

CONTRATO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTO INMOBILIARIO Y LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO AERÓDROMO

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas el Contrato para el desarrollo de Proyecto Inmobiliario y la Construcción del Nuevo Aeródromo, que celebran:

I.- CONSORCIO DHMONT & CG & M S.A.C.

I.1.- El Consorcio DHMONT & CG & M S.A.C., identificado con RUC N° 20502574109, con domicilio en Avenida Angamos Este N° 1648, Oficina 405, distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por su Gerente General Sr. Ricardo Mont Ling identificado con DNI 06593813, según poderes debidamente inscritos en el Asiento A-00001 de la Partida Registral N° 11307570 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao; en adelante **EL INVERSIONISTA**.

II.- AGENCIA DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA

II.1.- La AGENCIA DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA, con RUC N° 20380799643, con domicilio en Avenida Paseo de la República N° 3361, piso 9, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por el señor Jorge Alejandro León Ballén, identificado con DNI N° 09851165, en su calidad de Director Ejecutivo designado mediante Resolución Suprema N° 003 -2010-EF, en adelante **PROINVERSIÓN**, en su calidad de ente promotor de la inversión privada a cargo de la tramitación de la iniciativa privada que origina el presente contrato.

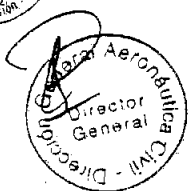
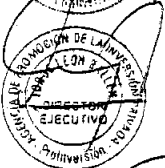
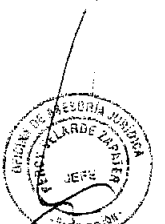
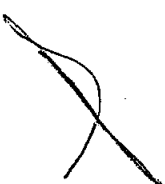
III. MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

III.1 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con RUC N° 20504743307 y domicilio para estos efectos en Avenida Paseo de la República N° 3361, Piso 3, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por CPC Carlos Federico Chiang Bernal, identificado con D.N.I. 09395303, Director General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, nombrado mediante Resolución Ministerial N° 281-2009-VIVIENDA de fecha 19.Oct.2009 y facultado mediante Resolución Ministerial N° 087- 2010-VIVIENDA de fecha 10 de mayo del 2010, en adelante "MVCS";

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.
LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú



El MVCS interviene respecto de lo previsto en el Capítulo Segundo, Tercero, Quinto y Anexo E del presente Contrato, vinculados con el desarrollo del "Proyecto Inmobiliario"

IV.- MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

IV.1 El Ministerio de Transportes y Comunicaciones, con RUC N° 20131379944 y domicilio para estos efectos en Jirón Zorritos 1203, Cercado de Lima, Lima, Perú, debidamente representado por el Director General de Aeronáutica Civil, Sr. Ramón Gamarra Trujillo, con DNI N° 43524551, nombrado mediante Resolución Ministerial N° 220-2010-MTC/02 de fecha 10 de mayo de 2010, en adelante "EL MTC";

El MTC interviene específicamente en lo referido al Capítulo Cuarto y Anexo D del presente Contrato, vinculados con la Construcción del Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil.

Las Partes dejan expresa constancia que las obligaciones derivadas del presente Contrato, se ejecutarán de acuerdo a las estipulaciones específicas referidas en los Capítulos que lo conforman, según corresponda al "Compromiso de Inversión constituido por el Proyecto Inmobiliario" o a la "Construcción del Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil".

CAPÍTULO PRIMERO: ANTECEDENTES Y DEFINICIONES

CLÁUSULA PRIMERA.-

Antecedentes

1.1 Con fecha 09 de abril de 2007, EL INVERSIONISTA presentó al amparo de la Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada, su reglamento y normas modificatorias la iniciativa privada denominada "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique", la misma que contemplaba el desarrollo de un proyecto inmobiliario en dos terrenos. El primero de ellos inscrito en la Partida Electrónica N° 42646350 (Continuación de la Ficha N° 340391) de propiedad de INDAER PERU S.A., en adelante EL INMUEBLE A. El segundo, de propiedad de la SBN inscrito en la Partida Electrónica N° 46624866, en adelante EL INMUEBLE B.

1.2 Mediante Acuerdo N° 420-09-2007-IP del 08 de mayo de 2007, adoptado por el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado (en adelante EL COMITÉ) se admitió a trámite la Iniciativa Privada "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique" (denominada en el presente

CERTIFICADO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.
LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

contrato como "Proyecto Inmobiliario"), presentada por EL INVERSIONISTA.

- 1.3 Mediante Oficio N° 1116-2007-VIVIENDA/VMVU de fecha 03 de julio de 2007, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento manifestó que la ejecución del proyecto contemplado en la iniciativa privada resultaba de interés para los fines de su sector, por cuanto se enmarca dentro de los objetivos del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dado que permite el acceso a la población de menores recursos a una vivienda digna.
- 1.4 Mediante Acuerdo de EL COMITÉ N° 439-04-2007-Inmuebles de fecha 03 de julio de 2007, se declaró de Interés la iniciativa privada sobre el "Proyecto Inmobiliario" presentada por EL INVERSIONISTA.
- 1.5 Con fechas 13 y 14 de julio de 2007 se publicó el Resumen Ejecutivo de la Iniciativa Privada en el diario "Expreso" y en el diario oficial El Peruano respectivamente.
- 1.6 Mediante Oficio N° 203-2007-CPS-INM-PROINVERSIÓN de fecha 15 de agosto de 2007, se dispuso la no obligatoriedad para los terceros interesados de presentar cartas de compromiso de financiamiento firmes sino compromisos o intenciones de financiamiento emitidos por entidades financieras.
- 1.7 Mediante Oficio N° 211/2007/CPS-INM/PROINVERSIÓN de fecha 15 de agosto de 2007, se aprobó la precalificación de los terceros interesados, Urbi Propiedades S.A., GyM S.A. Contratistas Generales y Constructores Interamericanos SAC-BESCO S.A. en la Iniciativa Privada.
- 1.8 Con fecha 29 de agosto de 2007, EL INVERSIONISTA considerando que era la única empresa que había cumplido con los requisitos exigidos por el Comité interpuso recurso de nulidad contra el Oficio N° 211/2007/CPS-INM/PROINVERSIÓN, sustentándose en la supuesta contravención de los principios de legalidad e igualdad, al haberse aprobado indebidamente la precalificación de terceros interesados en la ejecución del proyecto.
- 1.9 Asimismo, con fecha 11 de setiembre de 2007, EL INVERSIONISTA interpuso recurso de apelación contra el Oficio N° 211/2007/CPS-INM/PROINVERSIÓN, en virtud del cual solicitó se declare la nulidad del referido acto de precalificación por haber sido emitido en contravención a los principios constitucionales del debido proceso, igualdad, imparcialidad y legalidad.

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**
LIMA, 11 MAY 2010


Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

1.10 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN N° 201-01-2007 adoptado el 02 de octubre de 2007 se declaró la nulidad del Acuerdo 439-04-2007-INMUEBLES adoptado por EL COMITÉ, por el cual se declaraba de interés la iniciativa privada. Asimismo, decretó la nulidad de los actos posteriores a la tramitación de la iniciativa privada, retrotrayendo el procedimiento hasta el momento anterior a la adopción del precitado Acuerdo de Interés.

