE no brinde de manera inmediata las facilidades de acceso necesarias a la Empresa Tasadora designada para la visita e inspección del INMUEBLE, la Empresa Tasadora podrá: (i) efectuar una tasación por exteriores, tomando como referencia las valorizaciones previas del INMUEBLE; o, (ii) tomar como referencia el valor contable del INMUEBLE a la fecha de ejecución. El



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

FIDEICOMITENTE asumirá los efectos que podría conllevar en los resultados de la valorización de los BIENES FIDEICOMETIDOS EN EJECUCIÓN, como consecuencia de su negativa para efectuar las inspecciones respectivas; situación por la cual libera de cualquier responsabilidad a la FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO y la Empresa Tasadora.

- 11.6.2. Los honorarios de la Empresa Tasadora, así como cualquier otro gasto debidamente documentado que sea incurrido por LA FIDUCIARIA o FIDEICOMISARIO o cualquier tercero contratado por LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMISARIO para estos efectos, en relación a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO será asumido y cancelado por el FIDEICOMITENTE. En caso que los importes debidos por los conceptos señalados no sean puestos a disposición de LA FIDUCIARIA dentro los tres (3) DÍAS HÁBILES de requeridos, estos deberán ser asumidos por el FIDEICOMISARIO, en cuyo caso les serán reembolsados con cargo a los FLUJOS POR EJECUCIÓN, quedando expedito su derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.

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

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

- 11.7.1. De acuerdo a lo establecido en el numeral 11.5. precedente, con la finalidad de ejecutar los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, el FIDEICOMISARIO instruirá a LA FIDUCIARIA respecto del procedimiento de ejecución por el que optará, pudiendo llevarse a cabo: (i) por venta directa a su favor o a favor de algún tercero, de acuerdo con las indicaciones que para tal efecto le remita el FIDEICOMISARIO a LA FIDUCIARIA; o, (ii) por venta por subasta, ya sea privada o pública.
- 11.7.2. Las PARTES dejan expresa constancia de que la modalidad utilizada por LA FIDUCIARIA para llevar a cabo la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución no podrá ser objetada y que LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por ello.
- 11.7.3. LA FIDUCIARIA, con la expresa autorización del FIDEICOMISARIO, queda autorizada a contratar y utilizar corredores, martilleros o intermediarios para enajenar los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, quienes deberán seguir el mismo procedimiento de ejecución pactado en el presente documento. Los honorarios de los corredores o intermediarios deberán ser cancelados de acuerdo con las costumbres del mercado por el FIDEICOMITENTE, conforme a lo establecido de la presente cláusula.
- 11.7.4. Las PARTES declaran que ni el FIDEICOMITENTE, ni empresas o PERSONAS vinculadas al mismo (conforme a los conceptos aplicables a empresas vinculadas establecidos en la Resolución SBS N° 5380-2015 y en la Resolución SMV N° 019-

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

2015-SMV-01, así como en las normas que las modifiquen) podrán presentar ofertas para la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, salvo que el FIDEICOMISARIO instruya lo contrario a LA FIDUCIARIA en el procedimiento de ejecución.

- 11.7.5. Para los efectos de la disposición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución por parte de LA FIDUCIARIA a favor de quien resulte adjudicatario de cada uno de ellos, esta -en su calidad de titular del dominio fiduciario de los referidos bienes- se encontrará plenamente facultada para suscribir los documentos públicos y privados que sean necesarios para la ejecución y la transferencia de la propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, así como realizar cualquier acto que sea necesario para la transferencia de los mismos, sin reserva ni limitación alguna. De conformidad con lo establecido en el artículo 252° de la LEY DE BANCOS, LA FIDUCIARIA no requiere poder especial para efectuar tales actos.
- 11.7.6. Los FLUJOS EJECUCIÓN, provenientes de la enajenación de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, será administrado de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Segunda del presente CONTRATO.
- 11.7.7. En caso el valor de adjudicación sea menor al monto de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, el FIDEICOMITENTE queda obligado a pagar la diferencia al FIDEICOMISARIO, con cargo a recursos propios.
- 11.7.8. Todos los gastos en los que LA FIDUCIARIA incurra para la realización de invitaciones, para la ejecución y la transferencia de la propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, así como para cualquier acto que sea necesario para la transferencia de los mismos a favor del adjudicatario a que se refiere la presente cláusula serán atendidos conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Tercera del presente CONTRATO. En caso los recursos necesarios para pagar los gastos en cuestión no sean entregados a LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO, estos podrán ser asumidos por el FIDEICOMISARIO, quien los cobrará con cargo a los FLUJOS POR EJECUCIÓN, dejando expedito el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE, en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos. En caso el FIDEICOMISARIO no asuma el pago de dichos costos y/o gastos, LA FIDUCIARIA suspenderá el proceso de ejecución, sin asumir responsabilidad alguna por ello.

### Venta directa

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



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

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

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

### Venta por subasta privada o pública

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

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

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

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

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

- 11.7.14. En caso se optase por ofrecer los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución en venta pública, dentro de los primeros cinco (5) DÍAS HÁBILES de realizada la última de las publicaciones obligatorias a que se refiere el numeral precedente, LA FIDUCIARIA no podrá llevar adelante la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, siendo dicho plazo el mínimo para recibir ofertas de compra.
- 11.7.15. En los plazos señalados en las invitaciones a ofrecer, publicaciones o bases del proceso de ejecución –según corresponda-, los postores interesados en la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución deberán remitir sus ofertas a LA FIDUCIARIA en dos (2) sobres cerrados y sellados, los mismos que deberán cumplir con los requisitos establecidos en las bases del procedimiento de ejecución.

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

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

En caso que dentro del plazo especificado en las invitaciones a ofrecer, publicaciones o bases del proceso de ejecución –según corresponda- para la recepción de ofertas de compra, LA FIDUCIARIA no reciba ofertas de compra que reúnan los requisitos indicados en los párrafos precedentes de este numeral o éstas no se ajusten a lo establecido por las bases, deberá realizar, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES contados a partir del vencimiento del referido plazo, una nueva convocatoria en la forma señalada en el numeral 11.7.13. de la presente cláusula, para lo cual el precio base se reducirá en un quince por ciento (15%) del precio base de la convocatoria inmediata anterior. El procedimiento de reducción del precio se repetirá hasta en dos (2) oportunidades, en caso no se obtengan ofertas de compra válidas, en las convocatorias efectuadas.

- 11.7.16. Si, de conformidad con lo establecido en el numeral anterior, se han realizado tres (3) procesos de convocatoria sin que se haya obtenido alguna oferta de compra válida conforme a las bases, LA FIDUCIARIA informará este hecho al FIDEICOMISARIO –con copia al FIDEICOMITENTE-, a fin de que el FIDEICOMISARIO instruya a LA FIDUCIARIA –con copia al FIDEICOMITENTE- a: (i) introducir cambios al procedimiento de ejecución pactado en la presente cláusula, bastando para ello la remisión de una comunicación remitida a LA FIDUCIARIA detallando los cambios sugeridos para tal efecto y buscando, siempre que sea posible, maximizar el valor de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución; (ii) adjudicar al FIDEICOMISARIO los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución al valor ofrecido como



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

precio base en la última convocatoria, conforme con lo establecido en el párrafo inmediato anterior; o, (iii) proceder dentro del plazo de tres (3) DÍAS HÁBILES a efectuar una oferta mediante acto público en la cual adjudicará los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución al mejor postor, sin asumir responsabilidad alguna por el precio al que se realice tal adjudicación.

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

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

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

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

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

12.2. Los FLUJOS POR EJECUCIÓN, así como los FLUJOS POR SEGUROS –en el supuesto establecido en el numeral 11.5. de la Cláusula Décimo Primera del presente CONTRATO- acreditados en la CUENTA EJECUCIÓN serán destinados por LA FIDUCIARIA, de acuerdo a la siguiente prelación:

12.2.1. En primer orden, para cubrir los tributos, derechos y tasas que se pudiesen haber generado en el marco de la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.

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

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

proceso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.

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

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

Dicha suma de dinero será abonada por LA FIDUCIARIA en la cuenta que para tal efecto el FIDEICOMISARIO le indique.

12.2.5. En quinto orden, en caso el PROYECTO se haya realizado por ETAPAS, los flujos se utilizarán para la CULMINACIÓN DE LA ETAPA que el FIDEICOMISARIO señale, debiendo dicha ETAPA encontrarse debidamente independizada del resto del PROYECTO y mantenerse en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Para tales efectos, el SUPERVISOR TÉCNICO deberá proporcionar un presupuesto de trabajo a LA FIDUCIARIA y/o, pudiendo el FIDEICOMISARIO contratar los servicios de un consultor independiente para realizar la referida cotización.

En ese sentido, en la medida que la ETAPA no hubiese terminado de ser construido, conforme a los parámetros de la MEMORIA DESCRIPTIVA, y culminado el PROCESO DE TITULACIÓN a efectos de poder suscribir las MINUTAS DE RESTITUCIÓN correspondientes, no se podrán aplicar los flujos a los órdenes de prelación subsiguientes.

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

Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no es, ni será, responsable por los montos que reciban los ADQUIRENTES, toda vez que este será el único



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

responsable por el seguimiento y coordinación con la ENTIDAD FINANCIERA correspondiente o, en su defecto, con el PROMOTOR del proyecto.

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

Este pago se realizará siempre que:

- (a) Cuenten con un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN vigente y debidamente registrado en el Registro de Certificados de Participación de LA FIDUCIARIA, en caso corresponda;
- (b) Hayan cancelado el íntegro del valor de la UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO y/o el porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES;
- (c) No se vaya a culminar LA ETAPA DEL PROYECTO
- (d) Los ADQUIRENTES no se encuentren en una situación de incumplimiento respecto de sus obligaciones lo cual deberá ser debidamente informado por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, no asumiendo esta responsabilidad por la no comunicación; y,
- (e) No se haya devuelto el íntegro del monto pagado por la UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO indicado en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente, en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, en caso en el mismo quedaran fondos disponibles luego de transferidos los fondos necesarios para cubrir los gastos de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

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

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

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

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

- (a) Se haya suscrito la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA;
- (b) El ADQUIRENTE haya cancelado el íntegro del valor de la UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO y/o el porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES; o, en caso el CONTRATOS DE TRANSFERENCIA considere pagos periódicos (pago a plazos) que el ADQUIRENTE haya cumplido con el cronograma de pago en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA;
- (c) En cualquiera de los supuestos señalados en el literal (c) precedente, los flujos deberán haber sido canalizados a través de la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS; o, haber sido validado por el SUPERVISOR TÉCNICO;
- (d) No se vaya a culminar el PROYECTO;
- (e) Los ADQUIRENTES no se encuentren en una situación de incumplimiento respecto de sus obligaciones lo cual deberá ser debidamente informado por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, no asumiendo esta responsabilidad por la no comunicación; y,
- (f) No se haya devuelto el íntegro del monto pagado por la UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO indicado en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente, en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, en caso en el mismo quedaran fondos disponibles luego de transferidos los fondos necesarios para cubrir los gastos de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

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

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

### **DÉCIMO TERCERA: DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE**

En virtud del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE se obliga a lo siguiente:

- 13.1. Transferir irrevocablemente a favor de LA FIDUCIARIA el dominio fiduciario sobre todos los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido, el FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir todos los documentos públicos o privados necesarios para efectuar dichas transferencias.
- 13.2. Asumir los gastos, costos y mantenimiento de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

del CONTRATO, así como dar cumplimiento a todas y cada una de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

- 13.3. Pagar puntualmente la retribución de LA FIDUCIARIA, conforme con lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta del CONTRATO.
- 13.4. Asumir el pago de todos los tributos, cumpliendo con todas las obligaciones sustanciales y formales referidas a los tributos, que pudieran gravar el presente CONTRATO o se generen bajo este CONTRATO, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Octava del CONTRATO.
- 13.5. Asumir frente a LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO y los ADQUIRENTES y cualquier tercero la responsabilidad de ejecutar el PROYECTO, de acuerdo a lo dispuesto en el presente CONTRATO y de conformidad con los alcances previstos en el numeral 6.7. de la Cláusula Sexta del presente CONTRATO.
- 13.6. Dar inmediato aviso a LA FIDUCIARIA de cualquier hecho o circunstancia del que tenga conocimiento, que afecte de cualquier manera el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos o los del FIDEICOMISARIO.
- 13.7. Contratar, renovar, pagar las PÓLIZAS DE SEGURO que le correspondan de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Novena del presente CONTRATO.
- 13.8. Presentar mensualmente a LA FIDUCIARIA los asientos contables correspondientes a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Asimismo, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA de manera mensual dentro de los diez (10) 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.
- 13.9. Remitir mensualmente a LA FIDUCIARIA los comprobantes de pago de los tributos que - de ser el caso- puedan afectar al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, debida y oportunamente cancelados.
- 13.10. Suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Octava del CONTRATO y al modelo del ANEXO 3.
- 13.11. Remitir en calidad de Declaración Jurada a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO y al SUPERVISOR TÉCNICO el EXPEDIENTE TÉCNICO de las OBRAS.
- 13.12. Concluir con el PROCESO DE TITULACIÓN, inscribiendo en los Registros Públicos: (i) la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS; (ii) la Declaratoria de Edificación de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ÁREAS COMUNES; (iii) el Reglamento Interno de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ÁREAS COMUNES; y (iv) cualquier otro documento que sea necesario para culminar con el PROCESO DE TITULACIÓN, incluso en cualquiera de los escenarios de ejecución contemplados en el presente CONTRATO.