1.11 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN N° 215-07-2008, adoptado en la Sesión de fecha 15 de enero de 2008, se declaró de no interés la Iniciativa Privada, considerando que la empresa INDAER, propietaria del Inmueble A, manifestó que el predio en cuestión ya no se encontraba disponible para la ejecución de la Iniciativa Privada presentada.

1.12 Con fecha 17 de enero de 2008, EL INVERSIONISTA interpuso demanda de acción de amparo contra PROINVERSIÓN y el Procurador Público del Ministerio de Economía y Finanzas, al considerar que el Acuerdo del Consejo Directivo 201-01-2007 de fecha 02 de octubre de 2007 y Oficios N° 203 y 211-2007-CPS-INM-PROINVERSIÓN de fechas 15 de agosto de 2007 y 27 de agosto de 2007 violaban su derecho constitucional.

1.13 Mediante Resolución N° 01 de fecha 21 de enero de 2008, el 52° Juzgado Civil de Lima declaró improcedente liminarmente la demanda de amparo al considerar que la vía constitucional no era la idónea para reclamar.

1.14 Con fecha 31 de enero de 2008, EL INVERSIONISTA apeló la Resolución indicada en el Numeral precedente; la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Lima confirmó la Resolución de Primera Instancia.

1.15 Con fecha 25 de noviembre de 2008, EL INVERSIONISTA interpuso Recurso de Agravio Constitucional contra la referida Resolución de la Corte Superior.

1.16 Mediante Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 11 de mayo de 2009, el Tribunal Constitucional desestimó las sentencias dictadas por el Poder Judicial y resolvió:

1. Declarar FUNDADA la demanda; en consecuencia, Nulos el Oficio N° 203-2007-CPS-INM-PROINVERSIÓN, de fecha 15 de agosto de 2007, el Oficio N° 211/2007/CPS-INM/PROINVERSIÓN, de fecha 15 de agosto de 2007, y el Acuerdo Consejo Directivo PROINVERSIÓN N° 201-01-2007, así como los demás actos que se hubieren emitido para su ejecución.

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

2. Declarar válido y subsistente el Acuerdo Comité Saneamiento N° 439-04-2007-Inmuebles, de fecha 3 de julio de 2007, que declaró de interés la Iniciativa Privada y asimismo dispuso que la sentencia se opone a cualquier acto administrativo dictado con posterioridad que afecte el mejor derecho del Consorcio demandante.

3. Ordenar que PROINVERSIÓN o a la entidad del Estado promotora del proyecto de inversión continúe el procedimiento sólo con el Consorcio DHMONT & CG & M S.A.C. y actúe conforme al Decreto Supremo N° 015-2004-PCM y su modificatoria.

1.17 Mediante escrito de fecha 07 de julio de 2009, PROINVERSIÓN presentó al Tribunal Constitucional un recurso de nulidad y aclaración respecto a la sentencia del 11 de mayo de 2009.

1.18 Mediante Resolución de fecha 06 de agosto de 2009 el Tribunal Constitucional declaró improcedente la solicitud de PROINVERSIÓN de nulidad y aclaración respecto a la sentencia de fecha 11 de mayo de 2009. Sin perjuicio de lo anterior, el Tribunal consideró pertinente precisar que los efectos de la sentencia son aplicables a las partes del proceso, por lo que habiendo sido declarada fundada la demanda y nulos el Oficio N° 203-2007-CPS-INM-PROINVERSIÓN, de fecha 15 de agosto de 2007, el Oficio N° 211/2007/CPS-INM/PROINVERSIÓN, de fecha 15 de agosto de 2007, y el Acuerdo Consejo Directivo PROINVERSIÓN N° 201-01-2007, así como los demás actos que se hubieren emitido para su ejecución, corresponde al juez de primer grado (de ejecución) conforme al artículo 1° del Código Procesal Constitucional, reponer las cosas al estado anterior a la violación del derecho constitucional al debido procedimiento administrativo.

1.19 El Consejo Directivo de PROINVERSIÓN en Sesión de fecha 14 de agosto de 2009, a fin de dar cumplimiento a la sentencia del Tribunal Constitucional, acordó:

- Declarar la nulidad de los actos administrativos contenidos en los Oficios Nos. 203 y 211-2007-CPS-INM-PROINVERSIÓN de fechas 15 de agosto de 2007 y 27 de agosto de 2007, respectivamente, así como el Acuerdo del Consejo Directivo 201-01-2007 de fecha 02 de octubre de 2007, así como los demás actos que se hubieren emitido para su ejecución.

CERTIFICO QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

- Declarar válido y subsistente el Acuerdo de EL COMITÉ N° 439-04-2007- Inmuebles de fecha 03 de julio de 2007, que declaró de interés la iniciativa privada.
- Asignar al Comité PRO VALOR la conducción del proceso.
- Instruir al Comité PRO VALOR para que continúe el procedimiento sólo con EL INVERSIONISTA y actúe conforme al Decreto Supremo N° 015-2004-PCM y su modificatoria.

1.20 Mediante Oficios Nos 12325-2009/SBN-GO de fecha 6 de noviembre de 2009 y 13484-2009/SBN-GO de fecha 30 de noviembre de 2009, la Superintendencia de Bienes Estatales, en adelante SBN comunicó a PROINVERSIÓN que los inmuebles materia de la Iniciativa Privada son de libre disposición del Estado y se encontraban libres de toda carga, cargo, gravamen o afectación fiduciaria, habiendo revertido el dominio de los mismos a favor del Estado, conforme se desprende de las Partidas Electrónicas N° 42646350 (Continuación de la Ficha N° 340391) y N° 46624866 respectivamente.

1.21 Mediante Acuerdo N° 317-01-2009 de fecha 09 de diciembre de 2009, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN acordó, entre otros, aprobar la iniciativa privada y proceder a la adjudicación directa a favor de EL INVERSIONISTA, en atención a lo dispuesto por el literal b) del artículo 7 de la Ley 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada, así como su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2004-PCM y Decreto Supremo N° 013-2007-PCM.

1.22 Mediante Acuerdo N° 329-01-2010 de fecha 10 de febrero de 2010, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN acordó dejar sin efecto el Acuerdo PROINVERSIÓN N° 317-01-2009 adoptado en la Sesión del Consejo Directivo de fecha 09 de diciembre de 2009, manteniéndose válido y subsistente el Acuerdo PROINVERSIÓN N° 301-01-2009 adoptado por el Consejo Directivo en sesión de fecha 14 de agosto de 2009.

Asimismo, dispuso la cancelación del proceso de la Iniciativa Privada denominada "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique" presentada por el Consorcio DHMont & CG & M S.A.C., por los fundamentos ahí expuestos.

1.23 Mediante Carta de fecha 23 de febrero de 2010, EL INVERSIONISTA interpuso Recurso de Reconsideración contra el Acuerdo N° 329-01-2010 de fecha 10 de febrero de 2010.

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010


Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

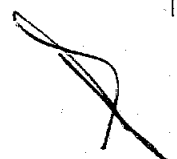
1.24 Mediante Carta N° 034-2010-GG de fecha 19 de marzo de 2010, EL INVERSIONISTA amplió los términos del Recurso de Reconsideración, a que se refiere el Numeral 1.23 precedente, oportunidad en la cual propuso una serie de medidas y se comprometió a superar los temas identificados por PROINVERSIÓN como contingentes a los intereses del Estado, entre ellos aceptar los valores de una nueva tasación de los inmuebles.

1.25 Mediante Oficio N° 125-2010-DE-PROINVERSION de fecha 31 de marzo de 2010 se corrió traslado a EL INVERSIONISTA del valor actualizado de los Inmuebles de acuerdo con la tasación efectuada por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

1.26 Mediante Carta N° 039-2010-GG de fecha 31 de marzo de 2010, EL INVERSIONISTA manifestó expresamente su conformidad respecto de los valores determinados en el Informe Técnico de Tasación Valuación Comercial de Dos Terrenos de fecha 30 de marzo de 2010, efectuada por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



1.27 Mediante ACUERDO PROINVERSIÓN N° 339-01-2010 de fecha 05 de abril de 2010, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN declaró fundado el Recurso de Reconsideración interpuesto por EL INVERSIONISTA y en consecuencia válido y subsistente el Acuerdo PROINVERSIÓN N° 317-01-2009. Asimismo, dispuso, entre otros, que el Comité PRO VALOR reinicie las negociaciones con el inversionista.



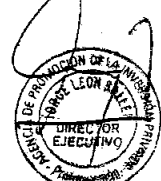
1.28 En aplicación de la Ley N° 28059 y su Reglamento el Comité PRO VALOR de PROINVERSIÓN, ha llevado a cabo las negociaciones quedando establecidas en las mismas los elementos esenciales y no esenciales del Contrato.

1.29 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSION adoptado en la Sesión de fecha 05 de mayo de 2010, se aprobaron entre otros la versión definitiva del Contrato para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario y la Construcción del Nuevo Aeródromo.



Definiciones

Toda referencia efectuada en este Contrato a "Cláusula" o "Anexo" se deberá entender efectuada a Cláusulas o Anexos del Contrato, respectivamente, salvo indicación expresa en sentido contrario.



**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010



Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Los términos que figuren en mayúsculas en el Contrato y que no se encuentren expresamente definidos en éste, corresponden a Leyes Aplicables, o a términos que son corrientemente utilizados en mayúsculas.

Cualquier mención a una Autoridad Gubernamental específica deberá entenderse efectuada a ésta o a quien la suceda o a quien ésta designe para realizar los actos a que se refiere el Contrato o las Leyes Aplicables.

En el Contrato, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

Acreeedor Financiero

Es el Banco Continental, que financiará la adquisición del INMUEBLE A y del INMUEBLE B, y/o el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

Anexos

Son los documentos que forman parte integrante del Contrato.

Autoridad Gubernamental

Cualquier autoridad judicial, legislativa, política o administrativa del Perú, facultada conforme a las Leyes Aplicables y dentro del ejercicio de sus funciones, para emitir o interpretar normas o decisiones, generales o particulares, con efectos obligatorios para quienes se encuentren sometidos a sus alcances. Cualquier mención a una Autoridad Gubernamental específica deberá entenderse efectuada a ésta o a quien la suceda o a quien ésta designe para realizar los actos a que se refiere el Contrato o las Leyes Aplicables.

Bono Familiar Habitacional

Subsidio creado por Ley N° 27829 otorgado por una sola vez a los beneficiarios, sin cargo a ser devuelto por éstos, como un incentivo y complemento de su ahorro y esfuerzo constructor, a fin de destinarlo a en el presente Contrato para la adquisición de una vivienda de interés social en el Marco del Programa Techo Propio.

Comité PRO VALOR

Es el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y Otros Proyectos del Estado - PRO VALOR.

Compromiso de Inversión

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

Es la Inversión que EL INVERSIONISTA se obliga a cumplir, y que tiene por objeto la ejecución del "Proyecto Inmobiliario" y la Construcción de un nuevo Aeródromo.

Contrato

Es el presente documento denominado Contrato para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario y la Construcción del Nuevo Aeródromo, incluyendo sus Anexos.

Contrato de Fideicomiso

Es el Contrato de Fideicomiso Privado cuyo fin es salvaguardar los recursos que servirán para financiar la construcción del Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil.

Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía

Es el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía que EL INVERSIONISTA celebra en la fecha de suscripción del presente contrato, cuya finalidad es la ejecución total del proyecto inmobiliario de interés social.

Construcción de Nuevo Aeródromo

Es la obligación por parte de EL INVERSIONISTA de construir el Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil, hasta por el monto al cual asciende el patrimonio del Fideicomiso para el Nuevo Aeródromo y conforme a los términos y condiciones establecidos en el Expediente Técnico que apruebe el MTC.

Cronograma de Ejecución de Obras

Es el documento detallado a ser presentado por El INVERSIONISTA donde deberá constar como mínimo la información relativa al detalle de las unidades inmobiliarias a construirse conforme a los plazos estipulados para la ejecución del Proyecto Inmobiliario, según las condiciones y estipulaciones pactadas en el Capítulo Cuarto del presente Contrato.

Declaratoria de Interés

Declaración de interés de la Iniciativa Privada publicada con fechas 14 y 15 de julio de 2007, en el diario oficial "El Peruano", en el diario "Expreso" y en la página web de PROINVERSIÓN.

Días

Salvo en lo referido al cómputo del plazo para la ejecución de las obras del Proyecto Inmobiliario, estipulado en la cláusula 4.2 del presente Contrato, así como en lo referido a la aplicación de penalidades, todas las demás referencias a "Días" deberán entenderse efectuadas a los días que no sean sábado, domingo o feriado en la ciudad de Lima. También se entiende como feriado, los días en que los bancos en la

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010 Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

ciudad de Lima no se encuentren obligados a atender al público por disposición de la Autoridad Gubernamental. Todas las referencias horarias se deberán entender efectuadas a la hora del Perú.

Dólar o US\$

Es la moneda o el signo monetario de curso legal en los Estados Unidos de América.

Entidades del Estado:

Son el conjunto de instituciones que participan en representación del Estado en el presente Contrato y que de acuerdo al mismo, tienen los derechos, obligaciones, compromisos y responsabilidades que se establecen en este documento y sus Anexos.

Estado

Es el Estado Peruano.

Expediente Técnico del Nuevo Aeródromo

Es el conjunto de documentos que comprende, entre otros, la memoria descriptiva, especificaciones técnicas, planos de ejecución de obra, cuya elaboración estará a cargo de EL INVERSIONISTA, conforme al Estudio de Preinversión y demás especificaciones técnicas que le entregará el MTC para la construcción del nuevo aeródromo.

El Estudio de Preinversión será elaborado por la empresa especializada que designe LA FIDUCIARIA S.A. de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Privado Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil y será aprobado por el MTC.