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

13.14. Obtener una confirmación escrita del FIDEICOMISARIO, que el ADQUIRENTE se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del CRÉDITO HIPOTECARIO con el FIDEICOMISARIO, para lo cual el FIDEICOMISARIO deberá remitirle la información por lo menos con cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber sido solicitada por el FIDEICOMITENTE. El FIDEICOMITENTE deberá remitir las solicitudes por grupos no mayores de treinta (30) ADQUIRENTES. Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE se obliga frente al FIDEICOMISARIO a no entregar la posesión de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA al ADQUIRENTE mientras no se haya logrado la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA donde se encuentra dicha UNIDAD INMOBILIARIA.

El FIDEICOMITENTE no entregará las UNIDADES INMOBILIARIAS en caso los ADQUIRENTES no hayan cumplido con las obligaciones derivadas del CRÉDITO HIPOTECARIO o mantengan algún pago pendiente de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

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

13.16. Cumplir las demás obligaciones establecidas para su calidad de FIDEICOMITENTE en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, en el REGLAMENTO, así como cualquier otra norma que en el futuro pudiera promulgarse que resulte aplicable.

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

### **DÉCIMO CUARTA: DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA**

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

14.1. Recibir del FIDEICOMITENTE, en fideicomiso, los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y administrarlos de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO.

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



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

- 14.3. Dar inmediato aviso al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE de cualquier hecho o circunstancia de la que tuviere conocimiento o que le hubiere sido comunicada por escrito por el FIDEICOMITENTE, que afecte o amenace de cualquier manera los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos.
- 14.4. Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO sean transferidos a su favor en su condición de fiduciario, incluyendo las gestiones necesarias a efectos de inscribir el presente fideicomiso en la Central de Riesgos de la SBS y que se publique la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en el diario oficial El Peruano dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES de suscrito el presente CONTRATO. Asimismo, LA FIDUCIARIA supervisará la inscripción del CONTRATO, y de cualquier modificación a este, en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo.
- 14.5. Realizar, en forma directa o a través de terceros, las inspecciones y verificaciones que considere convenientes y en cualquier oportunidad, con el objeto de verificar la existencia, estado y valor de los bienes, derechos y pasivos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 14.6. En caso de verificarse la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, procederá conforme a (i) las disposiciones establecidas en la Cláusula Décimo Primera del presente CONTRATO; y, (ii) a las instrucciones que para dichos efectos remita el FIDEICOMISARIO.
- 14.7. Asumir la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con el objeto de cautelar éste y cualquiera de los derechos inherentes al mismo conforme lo establecido en el presente CONTRATO.
- 14.8. Mantener una clara separación entre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y su propio patrimonio u otros patrimonios autónomos que administre, siendo extensiva esta obligación a los demás bienes que en el futuro fueran incorporados al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 14.9. Llevar el inventario y una contabilidad separada por el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en libros debidamente legalizados, sin perjuicio de las cuentas y registros que correspondan en sus propios libros, los mismos que deberán mantenerse conciliados con dicha contabilidad, cumpliendo las obligaciones contables y tributarias, conforme a la legislación de la materia, con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 14.10. Preparar los estados financieros y balances del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en forma semestral, así como el informe o memoria anual, poniéndolo a disposición del FIDEICOMISARIO, del FIDEICOMITENTE y de la SBS. Conforme lo señalado en el artículo 10 del REGLAMENTO, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA presentará la información financiera señalada en el presente numeral dentro de los primeros noventa (90) días calendario de cada año.

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

- 14.11. Guardar reserva sobre los actos y documentos relacionados con el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con los mismos alcances del secreto bancario.
- 14.12. Disponer los bienes integrantes del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en forma directa de acuerdo a lo prescrito en el presente CONTRATO o, de ser el caso y siempre que LA FIDUCIARIA de acuerdo a su leal saber y entender considere que es lo más adecuado, en la forma sugerida por el FIDEICOMISARIO.
- 14.13. Presentar al FIDEICOMITENTE la relación de los gastos que haya realizado en cumplimiento de las funciones que asume según el CONTRATO; así como, rendirle cuentas una vez que haya realizado dichos gastos, acompañando la documentación sustentatoria; devolviendo en su caso las sumas adelantadas por el FIDEICOMITENTE que no hubieran sido utilizadas, sin que sobre dichos montos sean exigibles intereses de ninguna especie. Esta información deberá ser puesta en conocimiento del FIDEICOMISARIO.
- 14.14. Rendir cuentas ante el FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO y la SBS al término del fideicomiso materia del presente CONTRATO. Para el caso de la memoria y los estados financieros del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme lo señalado en el artículo 10 del REGLAMENTO, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA tendrá un plazo de noventa (90) días calendario contados desde la culminación del fideicomiso materia del presente CONTRATO, para presentar los mismos.
- 14.15. Restituir al FIDEICOMITENTE luego de la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO los bienes que se mantengan en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, conforme a lo establecido en la Cláusula Décimo Quinta del CONTRATO.
- 14.16. Cumplir las obligaciones contenidas en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, y su REGLAMENTO.

### DÉCIMO QUINTA:

### **DEL PLAZO DEL FIDEICOMISO Y DE LA LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

- 15.1. El PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se entenderá liquidado, por conclusión del PROYECTO, cuando se verifiquen los siguientes eventos concurrentes:
  - (i) Que el CONSTRUCTOR concluya íntegramente con el PROYECTO, concluyendo la ejecución de cada una de las ETAPAS, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.4 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO, y lo dispuesto en el presente CONTRATO;
  - (ii) Que se hayan cancelado el íntegro de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; y,
  - (iii) Que se hayan cumplido las demás condiciones establecidas en el numeral 7.4 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO.
- 15.2. Para darse por cumplido con lo señalado en el numeral anterior, y por consecuente, dar por concluido el plazo del CONTRATO, el FIDEICOMISARIO deberá comunicar a LA FIDUCIARIA mediante comunicación escrita, con copia al FIDEICOMITENTE.



## **LA FIDUCIARIA**

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

En dicho supuesto, LA FIDUCIARIA, deberá proceder, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha en que reciba la comunicación antes indicada, a entregar y transferir la posesión y propiedad, así como cualquier otro derecho accesorio, complementario o asociado directa o indirectamente a los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del FIDEICOMITENTE, según corresponda, mediante la suscripción de una minuta de terminación del CONTRATO, la misma que podrá ser unilateral.

- 15.3. En ningún caso el plazo total del presente CONTRATO podrá superar el plazo máximo previsto por la LEY DE BANCOS.
- 15.4. Una vez liquidado el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por cualquiera de las razones previstas en la presente Cláusula, LA FIDUCIARIA procederá a suscribir todos los documentos –públicos o privados- que sean necesarios para dejar sin efecto el CONTRATO, debiendo informar por escrito al FIDEICOMISARIO, según resulte aplicable, acerca de la suscripción de los referidos documentos.

### **DÉCIMO SEXTA:**

#### **DE LA RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA**

- 16.1. LA FIDUCIARIA, por la labor que se le encomienda, cobrará las comisiones acordadas con el FIDEICOMITENTE en el Convenio de Retribuciones de LA FIDUCIARIA, el mismo que ha sido suscrito por las PARTES en la fecha del presente CONTRATO. El FIDEICOMITENTE cancelará dichas comisiones de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.
- 16.2. 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 FIDEICOMITENTE el pago de dichos tributos, quien los asumirá de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.

### **DÉCIMO SÉPTIMA:**

#### **LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

- 17.1. Las PARTES reconocen, acuerdan y declaran que las funciones de LA FIDUCIARIA que le corresponden de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO no son discrecionales, y se sujetan a lo establecido en el CONTRATO. 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 notifiquen el FIDEICOMISARIO o el FIDEICOMITENTE, de ser el caso. En tal sentido, la responsabilidad de LA FIDUCIARIA derivada del CONTRATO se limita a la inobservancia, por culpa grave o dolo, de las referidas disposiciones 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 el FIDEICOMISARIO, sus representantes o terceros, sus cesionarios o sucesores, en tanto cumpla con la diligencia debida, lo contemplado en el CONTRATO y las instrucciones escritas que le sean enviadas.
- 17.2. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral precedente, las PARTES acuerdan de manera expresa que el FIDEICOMITENTE se compromete y obliga de manera expresa,

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

solidaria e incondicional, a indemnizar a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO, y a cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores, por todos y cada uno de los daños y perjuicios, según se ordene pagar por resoluciones, laudos, sentencias o mandatos de última instancia, firmes y consentidos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos que LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMISARIO pudieran sufrir como consecuencia y en relación a la celebración y suscripción y ejecución del CONTRATO, y que sea consecuencia directa de una acción u omisión del FIDEICOMITENTE, incluyendo pero sin limitarse a los casos en que LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMISARIO, ya sea durante la vigencia del CONTRATO o con posterioridad a la vigencia del mismo, hasta diez (10) años contados desde la fecha de terminación del CONTRATO en caso de responsabilidad civil contractual y en caso de responsabilidad extracontractual hasta dentro de dos (2) años siguientes a la terminación del CONTRATO, fuera objeto de demandas, denuncias, acciones legales, medidas cautelares dentro o fuera del proceso o reclamos, interpuestos por cualquier causa que no les sean imputables y ante cualquier fuero judicial, arbitral o administrativo por parte de terceros, quienes quiera que fueran estos, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a asumir y pagar todas las costas, costos y honorarios de abogados de los procesos judiciales o arbitrales o administrativos referidos anteriormente, así como a asumir y pagar todas y cada una de las sumas de dinero que LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMISARIO estuvieran obligadas a pagar en cumplimiento de resoluciones, sentencias o mandatos de última instancia, firmes y consentidos expedidos en los procesos judiciales o arbitrales o administrativos referidos anteriormente, sin reserva ni limitación alguna, salvo que ello se derive del dolo o culpa grave de LA FIDUCIARIA, o de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a pagar a LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMISARIO las sumas de dinero que les requieran por escrito por los conceptos antes mencionados, debiendo para tal efecto acompañar copia de las resoluciones, sentencias, laudos arbitrales, así como los 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 y/o el FIDEICOMISARIO.

- 17.3. En relación con los gastos correspondientes a la asesoría legal externa que fuera necesaria en los procesos judiciales o arbitrales o administrativos referidos en el numeral precedente, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA contratará a sus asesores legales externos. En caso funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores de LA FIDUCIARIA estén involucrados, como una sola parte en un mismo proceso o procedimiento, sea judicial, administrativo 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 tendrá un asesor legal externo diferente.

### DÉCIMO OCTAVA:

### **RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA**

- 18.1. LA FIDUCIARIA podrá renunciar al ejercicio de su cargo por causas debidamente justificadas, dando aviso al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO y a la SBS. Para los efectos del presente CONTRATO, el plazo a que se refiere el artículo 269°, segundo párrafo de la LEY DE BANCOS se comenzará a computar desde que la aceptación de la



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

renuncia por parte de la SBS haya sido puesta en conocimiento de LA FIDUCIARIA, del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO. Ante la renuncia de LA FIDUCIARIA, será de aplicación lo dispuesto a continuación:

- 18.1.1. El FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO, deberán nombrar a un fiduciario sucesor dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, dicho nombramiento se entenderá producido una vez informado a LA FIDUCIARIA.
- 18.1.2. El fiduciario sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito, la aceptación implicará la suscripción en un mismo acto del Contrato de Transferencia del Fideicomiso, así como la entrega de los documentos que acreditan los derechos sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con la correspondiente acta notarial de recepción. La aceptación deberá efectuarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario posteriores al nombramiento del fiduciario sucesor. Una vez aceptado dicho nombramiento, el fiduciario sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones de LA FIDUCIARIA.
- 18.1.3. LA FIDUCIARIA se obliga a otorgar todos los documentos, ya sean públicos o privados, y a efectuar todas las acciones correspondientes para transferir todos sus derechos y facultades, así como los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al fiduciario sucesor. Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE.
- 18.1.4. LA FIDUCIARIA deberá presentar al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO y a la SBS por escrito, una rendición de cuentas precisa y documentada de su gestión.
- 18.2. LA FIDUCIARIA quedará liberada de cualquier otro deber y obligación como fiduciario en virtud del presente CONTRATO, una vez que entregue al fiduciario sucesor el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, lo cual deberá constar en acta, de acuerdo a lo establecido en el numeral 18.1.  
  
De conformidad a lo establecido en el artículo 269° de la LEY DE BANCOS, la renuncia de LA FIDUCIARIA operará si, habiendo sido aceptada por la SBS, en el término de seis (6) meses no se encuentra otra empresa que asuma el cargo de fiduciario.
- 18.3. El FIDEICOMISARIO podrán solicitar a LA FIDUCIARIA dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, la constitución de hipotecas y garantías mobiliarias a favor del FIDEICOMISARIO, sobre los bienes que formen parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Dichos gravámenes serán levantados una vez suscrito el Contrato de Transferencia de Fideicomiso. En tal sentido, LA FIDUCIARIA queda obligada a suscribir todos los documentos necesarios, ya sean públicos o privados, para formalizar las garantías antes mencionadas.
- 18.4. 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

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

aplicación el procedimiento establecido en el dispositivo sobre la materia, manteniéndose vigente el procedimiento antes previsto en lo que no se le opusiere.

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

La causal de renuncia referida en el presente numeral cuenta con la aprobación previa y expresa de las demás PARTES, única y exclusivamente en caso que: (i) el FIDEICOMITENTE no logre que un Banco de Primera Línea sea el FIDEICOMISARIO; o, (ii) el FIDEICOMITENTE confirme que no financiará de forma directa la continuación del PROYECTO. En caso FIDEICOMITENTE confirme que sí financiarán la continuación del PROYECTO, deberán celebrar con LA FIDUCIARIA un acuerdo de entendimiento en virtud del cual se obligarán a la CULMINACIÓN DEL PROYECTO.

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

### DÉCIMO NOVENA: REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA

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

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE (con cargo al *PATRIMONIO FIDEICOMETIDO* de acuerdo a lo establecido en la *Cláusula Vigésimo Cuarta* del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS).

### VIGÉSIMA: DEL FACTOR FIDUCIARIO

- 20.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 271° de la LEY DE BANCOS y el artículo 9 del REGLAMENTO, LA FIDUCIARIA designa al factor fiduciario, quien asume la conducción y la responsabilidad por la realización de las operaciones y contratos que se relacionan con el mismo.
- 20.2. La designación del factor fiduciario será puesta en conocimiento de la SBS y las PARTES dentro de los quince (15) días posteriores a la fecha de suscripción del presente CONTRATO. La SBS podrá remover al factor fiduciario mediante resolución debidamente fundamentada.



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

- 20.3. En caso de sustitución o remoción del factor fiduciario, LA FIDUCIARIA deberá nombrar al factor fiduciario sustituto, de lo cual informará inmediatamente por escrito a las demás PARTES, siendo además de aplicación lo dispuesto en el numeral precedente. En este caso no será necesaria la modificación de este CONTRATO.

### **VIGÉSIMO PRIMERA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO**

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en el numeral 21.3. de la presente cláusula, de acuerdo al procedimiento siguiente:

- 21.1. 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 o visto de la persona que las recibe.

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

- FIDEICOMITENTE: [Jorge.cacerescuzzi@gym.com.pe](mailto:Jorge.cacerescuzzi@gym.com.pe)  
[Francisco.quiroz@gym.com.pe](mailto:Francisco.quiroz@gym.com.pe)  
[Ricardo.mamani@gym.com.pe](mailto:Ricardo.mamani@gym.com.pe)  
[Jaime.romainville@gym.com.pe](mailto:Jaime.romainville@gym.com.pe)
- FIDEICOMITENTE (correo para la recepción de factura electrónica): [Francisco.quiroz@gym.com.pe](mailto:Francisco.quiroz@gym.com.pe)  
[Ricardomamani@gym.com.pe](mailto:Ricardomamani@gym.com.pe)  
[Jorge.cacerescuzzi@gym.com.pe](mailto:Jorge.cacerescuzzi@gym.com.pe)
- LA FIDUCIARIA: Área de Operaciones: [operaciones@lf.pe](mailto:operaciones@lf.pe);  
[ppostigo@lf.pe](mailto:ppostigo@lf.pe); [avelasquez@lf.pe](mailto:avelasquez@lf.pe)  
Todas las comunicaciones operativas, deben ser enviadas necesariamente al correo [operaciones@lf.pe](mailto:operaciones@lf.pe)  
Área de Contabilidad: [smontes@lf.pe](mailto:smontes@lf.pe);  
[gmontenegro@lf.pe](mailto:gmontenegro@lf.pe)  
Área Legal: [goto@lf.pe](mailto:goto@lf.pe); [duribe@lf.pe](mailto:duribe@lf.pe)
- FIDEICOMISARIO: [mrvargas@bcp.com.pe](mailto:mrvargas@bcp.com.pe), [bchaman@bcp.com.pe](mailto:bchaman@bcp.com.pe)  
[hmelendez@bcp.com.pe](mailto:hmelendez@bcp.com.pe)
- SUPERVISOR TÉCNICO: [jzavala@define.com.pe](mailto:jzavala@define.com.pe), [lmayhua@define.com.pe](mailto:lmayhua@define.com.pe)
- DEPOSITARIO: [rponce@gym.com.pe](mailto:rponce@gym.com.pe)

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

- 21.3. Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son:

- FIDEICOMITENTE: Jorge Caceres Cuzzi  
Jaime Romainville Ernst  
Francisco Quiroz Salem  
Tania Lopez Guerra

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

- LA FIDUCIARIA: Área de Operaciones: Paola Postigo (Gerente de Operaciones); Ana Velásquez (Jefa de Operaciones)  
Área de Contabilidad: Susana Montes (Gerente de Contabilidad); Guadalupe Montenegro (Jefa de Contabilidad)  
Área Legal: Diego Uribe, Gabriela Soto (Abogado Senior)  
Otros: Paulo Comitre (Gerente General); Rafael Parodi (Gerente Comercial)
- FIDEICOMISARIO: María del Rosario Vargas Chang, Bernier, Wilder Chaman Sisniegas, Hector Melendez Grandez
- SUPERVISOR TÉCNICO: José Manuel Zavala Pflucker, Luz Mayhua
- DEPOSITARIO: Rolando José Martin Ponce Vergara

#### 21.4. Mediante los números telefónicos:

- FIDEICOMITENTE: 206 - 7206
- LA FIDUCIARIA: 710 - 0660
- FIDEICOMISARIO: 996295131, 970066755 y 996291026
- SUPERVISOR TÉCNICO: 627 - 3737
- DEPOSITARIO: 206 - 7206

Cualquier modificación de los domicilios, facsímiles, teléfonos, correos electrónicos y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones, deberá ser puesta en conocimiento de todas las PARTES intervinientes en el CONTRATO, mediante carta simple-sustancialmente de acuerdo al modelo que figura como ANEXO 16, siendo los nuevos datos aplicables únicamente a las comunicaciones que se efectúen con posterioridad a la fecha de recepción de las referidas cartas. En todos los casos, los nuevos domicilios deberán ser siempre dentro de la ciudad de Lima.

Asimismo, en caso alguno de las PARTES, el DEPOSITARIO y/o el SUPERVISOR TÉCNICO requiera reemplazar, retirar o incorporar a nuevos representantes autorizados, la PARTE que lo solicite, deberá remitir una comunicación de acuerdo al formato indicado en el ANEXO 16 a LA FIDUCIARIA, con copia a las otras PARTES, debidamente suscrita por una de las personas de contacto señalados en la presente cláusula o, en su defecto, por un representante que cuente con poderes suficientes de la empresa, inscritos en Registros Públicos, debiendo adjuntar copia de la vigencia de poderes respectiva, con una vigencia no menor a (30) días calendario de emitida.

### VIGÉSIMO SEGUNDA: DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Las PARTES se reservan el derecho de modificar, de común acuerdo, los términos del CONTRATO en el momento en que lo estimen conveniente. Las modificaciones introducidas entrarán en vigencia a partir de la suscripción del contrato que para el efecto suscriban, o en la fecha que las PARTES acuerden.



## **LA FIDUCIARIA**

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

Cualquier modificación al CONTRATO deberá hacerse necesariamente por escritura pública, salvo las modificaciones de domicilio, correo electrónico o de las personas autorizadas para efectuar o recibir comunicaciones, que se efectuarán de conformidad con el procedimiento descrito en la cláusula inmediata anterior.

### **VIGÉSIMO TERCERA: 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 -con copia al FIDEICOMITENTE-, a fin de que el FIDEICOMISARIO indique a LA FIDUCIARIA el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar (dicho estudio de abogados deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 15), en un plazo no mayor a un (1) DÍA HÁBIL desde que LA FIDUCIARIA se lo requiera; caso contrario, LA FIDUCIARIA designará a uno de los estudios de abogados que aparecen dentro de la relación consignada en el ANEXO 15, a quien le encargará los procesos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar.

En caso los estudios de abogados que aparecen en la relación del ANEXO 15 hayan dejado de prestar servicios o no estuvieran en disposición de brindar sus servicios, LA FIDUCIARIA elegirá al estudio de abogados que considere conveniente. LA FIDUCIARIA informará por escrito sobre la designación y el encargo al FIDEICOMISARIO, con copia al FIDEICOMITENTE. 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.

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 al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE para obtener el consentimiento previo de éstos, en tanto no exista un conflicto de intereses del FIDEICOMISARIO o del FIDEICOMITENTE, caso en el cual no se requerirá del consentimiento previo de dicha PARTE.

Cualquier indemnización que se perciba como producto de la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO constituirá parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y será transferido a la CUENTA ADMINISTRACIÓN del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.

Los gastos en que se incurra en la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO serán asumidos de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta de este CONTRATO.