Fecha de Cierre

Es el día y hora en que se suscribe el presente Contrato y se cumplen todos y cada uno de los requisitos señalados en el Contrato.

Garantía de Fiel Cumplimiento

Es la carta fianza bancaria a ser entregada en la fecha de cierre por EL INVERSIONISTA para garantizar la obligación de desarrollar el Proyecto Inmobiliario. Asimismo, EL INVERSIONISTA entrega a la fecha de suscripción una carta fianza garantizando la elaboración del expediente técnico y entregará una adicional para garantizar la construcción del aeródromo.

Iniciativa Privada

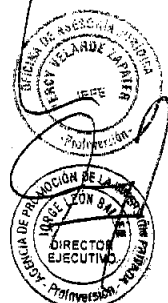
Es el proyecto denominado "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique" presentado con fecha 09 de abril de 2007 por EL INVERSIONISTA al amparo de la Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada y su reglamento.

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Leyes Aplicables

Todas las normas jurídicas y precedentes vinculantes, que conforman el Derecho Interno del Perú. Incluye sus modificaciones y normas complementarias.

Partes

Son, conjuntamente el INVERSIONISTA, PROINVERSIÓN, el MTC y el MVCS.

Proyecto Inmobiliario

Es la obligación asumida por EL INVERSIONISTA que consiste en la construcción de diez mil unidades inmobiliarias conforme a la Declaratoria de Interés y seis mil unidades inmobiliarias adicionales haciendo un total de dieciséis mil (16,000) unidades inmobiliarias.

Supervisor del Proyecto Inmobiliario

Es la persona jurídica privada designada por el Fideicomiso en Administración y Garantía que tendrá a su cargo la supervisión del cumplimiento y ejecución de las obligaciones de EL INVERSIONISTA previstas en el presente Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA.- SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE

2.1 Para efectos del presente contrato, los términos que aparecen tendrán los significados que se determinen clara e indubitadamente del contexto en el que se encuentren respetando, en primer lugar, la voluntad de las partes.

Asimismo, tanto la interpretación como ejecución del presente Contrato se realizará de acuerdo a la buena fe, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han expresado su voluntad y han contraído sus obligaciones.

2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el Numeral 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han expresado su voluntad y contraído sus obligaciones.

2.3 Los títulos de las cláusulas del presente Contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 17 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

- 2.4 Para el efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Contrato, primará lo establecido en el presente documento, debidamente suscrito por EL INVERSIONISTA, PROINVERSIÓN, el MVCS y el MTC, así como sus Anexos.
- 2.5 El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.
- 2.6 La participación de cada una de las Entidades del Estado que intervienen en representación del Estado, así como de las partes, se restringe a los supuestos en los cuales se ha previsto su actuación, por lo tanto únicamente tienen responsabilidad en aquellos casos en los que se ha contemplado su participación, según el presente Contrato y sus Anexos.
- 2.7 Las partes acuerdan establecer los alcances de su participación en el presente Contrato, las mismas que estarán delimitadas de la siguiente manera:

PROINVERSIÓN: interviene en su calidad de ente promotor de la Inversión Privada y como consecuencia de haber reiniciado el procedimiento de la Iniciativa Privada en cumplimiento de la sentencia aludida en el Numeral 1.16 de los "Antecedentes", todo lo cual determinó la adjudicación directa de la ejecución del proyecto a favor de EL INVERSIONISTA.

EL INVERSIONISTA: actúa en el presente Contrato al habersele adjudicado directamente la ejecución del Proyecto de la Iniciativa Privada denominada "Mega Proyecto Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique", conforme a la Declaratoria de Interés y de acuerdo a lo ordenado por el Tribunal Constitucional mediante Sentencia de fecha 11 de mayo de 2009.

EL Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS): interviene en el presente Contrato al estar referido el mismo al desarrollo de programas habitacionales y en el marco del Programa Techo Propio con el Bono Familiar Habitacional – BFH.

El MVCS actúa específicamente en lo referido al Capítulo Segundo, Tercero y Quinto así como del Anexo E del presente Contrato, sobre el desarrollo del "Proyecto Inmobiliario" así como en las disposiciones contractuales donde se le confieren derechos y obligaciones.

Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC): actúa a efectos de aceptar y confirmar su intervención como fideicomisario en el Fideicomiso Privado denominado "Fideicomiso

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil" así como para prestar conformidad respecto a los términos contenidos en el Capítulo Cuarto y Anexo D del presente Contrato.

CAPÍTULO SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y BIENES INMUEBLES
MATERIA DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

CLÁUSULA TERCERA: FINES, OBJETO Y BIENES MATERIA DE TRANSFERENCIA

3.1 Mediante Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario con Compromiso de Inversión, suscrito por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, PROINVERSIÓN y EL INVERSIONISTA, el Estado peruano transfirió en propiedad a favor de EL INVERSIONISTA los siguientes bienes inmuebles:

3.1.1.- Inmueble constituido por el terreno que formó parte del Fundo Chacracerro, cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas constan inscritas en la Partida Electrónica N° 42646350 (continuación de la Ficha N° 340391) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en adelante **EL INMUEBLE A**.

3.1.2.- Inmueble constituido por el terreno que formó parte del Fundo Chacracerro, cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas constan inscritas en Partida Electrónica N° 46624866 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en adelante **EL INMUEBLE B**.

3.2 Las transferencias antes señaladas fueron a título oneroso y constituyen sólo un medio para satisfacer un único interés, el cual es cumplir con los objetivos de promover la participación del sector privado en proyectos para la construcción de viviendas de interés social, enmarcada en los objetivos del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, disposiciones municipales y la Declaratoria de Interés, lo cual se ejecutará conjunta e indefectiblemente en el INMUEBLE A y en el INMUEBLE B.

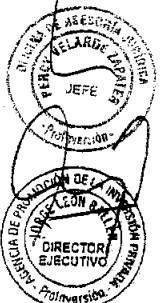
En tal sentido, la finalidad e interés último del referido contrato es la ejecución del proyecto inmobiliario a que se refiere el presente contrato, por lo que la transferencia de los inmuebles por sí sola no ha implicado la satisfacción del objeto de la Iniciativa Privada, al tratarse de sólo una de las prestaciones a cargo de EL INVERSIONISTA.

En efecto, EL INVERSIONISTA tiene a su cargo una obligación matriz frente al Estado Peruano, constituida por la ejecución del

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL. Manuel Redategui T.
Notario-Abogado

LIMA, 11 MAY 2010

Lima-Perú



[Handwritten signatures and scribbles on the left margin]

"Compromiso de Inversión", el cual está compuesta por tres (3) prestaciones a su cargo:

- i) Pago del precio de venta por la transferencia de los inmuebles (INMUEBLE A e INMUEBLE B) descrita en el Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario con Compromiso de Inversión,
- ii) La ejecución del "Proyecto Inmobiliario" según lo establecido en la Declaratoria de Interés (Anexo A), la Iniciativa Privada (Anexo B), y demás especificaciones señaladas en el presente Contrato; y
- iii) La reposición vía construcción de un nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil, y obras complementarias, de acuerdo a los términos contenidos en el Capítulo Cuarto y Anexo D del presente Contrato.