### **VIGÉSIMO CUARTA: GASTOS Y COSTOS**

24.1. Todos los gastos debidamente documentados establecidos en el presente CONTRATO, así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, defensa y devolución -de ser el caso- del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo pero sin limitarse a los siguientes conceptos -que se entenderán comprendidos como gastos y costos para efectos de lo establecido en el numeral 2 del

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

artículo 261° de la LEY DE BANCOS- detallados: (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los gastos incluyendo los notariales, registrales, de abogados, de publicación en el Diario Oficial El Peruano conforme con lo establecido en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS, de tasación, valuación, judiciales y extrajudiciales y cualquier otro gasto derivado de la constitución, administración, defensa, ejecución y devolución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; (iii) los tributos que se adeuden con relación al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro, así como los tributos que pudieran afectar la presente transferencia en dominio fiduciario; y, (iv) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriores; serán atendidos por el FIDEICOMITENTE, con cargo a la CUENTAS DEL FIDEICOMISO del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS y en caso ello no fuera suficiente, por el FIDEICOMITENTE con fondos propios.

- 24.2. En caso el FIDEICOMITENTE no atienda directamente los gastos antes mencionados o no cumplan con poner a disposición de LA FIDUCIARIA los fondos necesarios para cubrir los gastos y costos indicados en el numeral precedente, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de solicitados -, para evitar la ocurrencia de daños a los intereses del FIDEICOMISARIO, este último podrá transferir a LA FIDUCIARIA los montos necesarios para atender dichos gastos y costos, debiendo el FIDEICOMITENTE reembolsar al FIDEICOMISARIO los gastos asumidos por este. LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna en caso los gastos no sean atendidos oportunamente por el FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISARIO, según corresponda.

El incumplimiento de esta obligación de reembolso por parte del FIDEICOMITENTE podrá ser considerado por el FIDEICOMISARIO como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, siempre que el FIDEICOMISARIO requiera el reembolso que corresponda al FIDEICOMITENTE

Para el caso de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en caso el FIDEICOMISARIO no efectúe el pago de los costos y/o gastos vinculados a dicho proceso de ejecución conforme a lo señalado en el presente numeral, LA FIDUCIARIA se encontrará facultada a suspender el proceso de ejecución, sin asumir responsabilidad alguna por ello.

### VIGÉSIMO QUINTA: 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.

### VIGÉSIMO SEXTA: ARBITRAJE

Las PARTES y el SUPERVISOR TÉCNICO y el DEPOSITARIO acuerdan expresamente que cualquier discrepancia o controversia que pudiera surgir entre ellas como consecuencia de la interpretación o ejecución del CONTRATO -o en vinculación con el mismo-, incluidas las relacionadas con su nulidad e invalidez, serán resueltas mediante arbitraje de derecho, el cual se sujetará a las siguientes reglas:

- 26.1. El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral compuesto de tres (3) miembros.



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

26.2. El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a los reglamentos, estatutos y bajo la administración del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante el "Centro").

26.3. El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente forma:

26.3.1. 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. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.

La parte que envía la petición en la cual se somete la controversia a un proceso arbitral deberá incluir la designación de su árbitro. La otra parte deberá, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la recepción de dicha notificación, apersonarse al procedimiento arbitral y nombrar a un árbitro.

En caso la parte correspondiente no designe a su árbitro dentro de dicho plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES, o si los árbitros luego de la notificación del nombramiento del último no se pusieran de acuerdo en la designación del tercer árbitro en el plazo de quince (15) días calendario, el árbitro que no haya sido designado, será nombrado por el Centro.

26.3.2. Si las partes en conflicto fueran tres (3) o más, dos (2) de los árbitros serán designados por el Centro, y el tercero, quien presidirá el Tribunal Arbitral, será designado por los referidos dos (2) árbitros. En caso los dos (2) árbitros designados no designasen al tercer árbitro dentro de un plazo de diez (10) días calendario contados desde la fecha de aceptación del último de ellos, el tercer árbitro será designado por el Centro.

26.4. El Tribunal Arbitral tendrá un plazo de ciento veinte (120) DÍAS HÁBILES desde su instalación para expedir el respectivo laudo arbitral, el cual será inapelable. Asimismo, el Tribunal Arbitral puede quedar encargado de determinar con precisión la controversia, así como otorgar una prórroga en caso fuera necesario para emitir el laudo.

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

26.6. Los gastos y costos, incluyendo los gastos por los servicios de los abogados, correspondientes al arbitraje serán asumidos por la parte que designe el Tribunal Arbitral, conforme a lo establecido en los reglamentos del Centro. Dichos gastos y costos comprenderán los relativos a la contratación de asesoría jurídica y/o abogados encargados de la defensa respectiva.

Asimismo, en caso de existir dos o más pretensiones que se discutan en el procedimiento arbitral, la parte que se vea desfavorecida en la mayoría de aquellas será la obligada al pago de los gastos y costos referidos en el párrafo inmediato anterior.

26.7. En caso de que alguna de las partes decidiera interponer recurso de anulación contra el laudo arbitral ante el Poder Judicial, deberá constituir previamente a favor de la parte o

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

las partes contrarias una Carta fianza otorgada por un banco de primer orden con sede en Lima, equivalente al monto de la condena establecida en el laudo arbitral, en caso no se haya establecido cuantía en el mismo, una carta fianza equivalente a US\$ 250,000.00 (Doscientos Cincuenta Mil 00/100 DÓLARES), a la orden de la o las partes contrarias, la misma que será solidaria, irrevocable, incondicionada y ejecutable en caso que dicho recurso, en fallo definitivo, no fuera declarado fundado. Dicha Carta fianza deberá estar vigente durante el tiempo que dure el proceso promovido y será entregada en custodia a un notario de la ciudad de Lima.

- 26.8 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 de la ciudad de Lima Cercado, renunciando al fuero de sus domicilios.
- 26.9 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.

### VIGÉSIMO SÉPTIMA: SEPARABILIDAD DE LAS CLÁUSULAS

Las PARTES dejan constancia que las cláusulas y secciones del CONTRATO son separables y que la nulidad de una o más de ellas no perjudicará a las restantes en tanto se mantenga la esencia del CONTRATO.

### VIGÉSIMO OCTAVA: ASPECTOS TRIBUTARIOS REFERIDOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

- 28.1. 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 o pagar en relación con este CONTRATO y el cumplimiento del mismo, así como copia de las constancias de los pagos efectuados.
- 28.2. 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 a lo establecido en el numeral 13.4 de la Cláusula Décimo Tercera 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.
- 28.3. En caso LA FIDUCIARIA reciba alguna resolución de determinación, orden de pago o cualquier otro tipo de comunicación de parte de la Administración Tributaria o de cualquier otra autoridad local, regional o central, en mérito de la cual 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



## **LA FIDUCIARIA**

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

FIDEICOMISARIO, adjuntando copia de la documentación remitida por la Administración Tributaria y requiriendo la remisión de las constancias de pago del íntegro de los tributos, moras, intereses, multas y demás recargos que sean aplicables o copia del recurso presentado ante la Administración Tributaria correspondiente, dentro del plazo legal, en caso se opte por la objeción del requerimiento tributario.

- 28.4. 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, de haberse presentado éste; en caso contrario, LA FIDUCIARIA podrá optar, sin responsabilidad, por efectuar los pagos cobrando los gastos incurridos al FIDEICOMITENTE conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.
- 28.5. Queda establecido que LA FIDUCIARIA no efectuará retención alguna que, por concepto de Impuesto a la Renta, le corresponda pagar al FIDEICOMITENTE, salvo que las LEYES APLICABLES establezca lo contrario.

### **VIGÉSIMO NOVENA:**

#### **CESIÓN DE DERECHOS Y DE POSICIÓN CONTRACTUAL**

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

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

En ese sentido, de manera previa a la cesión respectiva, el futuro FIDEICOMISARIO deberá remitir a LA FIDUCIARIA, la información necesaria para llenar el Formato "Conoce a tu Cliente" de LA FIDUCIARIA, en el cual se consigna información sobre prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo, así como la documentación societaria de dicho cesionario requerida por LA FIDUCIARIA, en ambos casos para cumplir con su obligación de reporte a la SBS y a la Unidad de Inteligencia Financiera y aprobar la cesión a su favor, dentro de un plazo no mayor de diez (10) DÍAS HÁBILES de requerida por LA FIDUCIARIA.

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

### **TRIGÉSIMA:**

#### **INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

El FIDEICOMITENTE –a su cuenta y costo-, presentará la solicitud de inscripción del presente CONTRATO a los Registros Públicos correspondientes debiendo LA FIDUCIARIA hacer seguimiento al proceso de inscripción del presente CONTRATO en dichos registros, de acuerdo con lo regulado en la LEGISLACIÓN APLICABLE. Asimismo, el FIDEICOMITENTE obtendrá la

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

inscripción del presente CONTRATO dentro del plazo señalado en el numeral 6.6. de la Cláusula Sexta del presente CONTRATO en los registros respectivos, debiendo realizar las gestiones que sean necesarias para ello -incluyendo la elaboración de subsanaciones, obligándose el FIDEICOMITENTE a mantener informados a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO a efectos de lograr las inscripciones señaladas.

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

### **TRIGÉSIMO PRIMERA: ADMINISTRACIÓN DE DATOS PERSONALES E IDENTIFICACIÓN DE BENEFICIARIO FINAL**

31.1. De conformidad con la Ley No. 29733, Ley de Protección de Datos Personales, desde la firma del CONTRATO el FIDEICOMITENTE y las personas naturales da expresamente su consentimiento para el tratamiento de los datos personales que por ellos sean facilitados o que se faciliten a través del CONTRATO o por cualquier otro medio. Asimismo, el FIDEICOMITENTE acepta expresamente que LA FIDUCIARIA pueda compartir los datos personales, a terceros, como por ejemplo a Instituciones del Sistema Financiero a fin de poder ejecutar el CONTRATO.

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

Asimismo, el FIDEICOMITENTE declara conocer que tienen expeditos los derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales proporcionados a LA FIDUCIARIA, los cuales podrán ejercer mediante comunicación escrita a LA FIDUCIARIA.

31.3. Sin perjuicio de lo antes señalado, tanto el FIDEICOMITENTE como el FIDEICOMISARIO se obligan a atender cualquier requerimiento de información que les sea formulado por LA FIDUCIARIA, a satisfacción de esta, a fin de cumplir con sus políticas internas y las obligaciones legales que le resultan aplicables. Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO autorizan a LA FIDUCIARIA a poner a disposición de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y/o cualquier otra entidad pública a cuya competencia se encuentre sujeta LA FIDUCIARIA información relativa a las personas naturales o jurídicas y/o entes jurídicos que ejerzan directa o indirectamente, a través del FIDEICOMITENTE y/o del FIDEICOMISARIO, el control efectivo final del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de los resultados o de las utilidades que se generen, paguen o distribuyan en el marco de lo dispuesto en el CONTRATO.

El FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISARIO, se obligan a realizar las acciones que resulten pertinentes a fin de permitir a LA FIDUCIARIA cumplir con las obligaciones legales que le



## **LA FIDUCIARIA**

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

resulten aplicables y en especial con la obligación de identificar a “beneficiarios finales” y la respectiva cadena de titularidad según lo dispuesto en el Código Tributario, el Decreto Legislativo N° 1372 y sus normas modificatorias, complementarias y/o reglamentarias, reconociendo asimismo la facultad de LA FIDUCIARIA de establecer mecanismos y/o criterios que le permitan obtener información adecuada y precisa sobre la identificación del beneficiario final.

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

### **PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LA TRANSFERENCIA DE UNIDADES INMOBILIARIAS**

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

Es importante señalar que, a efectos de proceder con lo establecido en el párrafo anterior, el FIDEICOMISARIO deberá instruir la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a través de una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN.

El FIDEICOMITENTE suscribirá en la fecha de celebración del presente CONTRATO un poder irrevocable sujeto a condición suspensiva (el cual se encuentra contenido en el ANEXO 17), el mismo que surtirá efectos en la fecha en que el FIDEICOMISARIO remita la comunicación referida en el párrafo anterior a LA FIDUCIARIA.