3.3 Queda establecido que una vez entregada la Carta Fianza de fiel cumplimiento de la ejecución del Aeródromo establecida en el numeral 13.6 y la Carta Fianza garantizando la elaboración del Expediente Técnico establecida en el numeral 13.4, por parte de EL INVERSIONISTA a LA FIDUCIARIA S.A. las prestación referida a la construcción del nuevo aeródromo tendrá la condición de independiente. Por tal razón la ejecución de dicha prestación a cargo de EL INVERSIONISTA se regirá por reglas distintas e independientes, por lo que los remedios contractuales o legales aplicables ante la eventual inejecución de dicha prestación no afectarán la continuidad de las otras.

3.4 En este sentido, en mérito del presente Capítulo EL INVERSIONISTA se obliga a ejecutar el "Proyecto Inmobiliario" y la Construcción del Nuevo Aeródromo de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y sus Anexos.

CAPÍTULO TERCERO: COMPROMISO DE INVERSIÓN CONSTITUIDO POR EL PROYECTO INMOBILIARIO

CLÁUSULA CUARTA.- DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN

4.1 El presente Capítulo tiene como objeto definir la obligación a cargo de **EL INVERSIONISTA** respecto a la ejecución del Proyecto Inmobiliario.

4.2 Plazo de Ejecución

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 17 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

4.2.1 El plazo para la ejecución de las diez mil (10,000) unidades inmobiliarias a que se refiere la Declaratoria de Interés será de cinco años, cuyo cómputo se iniciará, aún en el caso que no se haya obtenido la aprobación de la habilitación urbana y la licencia de construcción, a partir de cumplido un (1) año de suscrito el presente Contrato.

4.2.2 Excepcionalmente y por única vez, el plazo de ejecución de las diez mil (10,000) unidades inmobiliarias podrá ser prorrogado por el MVCS, en dos años adicionales a los pactados, siempre que la solicitud motivada de EL INVERSIONISTA sea acompañada del nuevo Cronograma de Ejecución de Obras. La solicitud de prórroga no será procedente para el cumplimiento de la obligación pactada en el Numeral 4.4.

La decisión que adopte el MVCS, deberá ser comunicada a PROINVERSIÓN.

4.2.3 El plazo para la ejecución de las seis mil (6,000) unidades inmobiliarias adicionales será de dos años, cuyo cómputo se iniciará una vez vencido el plazo para la ejecución de las diez mil unidades inmobiliarias. El referido plazo podrá excepcionalmente y por única vez ser prorrogado por el MVCS en un año adicional, siempre que la solicitud de EL INVERSIONISTA sea acompañada del nuevo Cronograma de Ejecución de Obras.

4.3 El Proyecto Inmobiliario consiste en la construcción de dieciséis mil (16,000) unidades inmobiliarias, distribuidas de la siguiente forma:

- 5,000 unidades inmobiliarias enmarcadas dentro del Programa Techo Propio, bajo la modalidad de adquisición de vivienda nueva(o su equivalente).
- 5,000 unidades inmobiliarias enmarcadas dentro del programa Crédito Proyecto Mi Hogar(o su equivalente).
- 6,000 unidades inmobiliarias enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, Programa Crédito Proyecto Mi Hogar o Programa Techo Propio(o sus equivalentes).

4.4 EL INVERSIONISTA se obliga a la ejecución de un mínimo de 3,000 unidades inmobiliarias en un periodo no mayor de tres años computados desde el inicio del plazo a que se refiere el Numeral 4.2.1. El cumplimiento de la presente obligación no será materia de prórroga alguna.

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

CLÁUSULA QUINTA:

**DE LAS OBLIGACIONES DE EL
INVERSIONISTA CON RESPECTO AL
PROYECTO INMOBILIARIO**

Adicionalmente a las obligaciones asumidas en el presente Contrato y sus Anexos, EL INVERSIONISTA se compromete a cumplir con las obligaciones establecidas en el presente Capítulo.

Sin ser limitativas, las principales obligaciones de EL INVERSIONISTA son:

- 5.1 Ejecutar el Proyecto Inmobiliario de conformidad con las disposiciones establecidas en los programas de Mi Vivienda, Mi Hogar y Techo Propio(o sus equivalentes), en los plazos estipulados en el presente Contrato.

En tal sentido, se entenderá que el Proyecto Inmobiliario ha sido ejecutado, cuando la totalidad de las unidades inmobiliarias se encuentren terminadas conforme a las especificaciones técnicas contenidas en la Declaratoria de Interés, como mínimo, lo cual será verificado por el Supervisor del Proyecto Inmobiliario.

- 5.2 Entregar al inicio del plazo para la ejecución del Proyecto Inmobiliario, un Cronograma de Ejecución de Obras. El cumplimiento del cronograma será objeto de supervisión permanente por el Supervisor del Proyecto Inmobiliario.

**CLÁUSULA SEXTA: DEL PRECIO Y CONDICIONES DE VENTA DE LAS
UNIDADES INMOBILIARIAS**

- 6.1 El INVERSIONISTA ejecutará el proyecto inmobiliario en el marco de los Programas Techo Propio, Crédito Proyecto MI HOGAR y Mi Vivienda(o sus equivalentes), estableciéndose que el precio de venta de las viviendas no podrá exceder el precio establecido en cada uno de los Programas de Vivienda señalados en la Declaratoria de Interés.

- 6.2 El tope del programa MI HOGAR (o su equivalente), el cual conforme a la Declaratoria de Interés fija un precio de S/. 960.00 por metro cuadrado, será reajustado trimestralmente desde la publicación de la Declaratoria de Interés con el Índice General de Precios de Materiales de Construcción fijado por el INEI, el resultado no podrá exceder de las 25 UITs.

CLÁUSULA SEPTIMA: DE LA SUPERVISIÓN

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

7.1 El MVCS y el Banco Continental, en su calidad de fideicomisarios, designarán conjuntamente al Supervisor del Proyecto Inmobiliario conforme al mecanismo y lineamientos establecidos en el contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía. El referido supervisor además de las obligaciones establecidas por el contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía, tendrá como obligación adicional, únicamente al cumplirse los plazos señalados en el numeral 4.2 y 4.4 del presente contrato, verificar:

7.1.1.- Que, el INVERSIONISTA haya construido las unidades inmobiliarias dentro de los plazos y conforme a las cantidades establecidas en el presente Contrato.

7.1.2.- Que, el INVERSIONISTA haya construido las viviendas bajo las características de los programas de vivienda TECHO PROPIO, MIHOGAR, MIVIVIENDA(o sus equivalentes), señaladas en la Declaratoria de Interés.

7.1.3.- Que, el INVERSIONISTA promueva la venta de viviendas conforme a la Cláusula Sexta del presente Contrato.

7.2 El Supervisor del Proyecto Inmobiliario dará conformidad de la culminación de las etapas contempladas en el Cronograma de Ejecución de Obras y verificará que éstas hayan sido ejecutadas dentro de los plazos estipulados. Asimismo, establecerá el monto al cual ascenderán las penalidades a que se refiere la Cláusula Duodécima.

7.3 EL INVERSIONISTA está obligado a brindar todas las facilidades para que el MVCS, cuando lo considere necesario, por sí mismo o a través del Supervisor del Proyecto Inmobiliario, efectúe evaluaciones para verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos y el seguimiento y verificación de los compromisos asumidos y de los plazos comprometidos.

7.4 En caso el Supervisor del Proyecto Inmobiliario considere que las Obras no están siendo ejecutadas de conformidad con los requisitos técnicos exigidos o se incumpla el Cronograma de Ejecución de Obras o con los plazos estipulados en el presente Contrato y sus Anexos, lo consignará en el Informe de Supervisión que deberá remitir mensualmente a EL INVERSIONISTA con copia al MVCS, a PROINVERSIÓN y al Acreedor Financiero. EL INVERSIONISTA quedará obligado a subsanar las observaciones identificadas por el Supervisor del Proyecto Inmobiliario en los plazos que éste le confiera para dicho fin.

CLÁUSULA OCTAVA: APROBACIÓN DE LAS OBRAS
CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 17 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

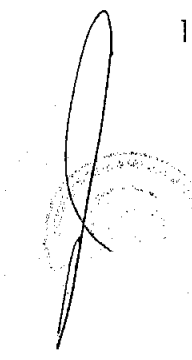
- 8.1 La aprobación de las obras será conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía, que como Anexo E, forma parte integrante del presente Contrato.

CLÁUSULA NOVENA.- DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

La gestión y obtención de licencias, permisos, autorizaciones administrativas, municipales o de cualquier otra índole, que se requieran para el ejercicio de las obligaciones contraídas en el Capítulo Tercero del presente Contrato, serán de exclusiva cuenta y costo de EL INVERSIONISTA.

En tal sentido, es obligación de EL INVERSIONISTA gestionar y obtener ante las respectivas Autoridades Gubernamentales, las correspondientes licencias de construcción, registros, permisos en general, etc., para lograr que el Proyecto Inmobiliario que se ha obligado a ejecutar pueda desarrollarse normalmente y sin interrupción alguna.

CLÁUSULA DÉCIMO: CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR



10.1 Para efecto de los fines del presente Capítulo del contrato, existirá una situación de caso fortuito o fuerza mayor siempre que se produzca un evento, condición o circunstancia no imputable a las partes, de naturaleza extraordinaria, imprevisible e irresistible, que impida a alguna de ellas cumplir con las obligaciones a su cargo o cause su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso. El suceso deberá estar fuera del control razonable de EL INVERSIONISTA, quien a pesar de todos los esfuerzos razonables para prevenirlos o mitigar sus efectos, no haya podido evitar que se configure la situación de incumplimiento.



10.2 El caso fortuito o fuerza mayor incluye, pero no se limita a lo siguiente:

- Cualquier acto de guerra externa, interna o civil (declarada o no declarada), invasión, conflicto armado, bloqueo, revolución, motín, insurrección, conmoción civil o actos de terrorismo.
- Cualquier paro o huelga de trabajadores que no mantengan una relación laboral con el INVERSIONISTA, que afecte directamente al mismo por causas más allá de su control razonable o que sean imprevisibles.

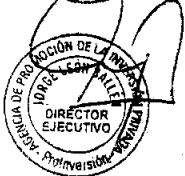
CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010



Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú



- Cualquier terremoto, inundación, huracán, tornado, maremoto, tifón, ciclón, tormenta eléctrica, incendio, explosión, o evento similar, siempre que afecte de manera directa total o parcialmente los Inmuebles y/o a las Obras.
- Destrucción parcial de los inmuebles (EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B) o de las Obras, por un evento externo no imputable a EL INVERSIONISTA, cuya reparación demande una inversión superior al diez por ciento (10%) de la inversión total proyectada.
- La eventual destrucción de los inmuebles (EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B) o de las Obras de forma total, o de parte sustancial de las mismas, o daños que produzcan su destrucción total y su imposibilidad de recuperación, por causas no imputables a EL INVERSIONISTA.
- Actos emitidos por el Poder Judicial, por el Poder Legislativo, por el Poder Ejecutivo, Entidades Públicas (Municipalidades, Entidades de Servicios Públicos), que modifiquen disposiciones legales, judiciales o administrativas vigentes que impidan, limiten, retracen, o afecten negativamente la ejecución del presente contrato o del proyecto comprometido, siempre que éstos no hayan sido ocasionados por causas imputables a EL INVERSIONISTA.
- La imposibilidad de ejecutar el Proyecto Inmobiliario a pesar de haber recurrido a los mecanismos y prelación establecidos en el contrato de Fideicomiso en Garantía y Administración y el presente Contrato.

10.3 Ante la ocurrencia de cualquier situación de caso fortuito o fuerza mayor descrita en el Numeral que antecede, EL INVERSIONISTA estará facultado para solicitar la suspensión de sus obligaciones.

Para tal efecto, deberá enviar una comunicación al MVCS, dentro del plazo establecido en el Numeral 10.7, sustentando su solicitud.

El MVCS deberá emitir su pronunciamiento en un plazo no mayor de treinta (30) Días contados desde la fecha de presentación de la solicitud, informando de dicha decisión a PROINVERSIÓN.

En caso no se emitiera el pronunciamiento solicitado dentro del plazo previsto, se entenderá que la misma ha sido aceptada. En caso de pronunciamiento desfavorable, EL INVERSIONISTA estará

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**
LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

facultado a recurrir al procedimiento de solución de controversias previsto en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente Contrato.

- 10.4 Si no hubiese controversia entre las partes respecto de la ocurrencia de la situación de caso fortuito o fuerza mayor, MVCS deberá declarar la suspensión del plazo de ejecución del Contrato, a la que se refiere el Numeral 4.2 del presente Contrato, debiendo informar dicha decisión a PROINVERSIÓN.
- 10.5 Las obligaciones afectadas por una situación de caso fortuito o fuerza mayor así como el plazo para la ejecución del Proyecto Inmobiliario, quedarán automáticamente suspendidos desde la ocurrencia de la situación de caso fortuito o fuerza mayor y mientras dure dicho evento, extendiéndose el plazo de ejecución, al que se refiere el Numeral 4.2, por un plazo igual al que dure la suspensión.
- 10.6 El caso fortuito o fuerza mayor no liberará a EL INVERSIONISTA del cumplimiento de obligaciones pactadas en el presente Capítulo, que no hayan sido suspendidas por dichas situaciones.
- 10.7 EL INVERSIONISTA, en caso de configurarse una situación de caso fortuito o fuerza mayor deberá informar a MVCS sobre:

- Los hechos que constituyen dicha situación dentro de los siguientes 3 Días de haber ocurrido o haberse enterado, según sea el caso; y
- El periodo estimado de restricción total o parcial de sus actividades y el grado de impacto previsto. Adicionalmente, deberá mantener al MVCS informado respecto al desarrollo de dichas situaciones.

10.8 EL INVERSIONISTA deberá hacer sus mejores esfuerzos para asegurar la reiniciación del cumplimiento de sus obligaciones en el menor tiempo posible después de la ocurrencia de dichas situaciones.