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

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

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

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

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

2. Cesión de posición contractual de LA FIDUCIARIA:

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

- 2.1. En caso el FIDEICOMISARIO no instruya la resolución, deberá nombrar a un fiduciario sucesor -y comunicar dicho nombramiento a LA FIDUCIARIA- dentro de los treinta (30) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha en la que LA FIDUCIARIA envíe la Comunicación LF.
- 2.2. El fiduciario sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito. La aceptación implicará la suscripción en un mismo acto del Contrato de Transferencia del Fideicomiso, así como la entrega de los documentos que acreditan los derechos sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con la correspondiente acta notarial de recepción. La aceptación deberá efectuarse dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES posteriores al nombramiento del fiduciario sucesor. Una vez aceptado dicho nombramiento, el fiduciario sucesor tendrá - en adelante- todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones de LA FIDUCIARIA.
- 2.3. Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE, sin que sea relevante determinar, para este efecto, la parte o las partes que hayan causado el asunto en mérito al cual LA FIDUCIARIA cedió su posición contractual en el CONTRATO.
- 2.4. En el supuesto en (i) el FIDEICOMISARIO no cumpla con designar a un fiduciario sucesor, dentro del plazo establecido en el numeral 2.1, o (ii) el fiduciario sucesor no acepte su nombramiento dentro del plazo indicado en el numeral 2.2, o (iii) los documentos necesarios para la cesión de posición contractual de LA FIDUCIARIA no se hayan suscrito dentro de los treinta (30) DÍAS HÁBILES siguientes a la recepción de la Comunicación de Salida; LA FIDUCIARIA podrá -sin responsabilidad- proceder a formalizar la resolución del CONTRATO de acuerdo a la regulación contenida en el numeral 3 siguiente.



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

### 3. Resolución del CONTRATO:

- 3.1. LA FIDUCIARIA podrá -actuando de acuerdo con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil y al numeral 8 del artículo 269° de la LEY DE BANCOS - de acuerdo a lo acordado con el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO, proceder con la resolución del CONTRATO, en caso se configure alguno de los siguientes supuestos:
    - a. Cuando el FIDEICOMISARIO así lo haya instruido mediante la Comunicación de Salida; o
    - b. Cuando se haya configurado cualquiera de los supuestos indicados en el numeral 2.4. de la presente cláusula adicional.
    - c. Cuando el FIDEICOMISARIO no cumpla con enviar la Comunicación de Salida dentro del plazo de 15 DIAS HÁBILES de haber recibido la Comunicación LF
  - 3.2. Previamente a la suscripción de los documentos necesarios para formalizar la resolución del CONTRATO, LA FIDUCIARIA deberá por instrucciones del FIDEICOMISARIO (i) constituir una garantía mobiliaria y/o una hipoteca, sobre los bienes que corresponda, a favor del FIDEICOMISARIO, en respaldo de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS que se encontraran aún pendientes, sobre los bienes y derechos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO -para lo cual es FIDEICOMITENTE ha otorgado un poder irrevocable sujeto a condición suspensiva (el cual se encuentra contenido en el ANEXO 17), y (ii) suscribirá todos los documentos que resulten necesarios para llevar a cabo una cesión de derechos, sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS, a favor del FIDEICOMISARIO. Para estos efectos, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO aceptan expresa e irrevocablemente que LA FIDUCIARIA podrá suscribir todos los documentos públicos y/o privados que resulten necesarios para otorgar las garantías indicadas en los numerales (i) y (ii) del presente párrafo.
  - 3.3. Luego de haber constituido las garantías indicadas en los numerales (i) y (ii) del numeral 3.2., y de haber suscrito todos los documentos que resulten necesarios para dichos efectos, LA FIDUCIARIA procederá a suscribir los documentos necesarios para formalizar la resolución del CONTRATO.
  - 3.4. El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO reconocen y aceptan irrevocablemente que LA FIDUCIARIA podrá -más no está obligada a- resolver el contrato de acuerdo con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil y al numeral 8 del artículo 269° de la LEY DE BANCOS; sin que ello implique responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA.
4. Para efectos de la presente cláusula, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO aceptan expresamente que, LA FIDUCIARIA, a su sola discreción y de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula, proceda con la cesión de su posición contractual en el CONTRATO o a la resolución del CONTRATO. En ese sentido, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO acuerdan que LA FIDUCIARIA podrá facultativamente ceder su posición contractual en el

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

presente CONTRATO o resolverlo, según lo regulado previamente y de acuerdo con el Código Civil y la LEY DE BANCOS.

5. Por tanto, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO renuncian expresamente a cualquier acción que limite, restrinja o se oponga a la cesión de posición contractual de LA FIDUCIARIA en este CONTRATO y/o a la resolución contractual del presente CONTRATO, indicadas en esta cláusula, aceptando el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO las consecuencias que ocurran.

Todos los costos y gastos asociados en los que se incurra producto de la aplicación de la presente Segunda Cláusula Adicional serán atendidos de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO.

### **TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LA INTERVENCIÓN DEL SUPERVISOR TÉCNICO**

Se deja constancia que suscribe el presente CONTRATO el SUPERVISOR TÉCNICO tomando conocimiento de todos los deberes y obligaciones que asume en virtud del CONTRATO, la mismas que – y sin estar limitadas – se detallan en el ANEXO 6 del presente documento.

Las PARTES acuerdan que el FIDEICOMISARIO, al término de la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA, CONFORMIDAD DE OBRA y/o CULMINACIÓN ETAPA, podrá enviar una comunicación a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMITENTE y al SUPERVISOR TÉCNICO, solicitando la suspensión y/o limitación de la participación del SUPERVISOR TÉCNICO en el presente CONTRATO y/o en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. En ese sentido, a partir de la recepción de LA FIDUCIARIA de la comunicación en mención, cualquier aprobación de *INSTRUCCIONES* originalmente de cargo al SUPERVISOR TÉCNICO, se entenderá aplicable, únicamente, al FIDEICOMISARIO.

Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de ley, expidiendo un testimonio para cada una de las partes que intervienen en este contrato.

Lima, 29 de noviembre del 2019

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

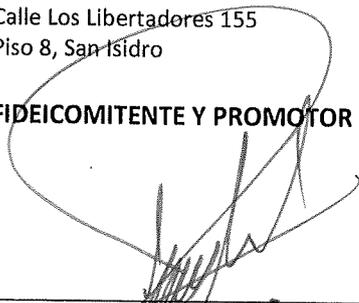


**LA FIDUCIARIA**

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**FIDEICOMITENTE Y PROMOTOR**



---

Rolando Martín José Ponce Vergara



---

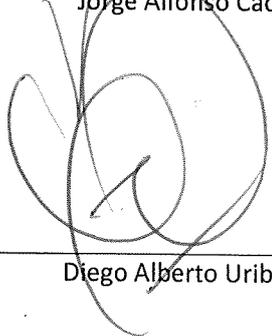
Jorge Alfonso Caceres Cuzzi

**LA FIDUCIARIA**



---

Rafael Mauricio Parodi Parodi



---

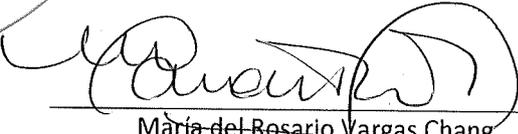
Diego Alberto Uribe Mendoza

**FIDEICOMISARIO**



---

Bernier Wilder Chaman Sisniegas



---

María del Rosario Vargas Chang

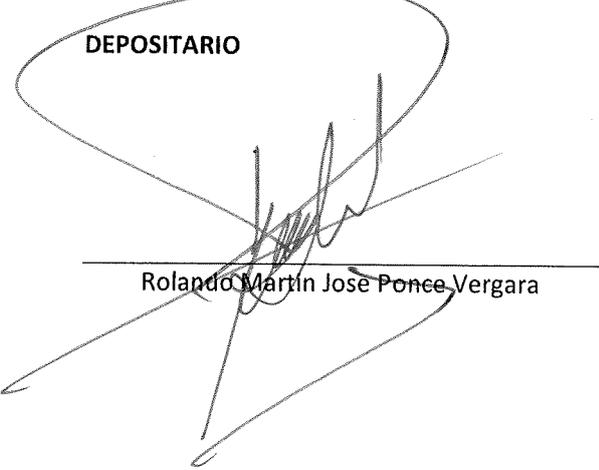
**SUPERVISOR TÉCNICO**



---

José Manuel Zavala Pflucker

**DEPOSITARIO**



---

Rolando Martín José Ponce Vergara

# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

## ANEXO 1

### Modelo de constancia de anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

San Isidro, [\*]

Señores

[\*]

Presente

Atención: [\*]

Referencia: Fid. [\*]

**Certificados de Participación**

Proyecto “\*”

De nuestra consideración:

Por medio de la presente y de acuerdo a lo estipulado en el numeral 8.5.3 del Contrato de Fideicomiso, los Certificados de Participación serán emitidos por La Fiduciaria siguiendo instrucciones del Fideicomitente, a la orden de los adquirentes y responsables a la unidad inmobiliaria o estacionamiento descrito en el respectivo contrato de transferencia. Mediante el presente acto, el FIDEICOMISARIO autoriza e instruye a 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 8.3 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.

Por ello, y en respuesta a su solicitud, adjuntamos la constancia de anotación en el Registro de La Fiduciaria del Certificado de Participación Desmaterializado (1) del Proyecto “Parques del Mar”, correspondiente a:

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

El Certificado de Participación se encuentra condicionado a que se acredite en la Cuenta Recaudadora el íntegro del desembolso del crédito hipotecario.



# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

Atentamente,

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

### ANEXO 2

#### Modelo de CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA (ADENDA DE RATIFICACIÓN A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA)

Señor Notario:

Sirva usted extender en su registro de Escrituras Públicas, una en la que conste la ADENDA DE RATIFICACIÓN al Contrato de Transferencia de Propiedad de Bien Futuro N° [•] (en adelante, la "ADENDA"), que celebran las siguientes partes (en adelante, las "PARTES"):

- I. [•] (en adelante, "LA VENDEDORA");
- II. [•], con DNI N° [•], de estado civil [•], con domicilio en [•] (en adelante, "EL/LOS COMPRADORES");

Con la intervención de:

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

La CLÁUSULA se suscribe en los términos y condiciones siguientes:

#### PRIMERA - ANTECEDENTES

**LAS PARTES** con fecha [•], suscribieron el contrato compra venta de bien futuro (en adelante, el "CONTRATO DE TRANSFERENCIA") por EL/LOS INMUEBLES siguientes: \_\_\_\_\_, ubicado/s en el proyecto denominado "Parques del Mar", el mismo que se construirá sobre el terreno ubicado en Avenida Costanera N° 1690 (Sublote A), distrito de San Miguel, Provincia y departamento de Lima, el mismo que consta inscrito en la Partida Electrónica N° 13864254 del Registro de Predios de Lima (en adelante "el Terreno").

#### SEGUNDA - RECONOCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO

Por la presente cláusula EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer y aceptar el contenido, validez y existencia de los CONTRATOS DE FIDEICOMISO suscritos con fecha \_\_\_\_\_, así como el dominio fiduciario que ostenta LA FIDUCIARIA sobre EL/LOS INMUEBLE/S, hasta su restitución a LA VENDEDORA; lo que ocurrirá cuando se verifiquen las condiciones indicadas en el CONTRATO DE FIDEICOMISO EN GARANTÍA y LA FIDUCIARIA reciba la instrucción del Fideicomisario para restituir LA(S) UNIDAD(ES), en virtud al CONTRATO DE FIDEICOMISO EN GARANTÍA.

Como consecuencia de la suscripción de los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, a partir del \_\_\_\_\_ entrarán en vigencia todas las cláusulas del CONTRATO DE TRANSFERENCIA, referidas al Fideicomiso.



# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

## TERCERA.- RATIFICACIÓN DEL CONTRATO DE TRANSFERENCIA

Las partes acuerdan ratificar todas las demás cláusulas de **EL CONTRATO DE TRANSFERENCIA**, las cuales mantienen plena vigencia y validez legal, siempre que no se opongan a lo dispuesto en la presente Adenda.

Agregue Ud. señor Notario las demás cláusulas de ley y sírvase cursar parte al Registro de Predios de Lima para su correspondiente inscripción, una vez inscrita la independización de LA(S) UNIDAD(ES) materia de la presente transferencia.

Lima, [FECHA] de [FECHA] de [FECHA]

### LA COMPRADORA

\_\_\_\_\_

[\*]

\_\_\_\_\_

[\*]

### LA VENDEDORA

\_\_\_\_\_

[\*]

\_\_\_\_\_

[\*]

### LA FIDUCIARIA

\_\_\_\_\_

[\*]

\_\_\_\_\_

[\*]

# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

## ANEXO 3

### Modelo de CONTRATO DE TRANSFERENCIA

### PARTE DEL PROYECTO "PARQUES DEL MAR" FINANCIAMIENTO BANCARIO

### CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO Y CESIÓN 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 (condicionada al suscripción de los Contratos de Fideicomiso), 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 **LA VENDEDORA** es propietaria del terreno ubicado en Avenida Costanera N° 1690 (Sublote A), distrito de San Miguel, Provincia y departamento de Lima, el mismo que consta inscrito en la Partida Electrónica N° 13864254 del Registro de Predios de Lima (en adelante "el Terreno").
- 1.2 **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el proyecto denominado Parques del Mar, el mismo que constará de 248 departamentos, divididos en dos torres, y 182 estacionamientos, aproximadamente (en adelante **EL PROYECTO**), el mismo que será construido en dos etapas (una torre en cada etapa), de acuerdo al detalle establecido en el Anexo II.
- 1.3 **EL/LOS COMPRADORES** declara/n conocer que el **Proyecto** será financiado por un banco de primer nivel y estará afecto a un Contrato de Fideicomiso en Garantía (Activos) y un Contrato de Fideicomiso (Flujos) (en adelante, los **CONTRATOS DE FIDEICOMISO**) por el tiempo que dure dicho financiamiento, asimismo **EL/LOS COMPRADORES** declara/n conocer que La Fiduciaria S.A. (en adelante, **LA**

**FIDUCIARIA**) ostentará el dominio fiduciario sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, hasta su restitución a **LA VENDEDORA**, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las condiciones indicadas en los **CONTRATOS DE FIDEICOMISO** y se cuente con la instrucción del fideicomisario, en virtud al **CONTRATO DE FIDEICOMISO**. Una vez suscrito el financiamiento y el contrato de Fideicomiso, **LA VENDEDORA** notificará dicho hecho a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, entrando en vigencia desde dicha notificación todas las disposiciones referidas al Fideicomiso contenidas en el presente contrato, Dicha comunicación indicará además la fecha prevista para la firma de la adenda al presente contrato que deberá suscribir el **EL/LOS COMPRADOR/ES** con la **FIDUCIARIA** a efectos de ratificar el conocimiento del Fideicomiso, en adelante la **Adenda de Ratificación**.

- 1.4 **EL PROYECTO** comprende algunas viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda. Asimismo, **EL PROYECTO** cuenta con la certificación de ser un proyecto del programa Bono Mivivienda Sostenible (BMS) o "Bono Verde", aprobado por el Acuerdo de Directorio N° 02-12D-2015 y su modificación



Acuerdo de Directorio N°02-13D-2015, ambos emitidos por el Fondo MiVivienda; Asimismo, las unidades inmobiliarias comprendidas dentro de **EL PROYECTO**, incluirán las conexiones para gas natural, servicio que es prestado por terceros. A efectos de implementar dicho servicio, **LA VENDEDORA** suscribirá con la empresa prestadora del servicio un Contrato de Suministro, el mismo que será cedido a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** al momento de la entrega de las unidades que estos últimos adquieran en virtud del presente contrato. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran de manera anticipada su conformidad con dicha cesión y las condiciones de prestación del servicio.

- 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, se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** las mismas que son referenciales de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula tercera del presente contrato. La/s referida/s unidad/es se denominará/n en adelante **EL/LOS INMUEBLE/S**.
- 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, gas natural y/u otros servicios que tengan que ver con **EL PROYECTO**. Por su parte, por este documento, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que 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:

- a) Haber recibido una copia del Acta de aprobación del Anteproyecto emitida el 13 de Octubre de 2016, por la subgerencia de Obras públicas de la Municipalidad de San Miguel, para la construcción de **EL PROYECTO**.
- b) **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n tener conocimiento de que **EL PROYECTO** será desarrollado por etapas. En ese sentido, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que, en **EL PROYECTO** que **LA VENDEDORA** viene desarrollando, se ejecutarán obras de construcción y que al tiempo y con posterioridad de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, las obras de construcción continuarán ejecutándose respecto del resto de **EL PROYECTO**. Reconociendo lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se ratifican en su intención de comprar **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**, y que la realización de trabajos, movilizaciones y demás actos por parte de **LA VENDEDORA** para la construcción de obras de **EL PROYECTO** no serán motivo de reclamo o acción alguna.

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

- 2.1. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA**, **LA FIDUCIARIA** y **BANCO (\*)** suscribirán un Contrato de Fideicomiso, el cual podrá ser objeto de modificaciones en el tiempo.

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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 III** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato el que incluye además el plano de ubicación de **EL/LOS INMUEBLE/S**, 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**.
- c) La cancelación total del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora.

Por el Contrato de Fideicomiso, **LA FIDUCIARIA** se obligará 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 (condicionada a la suscripción del Contrato de Fideicomiso), mediante el cual **LA VENDEDORA** se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a **EL/LOS**

Fideicomiso N° 1428

**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"). Las partes se someten y reconocen como áreas finales y definitivas a aquéllas establecidas en la correspondiente Declaratoria de Fábrica e Independización inscrita en el Registro de Predios de Lima, las cuales **EL/LOS COMPRADORES** aceptan en el sentido de que éstas últimas prevalecerán para todo efecto en caso de discrepancia. Lo mismo opera para el caso de cambios estéticos en el **PROYECTO**.

3.3 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran que han sido debidamente informados que las áreas de **EL INMUEBLE/LOS INMUEBLE/S** son aproximadas por tratarse de bienes futuros, manifestando expresamente, que dichas variaciones no alteran ni alterarían su decisión de compra de **EL /LOS INMUEBLES**, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral de **EL PROYECTO**, la reputación de **LA VENDEDORA**, entre otros.

Ambas partes reconocen que cualquier eventual diferencia entre las áreas señaladas del **ANEXO II** y las áreas o planos definitivos inscritos en la Independización Registral, no dará derecho a **EL/LOS COMPRADOR/ES** ni a **LA VENDEDORA** a resolver el presente contrato, salvo lo previsto en el párrafo siguiente, renunciando desde ya, ambas partes, a toda acción legal tendiente a resolver y/o rescindir el presente contrato por dolo, error o cualquier otro concepto.

Queda claramente establecido entre las partes que en el supuesto que la variación del área de cada uno de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sea de

Página 89 de 137



menos y supere el cinco por ciento (5%) a lo establecido en el ANEXO II, EL/LOS COMPRADORES tendrán derecho a solicitar el reembolso por el diferencial de áreas recibidas a partir del 5%, de acuerdo al precio de venta pactado en el presente contrato; asimismo, en caso la variación del área de cada uno de EL/LOS INMUEBLE/S, sea de más y supere el cinco por ciento (5%) a lo establecido en el ANEXO II, LA VENDEDORA tendrá derecho a solicitar el pago por el diferencial de áreas entregadas a partir del 5%, de acuerdo al precio de venta pactado en el presente contrato.

Las partes acuerdan expresamente que en caso la discrepancia del área del Departamento sea mayor al 5%, EL/LOS COMPRADORES podrán optar alternativamente por resolver el presente contrato, sin exigir pago de penalidad e indemnización alguna por parte de LA VENDEDORA, o proceder conforme a lo indicado en el párrafo anterior.

En cualquiera de estos dos supuestos las partes deberán suscribir la adenda respectiva.

EL/LOS COMPRADOR/ES dejan claramente establecido que LA VENDEDORA les ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre EL/LOS INMUEBLE/S y les ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente contrato, toda la información a la que se hace referencia en el Art. 76, 77 y 78.2 b. del Código de Protección y Defensa de Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) aprobado por Ley 29571, asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES dejan constancia que han tomado conocimiento de toda la información brindada por LA VENDEDORA respecto a EL/LOS INMUEBLE/S y el PROYECTO.

- 3.4 Dado que EL/LOS INMUEBLES son bienes futuros, EL/LOS COMPRADOR/ES aceptan y reconocen de forma irrevocable que toda imagen, boceto y/o descripción incluida en la página web, videos, copia informativa, publicidad y/o promoción de EL/LOS

INMUEBLE/S y/o EL PROYECTO bajo cualquier medio son referenciales.

- 3.5 LOS VENDEDORES podrán modificar los acabados siempre que sean de mejor calidad a los ofrecidos. En este caso LA VENDEDORA comunicará a EL/LOS COMPRADORES quienes tendrán un plazo de 7 días calendarios para dar su conformidad, caso contrario se entenderán aceptados.

En caso EL/LOS COMPRADORES, comuniquen su negativa, LA VENDEDORA conservara los mismos acabados iniciales, salvo que se compruebe que a la fecha de ejecución de la Obra dicho acabado no está disponible en el mercado.

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

#### **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 Las partes declaran expresamente que entre EL /LOS INMUEBLES materia de la presente venta y el precio total convenido por éstos existe la más perfecta y justa equivalencia, y que de existir alguna diferencia de más o de menos, que ahora no perciben, se hacen desde ya mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente a toda acción o

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

excepción que tienda a invalidar los efectos de este Contrato pues en su celebración no ha mediado vicio alguno que limite la libre expresión de voluntad. Sin perjuicio de esto, en caso de variaciones, las partes procederán conforme lo regulado en el numeral 3.3 precedente.

- 4.3** 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 cuya denominación, 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 Cuota Inicial de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la cuenta que **LA VENDEDORA** le/s indique, la misma que se descontará del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y
  - b) El saldo del precio de venta que figura en el acápite B.2 del literal B del **ANEXO II** será cancelado con los fondos provenientes del desembolso de los conceptos ahí señalados distintos a la cuota inicial, el cual deberá ser depositado por el **BANCO** en la cuenta que se indica en el literal 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, serán cedidas irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta indicada en el acápite B.3 del literal B del Anexo II serán transferidos a



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

la Cuenta Recaudadora que será abierta por LA FIDUCIARIA.

### QUINTA.- DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

#### 5.1 LA FIDUCIARIA únicamente emitirá

Certificados de Participación en la medida que (i) **EL/LOS INMUEBLES** sean financiadas por un **BANCO**; y, (ii) el **BANCO** acepte un Certificado de Participación como garantía para el financiamiento otorgado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Asimismo, los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de Participación que mantiene LA FIDUCIARIA, la cual 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) Únicamente en el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en los **CONTRATOS 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 mismo, equivalente al monto efectivamente pagado señalado en el propio Certificado de Participación y las penalidades a que hubiere lugar, en los términos, restricciones y en el orden de prelación previstos para tal efecto en los **CONTRATOS DE FIDEICOMISO**, que **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara conocer, 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 Sin perjuicio de la inscripción en el Registro de Certificados de Participación que mantiene LA FIDUCIARIA, dicha Garantía Mobiliaria se formalizará de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Ley de Garantías Mobiliarias y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, una vez que ésta se inscriba en 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

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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.