10.9 EL INVERSIONISTA tendrá la opción de solicitar MVCS la resolución del contrato por mutuo acuerdo, debido a la situación de caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando dicha situación le haya producido un daño cierto, actual y determinable, debidamente fundado y acreditado, originado en un suceso insuperable por estar fuera del control razonable de EL INVERSIONISTA, el cual, a pesar de todos los esfuerzos que pueda realizar para prevenir o mitigar sus efectos, no puede evitar que se configure la situación

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 17 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

de incumplimiento, como consecuencia directa y necesaria de dicho suceso.

Adicionalmente, para efectos de lo dispuesto en el párrafo precedente, la situación de caso fortuito o fuerza mayor deberá impedir a EL INVERSIONISTA cumplir con las obligaciones a su cargo o causar su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso durante un plazo superior a seis (6) meses continuos.

10.10 Para efectos de la resolución del Contrato por la ocurrencia de una situación de caso fortuito o fuerza mayor, según los términos descritos en los Numerales que anteceden, el INVERSIONISTA deberá cursar una comunicación a MVCS, dentro del plazo de treinta (30) Días de configurada la causal. MVCS deberá pronunciarse respecto de la solicitud, dentro de un plazo de treinta (30) Días contado desde la fecha en que hubiese sido notificado con la comunicación de EL INVERSIONISTA, debiendo informar sobre la decisión adoptada a PROINVERSIÓN. De existir discrepancia entre las partes respecto de la solicitud de EL INVERSIONISTA, sobre la resolución del contrato, la misma podrá resolverse conforme al procedimiento de solución de controversias previsto en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente Contrato.

10.11 En caso el Contrato se resuelva debido a Caso Fortuito o Fuerza Mayor, la resolución y sus efectos son los establecidos en el Fideicomiso de Administración y Garantía.

10.12 Ante el impedimento de cumplir con las obligaciones materia del presente Contrato en razón a la situación de caso fortuito o fuerza mayor, EL INVERSIONISTA podrá continuar con el desarrollo del proyecto respecto a aquellas áreas que no se hayan visto afectadas.

En caso EL INVERSIONISTA no continúe con la ejecución del proyecto conforme a lo establecido en el párrafo anterior se optará por su sustitución conforme al procedimiento establecido en el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: DE LAS PÓLIZAS DE SEGUROS

11.1 El INVERSIONISTA contratará todas las Pólizas de Seguro que se requieran en virtud del Contrato con Compañías de Seguros y Reaseguros que tengan la calificación mayor a B+ o una superior, según información de la SBS y/o Clasificadora de Riesgos que opere en el Perú y/o extranjero.

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reategui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

11.2 Las referidas pólizas deberán cubrir todos los riesgos durante la etapa de ejecución del proyecto inmobiliario.

CLÁUSULA DUODÉCIMA : PENALIDADES

12.1 En los casos indicados en el presente Capítulo del Contrato, MVCS ejecutará, en lo que corresponda, la Garantía de Fiel Cumplimiento a la que se refiere el Numeral 17.1.

12.2 La penalidad diaria correspondiente al incumplimiento de ejecución de una unidad inmobiliaria será de US\$ 5.00 (Cinco y 00/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica). Este monto se devengará hasta la fecha del cumplimiento efectivo de dicha obligación.

12.3 Si el plazo fuera prorrogado, según lo estipulado en el Numeral 4.2 del Contrato, la penalidad será únicamente aplicada en caso de incumplimiento, luego de vencido el plazo prorrogado.

12.4 El pago correspondiente a dichas penalidades se realizará en un máximo de veinte (20) días posteriores a la culminación de la etapa programada en el Cronograma de Ejecución de Obras que corresponda, para lo cual, se deberá liquidar el total correspondiente a la penalidad por los Días de retraso efectivamente imputables al EL INVERSIONISTA.

En caso de incumplimiento de EL INVERSIONISTA en el pago de la penalidad en mención, el MVCS previa comunicación por escrito a EL INVERSIONISTA, ejecutará la Garantía de Fiel cumplimiento a la que se refiere el Numeral 17.1 del presente Contrato, debiendo el INVERSIONISTA proceder a gestionar una nueva Carta Fianza por el monto señalado en la cláusula 17.1. caso contrario se aplicará lo dispuesto en el Numeral 17.7 y siguientes del presente Contrato.

En caso se configure el supuesto para la aplicación de las penalidades, MVCS requerirá a EL INVERSIONISTA para que dentro del plazo de cinco Días cumpla con la obligación requerida, caso contrario y una vez vencido el referido plazo se generarán automáticamente las penalidades establecidas en la presente cláusula.

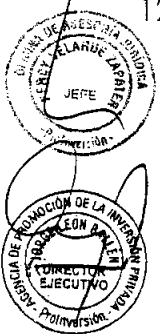
12.5 Sin perjuicio de lo anterior, en caso las penalidades que acumule EL INVERSIONISTA sumen el monto de la garantía de fiel cumplimiento señalada en el Numeral 17.1 del presente Contrato, MVCS podrá solicitar la sustitución de EL INVERSIONISTA, en su

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú



calidad de constructor, conforme al mecanismo establecido en el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía.

CAPÍTULO CUARTO: CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO AERÓDROMO PARA LA ESCUELA DE AVIACIÓN CIVIL

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: ALCANCES

Mediante el presente capítulo EL INVERSIONISTA se obliga frente al MTC, a elaborar el expediente técnico y construir un Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil, sujetándose a las siguientes reglas y condiciones mínimas:

13.1 Fideicomiso Privado Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil

El INVERSIONISTA, a la firma del presente Contrato, en cumplimiento de lo dispuesto por la Declaratoria de Interés ha constituido el fideicomiso denominado "Fideicomiso Privado Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil", bajo las siguientes características:

- Fiduciario: La Fiduciaria
- Fideicomitente: El INVERSIONISTA.
- Fideicomisario: Es el MTC.
- Patrimonio Fideicometido: Estará compuesto por el pago que realizará EL INVERSIONISTA respecto al precio de venta de EL INMUEBLE A y B. Es el desembolso ascendente a cincuenta y siete millones quinientos once mil quinientos diez y 73/100 SOLES (S/. 57'511,510.73) que realizará el Fideicomitente en la cuenta principal del fideicomiso, en la fecha establecida en el presente Contrato. El patrimonio incluye los intereses que puedan generarse en la cuenta principal.
- Supervisor: Es la empresa que será contratada por el Fideicomitente a efecto que realice las labores de supervisión del desarrollo y construcción del nuevo aeródromo, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el presente Contrato.

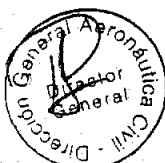
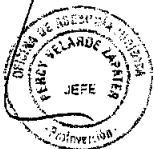
13.2 Especificaciones Técnicas

EL INVERSIONISTA se obliga a construir el Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil y obras complementarias de acuerdo a las

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL. Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

LIMA, 1-1 MAY-2010

Lima-Perú



características y especificaciones técnicas contenidas en el Expediente Técnico aprobado por el MTC.