- 6.4 En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** incurra en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del **BANCO**, este podrá ejecutar la Garantía Mobiliaria conforme a lo previsto en el Contrato De Garantía Mobiliaria correspondiente. La transferencia del Certificado de Participación producto de la ejecución de la garantía mobiliaria en referencia deberá ser comunicada a **LA FIDUCIARIA** a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. El tercero adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste le otorga el certificado de Participación.
- 6.5 **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, declaran que la posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el presente documento se cederá automáticamente a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación –incluyendo al **BANCO**, en caso opte por la adjudicación del mismo conforme a la Ley de Garantía Mobiliaria-, siempre que (i) se haya transferido la titularidad del Certificado de Participación; (ii) el tercero adquirente cumpla con remitir toda documentación que haya sido requerida por **LA FIDUCIARIA** para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo.
- 6.6 Queda claramente establecido que **LA FIDUCIARIA** no es ni será responsable por la inscripción de la referida Garantía Mobiliaria, siendo ello exclusiva responsabilidad de **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

### SETIMA.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA

Fideicomiso N° 1428

- 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 San Miguel
- 8.2 **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que tratándose en este caso de la

Página 93 de 137



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; para efectos de la presente compra venta se considera que **EL/LOS INMUEBLE/S** llegan a tener existencia desde la suscripción del acta de Entrega de los mismos o desde la Conformidad de obra del Proyecto, lo que ocurra primero (ii), **LA FIDUCIARIA** de ser el caso, 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** El plazo para LA ENTREGA será el establecido en el **ANEXO II**
- 9.2** Al momento de la entrega de **EL/LOS INMUEBLES** las áreas comunes esenciales se encontraran operativas.
- 9.3** Se deja expresa constancia que las áreas comunes no esenciales serán entregadas a la Junta Directiva provisional a más tardar a los 90 días de la fecha pactada para la Entrega de **EL/LOS INMUEBLES**, debiéndose suscribir el Acta correspondiente
- 9.4** A partir de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y de la suscripción del acta de entrega de los mismos a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, éste/os será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.

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

Lo señalado en el presente numeral en lo referido a las áreas, bienes y servicios comunes, se aplicará en cumplimiento con las formalidades establecidas en el artículo 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.

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

9.5 Asimismo, se deja constancia que el plazo de entrega indicado quedará suspendido en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:

- a. Caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, inundaciones, desastres naturales, huelgas, conmoción civil o situaciones análogas.
- b. Si el retraso obedece a hechos determinantes de terceros distintos a LA VENDEDORA, tales como: (i) autoridades administrativas, municipales, registros públicos, y/o (ii) empresas prestadoras de servicios públicos.
- c. EL/LOS COMPRADOR/ES hubiera/n incumplido con el pago oportuno de alguna de las cuotas del precio conforme a las oportunidades pactadas en este contrato.

En caso alguno de estos supuestos se verifique, el plazo de entrega de EL /LOS INMUEBLES quedará automáticamente prorrogado por el tiempo que dure el supuesto. En tales supuestos, EL/LOS COMPRADORES declaran haber sido informados que LA VENDEDORA no estará en incumplimiento y en consecuencia no asumirá ninguna responsabilidad al respecto ni pago de penalidad ni indemnización alguna.

9.6 EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y aceptan que la fecha consignada en el literal D del Anexo II podrá ser prorrogada unilateralmente por LA VENDEDORA hasta por un plazo de treinta (30) días calendario, sin que por ello genere pago alguno de penalidad o indemnización a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES y bastando para ello una comunicación simple.

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 siguiente.

9.7 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 suscrito la Adenda de Ratificación y la Escritura Pública que la presente minuta y adenda originen; (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.

9.8 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.

9.9 En el supuesto que, al momento de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES tuvieran observaciones relacionadas con cualquier defecto subsanable de las mismas, EL/LOS



# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

COMPRADOR/ES firmarán el Acta de Entrega y se consignará en la misma las observaciones que pudieran presentar, a fin que EL VENDEDOR subsane dichas observaciones en el más breve plazo. Con la firma del Acta de Entrega, se entregarán las llaves de EL/LOS INMUEBLE/S

Si EL/LOS COMPRADOR/ES no concurriera a la citación para la entrega de EL/LOS INMUEBLES y/o no suscribieran el Acta de Entrega en la fecha pactada, autoriza por este documento a que la entrega y recepción de EL/LOS INMUEBLE/S se realice por intervención de un Notario Público, quien levantará un parte notarial, formalizándose de esta manera la entrega y recepción de EL/LOS INMUEBLES con la notificación del parte notarial que el Notario Público cursará a las partes contratantes a los domicilios consignados por las mismas en este Contrato, devengándose a partir de dicha notificación la obligación de EL/LOS COMPRADOR/ES de efectuar el pago del impuesto predial correspondiente al año siguiente, arbitrios municipales, el correspondiente mantenimiento y servicio de administración de EL/LOS INMUEBLE/S, entre otros conceptos.

Todo riesgo de deterioro, pérdida o destrucción respecto a EL/LOS INMUEBLES a partir de la fecha de la suscripción del Acta de Entrega o del levantamiento y notificación del parte notarial será de única y exclusiva responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES, sin ninguna excepción quedando EL VENDEDOR liberado de cualquier responsabilidad de las mismas, incluyendo su ocupación respecto de terceros.

**9.10** Las partes acuerdan expresamente que en ningún caso la Entrega de EL/LOS INMUEBLES estará condicionada a la obtención de la declaratoria de Fábrica o Conformidad de Obra.

**9.11** 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 i) la administración del Conjunto Residencial por un plazo mínimo de seis (6) meses, contados desde efectuada la primera entrega de cualquiera de los inmuebles que conforman el PROYECTO y ii) 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.

**9.12** 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.

**9.13** 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.

**9.14** EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga/n, conjuntamente con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias, a recibir los bienes y servicios comunes por medio de la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto.

Para esos efectos, **LA VENDEDORA** notificará a Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar visible del Conjunto Residencial con una

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

anticipación de máximo cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o servicios comunes firmando el acta correspondiente. Las llaves, si hubieran, manuales y demás documentos relativos al uso y mantenimiento de dichos bienes o servicios comunes, 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 Restitución de Dominio y **LA VENDEDORA** haya procedido con la inscripción de la transferencia de propiedad a favor de **EL/LOS COMPRADORES** en los Registros Públicos.
- 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**;

Fideicomiso N° 1428

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.

**LA FIDUCIARIA** solo será responsable de restituir **EL/LOS INMUEBLES** una vez que se hayan verificado las condiciones señaladas en el numeral 2.2. de la segunda cláusula del presente Contrato.

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

### 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 Adenda Ratificatoria con la fiduciaria a más tardar a los 15 días de recibida la comunicación y/o requerimiento.
- 12.4** Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine, dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.



Página 97 de 137

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

- 12.5** 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.
- 12.6** 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.
- 12.7** 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.
- 12.8** 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**.
- 12.9** 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.
- 12.10** 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**.
- 12.11** 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.

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

- 12.13** **EL/LOS COMPRADORES** se comprometen indefectiblemente a No efectuar modificaciones **EL/LOS INMUEBLES** ni las áreas comunes de **EL PROYECTO** hasta que se cuente con la conformidad de obra de **EL PROYECTO**. De no cumplir con lo estipulado anteriormente, **EL/LOS COMPRADORES** serán responsables ante los demás propietarios, adquirentes y ante **LA VENDEDORA** respecto de cualquier retraso, daño y/o perjuicio que se pudiera generar por dichas modificaciones y por el retraso que podría implicar la conformidad de obra de **EL PROYECTO**, por lo cual asumirá la responsabilidad correspondiente.

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

- 12.14** **EL/LOS COMPRADOR/ES**, mientras existan unidades inmobiliarias disponibles en **EL PROYECTO**, autorizan a **LA VENDEDORA**, sin costo alguno, a efectuar las labores de promoción, difusión y marketing necesarios para la venta de dichas unidades en **EL PROYECTO**. Comprometiéndose a permitir el

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

ingreso al **PROYECTO** y a no obstaculizar la colocación de publicidad que **LA VENDEDORA** considere necesaria para la debida difusión y promoción del proyecto inmobiliario, ya sea en las paredes o rejas perimetrales o terrazas disponibles en la fachada del **PROYECTO**.

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

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

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

- Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- 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.
- 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.
- 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, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial o comunicación adicional.

En caso de presentarse la causal descrita en el literal e) precedente, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, bastando para ello una comunicación por parte de **LA VENDEDORA** indicando la causal y la resolución efectiva del contrato, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial o comunicación adicional.

**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.



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

- 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 aplicación 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.
- 13.6** Asimismo, el presente contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga el financiamiento adecuado para el desarrollo de **EL PROYECTO**, así como el desembolso del mismo.
- 13.7** Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la devolución, de ser el caso, del precio de venta que corresponda, de acuerdo a los procedimientos que se regulen en el Fideicomiso de Flujos.

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

Conforme a lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el terreno se encontrará afecto a undominio

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.

### **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 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 acápites (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

# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

Fideicomiso N° 1428

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.



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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 \_\_\_\_\_

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

### PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.- PODER IRREVOCABLE

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

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, 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 e individual puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:

1. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, suscribir las hipotecas a ser constituidas conforme lo indicado en la cláusula adicional que forma parte del presente instrumento 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 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 la Propiedad Inmueble correspondiente en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o de la hipoteca que recaiga sobre éste/os a favor del **BANCO** que financió la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación, y/o de las áreas, linderos y medidas perimétricas de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como de la/s Partida/s Registral/es en la/s que se encuentran inscrito/s **EL/LOS INMUEBLE/S** como bien/es independiente/s y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo cualquiera de **LOS APODERADOS** suscribir y/u otorgar las Minutas y/o Escrituras Públicas que se requieran.
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



## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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, entendiéndose dentro de estas entidades a las empresas prestadoras de servicios públicos.
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. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.
8. Renovar el presente poder irrevocable por el plazo de un (1) año, o periodos mayores a un (1) año en caso sean permitidos por ley antes de su terminación.

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

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

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa de **EL/LOS INMUEBLES**. 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 e individual puedan ejercer las facultades descritas en la presente cláusula adicional, el cual entrará en vigencia al día siguiente de haberse cumplido el plazo máximo legal descrito en el artículo 153 del Código Civil.

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LA FIDUCIARIA y/o LA VENDEDORA** no asumen responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede. Asimismo, queda expresamente convenido y entendido entre

# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 En relación al servicio de Post Venta, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a permitir a los trabajadores designados por **LA VENDEDORA**, el acceso a **EL/LOS INMUEBLES/S**, además



# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

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

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

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

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

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

# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

## CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN DEL CONTRATO

### CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO

**LA VENDEDORA y EL/LOS/COMPRADOR/ES** suscriben el presente documento en señal de conocimiento y conformidad con el contenido del **CONTRATO** por la venta de **EL/LOS INMUEBLE/S**. En ese sentido, **LA VENDEDORA y EL/LOS/COMPRADOR/ES** declaran lo siguiente:

**PRIMERO:** Estar conforme con las cláusulas del **CONTRATO**, obligándose al cumplimiento de las mismas.

**SEGUNDO:** Estar conforme con los alcances y facultades otorgados mediante las cláusulas adicionales al presente **CONTRATO**.

**TERCERO:** Estar conforme con la información consignada en los **ANEXOS I, II y III, declarando conocer que la información de los ANEXOS II y III es referencial.**

**CUARTO:** Estar conforme con el contenido de los planos de **EL/LOS INMUEBLE/S** y los documentos técnicos adjuntos que forman parte integrante del presente **CONTRATO**.

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

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

Fideicomiso N° [\*]



Página 107 de 137

**Proyecto "Parques del Mar"  
Financiamiento Bancario  
ANEXO I****DE LAS PARTES:****A. EL/LOS COMPRADOR/ES:**

<b>Nombres y Apellidos</b>	
<b>DNI</b>	
<b>Estado Civil</b>	
<b>Domicilio Legal</b>	
<b>Teléfonos</b>	
<b>Nombres y Apellidos del cónyuge</b>	-----
<b>DNI del cónyuge</b>	-----

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

<b>Nombres y Apellidos</b>	
<b>DNI</b>	
<b>Nombres y Apellidos</b>	
<b>DNI</b>	
<b>Domicilio Legal</b>	Av. Petit Thouars N° 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.
<b>Poderes</b>	Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

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

<b>Denominación</b>	
<b>RUC</b>	

# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	
--	--

---

EL/LOS COMPRADOR/ES

---

EL/LOS COMPRADOR/ES

Fideicomiso N° [\*]



Página 109 de 137

**Proyecto " Parques del Mar"  
Financiamiento Bancario  
ANEXO II****A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:**

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

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

B.1 Precio: S/ (\*) ((\*) con 00/100 soles)

B.2 Forma de Pago:

x	Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario	Cuota Inicial	S/
		Saldo Crédito Hipotecario	S/

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

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

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

Banco:  
Cuenta Número:

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

Moneda: **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: Diciembre de 2020

Esta fecha solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento en la cláusula correspondiente al plazo de la entrega de los inmuebles.

---

EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES

Ver cuadro de acabados e indicar DISCLAIMER

Cada torre, contará con sus respectivas áreas comunes exclusivas. Asimismo, ambas torres compartirán áreas comunes generales. El uso de las áreas exclusivas y comunes se regula en el Reglamento Interno del Proyecto.

EL/LOS COMPRADORES declaran conocer que todos los estacionamientos estarán ubicados en una edificación de dos sótanos y dos pisos colindante a la torre 1, la misma que será construida en la Etapa I.

Las áreas comunes a construirse en la Etapa I, son las siguientes:

- Lobby Ingreso por Calle 16 (1er nivel)
- ½ Jardín Privado (1er nivel)
- Zona de Parrillas N°1 (1er nivel)
- SUM (azotea)
- Gimnasio (azotea)
- Micro Cine (azotea)
- Terraza (azotea)
- Cuarto de Basura (sótano 1)
- Centro de Lavado (sótano 1)
- Bloque de Estacionamientos hacia Av. La Paz

Las áreas comunes a construirse en la Etapa II, son las siguientes:

- Lobby Ingreso por Av. Costanera (1er nivel)
- ½ Jardín Privado (1er nivel)
- Zona de Parrillas N°2 (1er nivel)
- Zona de Juego para Niños (1er Nivel)
- Sala de Juegos / Guardería (1er nivel)
- SUM (azotea)
- Gimnasio (azotea)
- Micro Cine (azotea)
- Terraza (azotea)



**ANEXO 4****Relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA suscritos antes del CONTRATO**

	<b>DPTO</b>	<b>Apellidos y Nombres de Cliente</b>
1	S-106	NOLE PEREZ CRISTHIAN ALEJANDRO
2	S-108	AVILA ZUZUNAGA LISSETH
3	101	MONTOYA MANRIQUE MIGUEL ANGEL
4	107	YACHI CENTENO KARIN
5	108	CONTRERAS RAMOS NAPOLEON CESAR
6	204	JARA SAENZ JEAN PIERRE
7	205	MEDINA MARTINEZ MYRIAM JACQUELINE
8	208	WENDY BETH GADEA ESPINOZA
9	301	ROMERO PALMA NORMA
10	303	FIGUEROA D"UNIAM CRISTHIAN
11	305	HUARI GADEA JORGE WALTER
12	307	REAÑO FALLAR MILAGROS
13	308	SORIA FLORES CINTHIA GIULIANA
14	403	FRANCO ZAPATA MAYRA ARIANA
15	407	ORIHUELA GARCIA MARIA ALEJANDRA ADRIANA
16	408	RENZO GAMBINI ASAMINA
17	505	LIZBET IRENE ALARCON REYES
18	604	FLORES CARRILLO ALVARO RODRIGO
19	701	ORTIZ RAMIREZ CARLOS ALBERTO
20	703	AUGUSTO DELGADO GIANMARCO
21	707	G & J AMPAZ ASOCIADOS SAC
22	801	TÁVARA VARGAS SANDRA
23	803	ACUÑA MIRANDA FREDI RAMON
24	804	PORTELLA SANCHEZ CHRISTIAN
25	808	HUARAJ GARCIA GINA CARMEN
26	903	CORNELIO ORTEGA JEAN PAUL
27	904	QUIROZ GABAI ROMINA ISABEL
28	905	VALLES VALLE MIGUEL ALFREDO
29	908	CARRAZCO AYAY MARIA
30	1001	HERRERA MATURRANO SANDY
31	1002	PAREDES VICTORIA ELIZABETH VICTORIA ADELA
32	1007	AGUILAR HUERTO SERGIO
33	1201	MARTINEZ UBIDIA DIANA NELLY
34	1203	SANCHEZ MORENO JOSE LUIS
35	1205	ROJAS ORTIZ VERONICA MARILUZ
36	1208	ALZAMORA BERROCAL OMAR
37	1302	DIAZ MORENO CARLOS
38	1303	MORANTE MANUNTA DIEGO ALONSO
39	1501	ROMERO PALMA NORMA
40	1504	MARTINEZ TORRES AMINA ISABEL

# LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

41	1505	LEON SALDAÑA EDUARDO
----	------	----------------------



## ANEXO 5 Obligaciones del CONSTRUCTOR

EL CONSTRUCTOR (en adelante, el "CONTRATISTA") asume las siguientes obligaciones frente a EL PROPIETARIO en el Contrato de Obra:

- a) Ejecutar LA OBRA, no pudiendo introducir modificaciones sin la autorización previa, expresa y por escrito de EL PROPIETARIO a través de LA SUPERVISORA.
- b) Tener emplazado permanentemente en LA OBRA a un Ingeniero Residente colegiado, un ingeniero de Oficina Técnica o Calidad y un Prevencionista de Riesgo y un Ingeniero de Campo.
- c) Proporcionar la adecuada dirección técnica y de control de LA OBRA, así como la totalidad de la mano de obra, los equipos de construcción, implementos, herramientas y cualquier bien necesario para la normal ejecución de la misma.
- d) Adquirir los materiales, los que administrará racionalmente y los empleará únicamente en la ejecución de LA OBRA.
- e) Dar cumplimiento a las leyes, reglamentos, resoluciones y ordenanzas municipales relativas a la industria de la construcción, así como a las normas que regulan el transporte de materiales de construcción que resulten aplicables. EL CONTRATISTA cumplirá todas las obligaciones laborales y reglamentarias en materia laboral, de previsión social y sanitaria, higiene y seguridad laboral, en general, y de la industria de la construcción, en particular, y mantendrá a EL PROPIETARIO libre de toda responsabilidad por todos estos conceptos.
- f) Así mismo, EL CONTRATISTA será responsable por la obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios según su planificación y logística lo requieran, y en especial lo concerniente a la interrupción del tránsito, liberando en forma expresa a EL PROPIETARIO por cualquier multa o infracción.
- g) Cumplir con todas las leyes, reglamentos y ordenanzas vigentes en relación con el cuidado y preservación del medio ambiente.
- h) Instalar mallas anticaídas protectoras especiales para tal efecto que soportan con una inclinación hacia arriba de 45° en escuadra en todo el perímetro de la edificación nueva a medida que avance la construcción de LA OBRA. Proteger con cercos de lona o similares los linderos con los vecinos para evitar que ingrese polvo o exista registro visual hacia éstos o exista la posibilidad de caída de materiales. A lo largo de LA OBRA y una vez terminada LA OBRA, EL CONTRATISTA deberá dejar limpias y deberá haber reparado los daños que haya ocasionado a las propiedades de los vecinos por motivos de los trabajos realizados por EL CONTRATISTA. En el caso de haber existido algún reclamo de algún vecino durante LA OBRA, EL CONTRATISTA deberá solucionarlo, obteniendo un acta firmada con el vecino que demuestre esto.
- i) Cuidar al máximo el orden, limpieza, ruidos, tránsito de personas y vehículos a fin de no perturbar al vecindario.
- j) Se podrá instalar torre grúa y/o plataforma elevadora exterior, para lo cual se tomarán las previsiones para adosar el sistema de izaje respectivo para subida de materiales y/o personal obrero. Cuando el contratista demuela el cerco existente del terreno, deberá instalar un cerco pintado de paneles metálicos de h = 2.40 m. (como mínimo) de forma tal que se restrinja el acceso a la zona de trabajo, y a los patios de maniobra del contratista, hasta que construya el cerco definitivo de EL PROYECTO.
- k) Suministrar a LA OBRA suficientes módulos de SS.HH. portátiles del tipo Disal para el personal obrero y profesional de acuerdo a lo exigido en el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente.

## LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

- l) Cumplir con las Normas de Seguridad, estableciendo dentro de su sistema de gestión, mecanismos que contribuyan a la permanente identificación y evaluación de los riesgos a la seguridad y la salud; y de los impactos ambientales derivados de los procesos de construcción.
- m) EL CONTRATISTA deberá cumplir la Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo, Ley N° 29783, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 005-2012-TR; así como sus normas complementarias y demás normas sobre seguridad, salud y medioambiente aplicable, vigentes a la suscripción del Contrato y sus modificatorias posteriores, así como el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás aplicables, para lo que proveerá todos los implementos de seguridad y equipos de protección personal que necesite su personal para la labor que tenga encomendada.
- n) Asegurar la restricción de acceso a personas ajenas a LA OBRA y salvaguardar la integridad de cualquier persona en la zona de trabajo, siendo responsable de que su personal y el personal de los subcontratistas cumplan con las medidas de seguridad.
- o) Llevar el registro de todo lo que entra y sale de LA OBRA, debiendo revisar a todo su personal y al de los subcontratistas.
- p) Tener a todo su personal debidamente uniformado con un solo color de uniforme para el personal obrero. El uniforme deberá mostrar de forma visible el nombre de EL CONTRATISTA.
- q) Mantener en LA OBRA la Licencia de Edificación, Cartel Informativo con las características exigidas, un juego completo, impreso de todos los planos de EL PROYECTO, especificaciones técnicas y Memorias Descriptivas y cualquier otro documento necesario para la construcción y/o la supervisión de LA OBRA
- r) Suministrar el Cuaderno de Obra el que será sellado por Notario en todas sus hojas y copias y será abierto y llevado según lo estipulado en la cláusula Undécima del presente Contrato.
- s) Asumir la responsabilidad por daños a personas y a la propiedad de terceros, así como el daño a servicios públicos.
- t) Reparar o reemplazar a su costo cualquier material empleado o trabajo ejecutado contraviniendo lo señalado en EL PROYECTO o disposiciones emitidas por LA SUPERVISORA.
- u) Mantener reserva sobre EL PROYECTO y sobre cualquier otra documentación que le haya sido entregada por EL PROPIETARIO o LA SUPERVISORA, la cual será considerada confidencial.
- v) Coordinar con LA SUPERVISORA, con la debida anticipación, la ejecución de las pruebas de Control de Calidad especificadas por los diferentes proyectistas de LA OBRA, o según lo que se indique en el Plan de Calidad elaborado por EL CONTRATISTA y previamente revisado y validado por LA SUPERVISORA antes del inicio de la OBRA, debiendo cumplir con las mismas antes de la ejecución de la siguiente etapa de construcción.
- w) Incorporar a LA OBRA sólo materiales y equipos que sean nuevos, de primera calidad, sin defectos ni imperfecciones, ajustándose en su uso rigurosamente a sus especificaciones técnicas, a las especificaciones técnicas de EL PROYECTO, a la normatividad vigente según el Reglamento Nacional de Edificaciones, y a las indicaciones que a los efectos dé LA SUPERVISORA.
- x) Ser responsable de la custodia y buen uso de todos los materiales y equipos que sean adquiridos para LA OBRA, siendo de su cargo y costo la reposición en caso de robo, pérdida o daño.
- y) Ser responsable ante EL PROPIETARIO por los actos u omisiones de sus agentes, empleados y personal contratado.