13.3 Elaboración del Expediente Técnico

EL INVERSIONISTA se encuentra obligado a elaborar el referido expediente técnico conforme a las especificaciones contenidas en el Estudio de Preinversión que le será entregado por el MTC.

El referido expediente técnico deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria Descriptiva
- Identificación del inmueble en el que se desarrollará el proyecto
- Metrados
- Precios Unitarios y Presupuesto
- Especificaciones Técnicas Generales
- Especificaciones Técnicas Especiales
- Cronograma de Ejecución
- Planos
- Estudios de Suelos y Canteras
- Estudios Meteorológicos
- Estudios de Drenaje e Hidrología
- Estudio de Impacto Ambiental
- Otros que resulten necesarios para construir el nuevo aeródromo

Se entenderá cumplida la obligación una vez que el Expediente Técnico elaborado por EL INVERSIONISTA haya sido aprobado por el MTC.

El plazo que tendrá EL INVERSIONISTA para dar cumplimiento a dicha obligación será de 06 meses contados a partir de la entrega a EL INVERSIONISTA del Estudio de Preinversión por parte del MTC y que este último haya comunicado a EL INVERSIONISTA la ubicación del terreno donde se ejecutará la construcción del nuevo aeródromo.

De existir observaciones por parte del MTC al expediente técnico, EL INVERSIONISTA se obliga a subsanarlas en un plazo máximo de treinta (30) Días de recibidas las observaciones. El plazo de subsanación se prorrogará en caso existan dilaciones por temas no imputables a EL INVERSIONISTA.

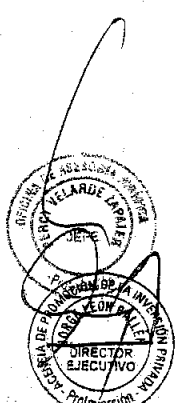
13.4 Carta Fianza de Fiel Cumplimiento respecto al Expediente Técnico

A efectos de garantizar el cumplimiento de la obligación de elaborar el Expediente Técnico a satisfacción del MTC, EL INVERSIONISTA en la fecha de suscripción del presente Contrato entrega una carta fianza

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado



bancaria de fiel cumplimiento a favor de La Fiduciaria S.A., en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Privado Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil ascendente a S/. 1'000,000.00 (Un Millón y 00/100 Nuevos Soles), la cual deberá ser solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática a simple requerimiento de la Fiduciaria, sin beneficio de excusión.

La referida garantía, tendrá una vigencia mínima de un (1) año, renovable anualmente y en forma sucesiva hasta el cumplimiento de la obligación de elaborar el expediente técnico a conformidad del MTC.

Se deja expresa constancia que la mencionada fianza será devuelta a EL INVERSIONISTA una vez que el MTC haya manifestado su aprobación respecto al Expediente Técnico y que EL INVERSIONISTA haya entregado la carta fianza de fiel cumplimiento que garantiza la obligación de construir el aeródromo.

13.5 Obligación de Construcción del Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil

EL INVERSIONISTA se encuentra obligado a construir el nuevo aeródromo para la Escuela de Aviación Civil en el terreno que el MTC disponga para tal efecto y conforme al Expediente Técnico debidamente aprobado por el MTC.

Se entenderá cumplida la obligación una vez que el Supervisor y el MTC hayan mostrado conformidad respecto a la construcción realizada por EL INVERSIONISTA, obra que deberá ajustarse al Expediente Técnico aprobado por el MTC.

El plazo que tendrá EL INVERSIONISTA para dar cumplimiento a dicha obligación será de 24 meses, computados a partir del Día siguiente que el MTC notifique a EL INVERSIONISTA el Expediente Técnico aprobado y se cuente con la documentación o estudio adicional que resulte necesario para iniciar la ejecución de obra conforme al TUPA del MTC.

13.6 Carta Fianza de Fiel Cumplimiento respecto a la Construcción del Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil

A efectos de garantizar el cumplimiento de la obligación de construcción del nuevo aeródromo a satisfacción del MTC y el pago de penalidades, EL INVERSIONISTA entregará a LA FIDUCIARIA S.A. en la oportunidad señalada en el Contrato de Fideicomiso Privado Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil una carta fianza bancaria de fiel cumplimiento de la ejecución del Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil ascendente al 10% del monto del proyecto, importe que será determinado en el Expediente Técnico aprobado por

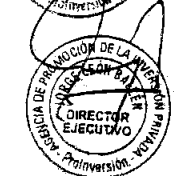
CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA

ES IDENTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 17 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú



el MTC, la cual deberá ser solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática a simple requerimiento de la Fiduciaria, sin beneficio de excusión.

La referida garantía, tendrá una vigencia mínima de un (1) año, renovable anualmente y en forma sucesiva hasta el cumplimiento de la obligación de construir el nuevo aeródromo a conformidad del MTC.

Se deja expresa constancia que la mencionada fianza será devuelta a EL INVERSIONISTA dentro de los cinco días hábiles computados luego que el MTC haya manifestado su aprobación y conformidad a la construcción del nuevo aeródromo conforme al mecanismo previsto en el Contrato de Fideicomiso Privado Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil.

13.7 Licencias Adicionales no exigibles a EL INVERSIONISTA

Será obligación de EL MTC obtener y mantener vigentes todas las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarias para la construcción del Nuevo Aeródromo, para lo cual contará con la colaboración de EL INVERSIONISTA.

13.8 Obligación Intuitu Personae

El INVERSIONISTA se obliga a no ceder parcial o totalmente su posición contractual en la construcción del Aeródromo bajo ningún título, reconociendo que ésta es una obligación que sólo el INVERSIONISTA puede cumplir, siendo uno de los motivos por los cuales se celebra el presente Contrato y de la cual sólo podrá ser relevado en caso de incumplimiento y ejecución de la carta fianza a que se refiere el Numeral 13.6 precedente.

EL INVERSIONISTA deberá construir el Nuevo Aeródromo de modo tal que, en su conjunto, cuente con condiciones de calidad y operatividad no inferiores a las que tenía el aeródromo de Collique cuando se encontraba en funcionamiento.

13.9 Renuncia al Cobro de Utilidades

Como quiera que, la Iniciativa Privada que dio lugar al presente contrato se remonta al año 2007, EL INVERSIONISTA desde ya renuncia a consignar en sus valorizaciones el correspondiente porcentaje por utilidad, todo lo cual deberá ser verificado por el Supervisor.

CLAUSULA DÉCIMO CUARTA:

DECLARACIÓN DE EL INVERSIONISTA

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010

**Martín Redéguí T.
Notario-Abogado**

Lima-Perú

EL INVERSIONISTA se obliga a cumplir con las obligaciones antes señaladas las cuales deberán ser concordadas con las estipuladas en el contrato de fideicomiso privado del nuevo aeródromo para la Escuela de Aviación Civil, interpretándose en el sentido mas favorable para la ejecución total del referido proyecto.

CAPÍTULO QUINTO: CLÁUSULAS GENERALES APLICABLES AL CONTRATO

Las cláusulas estipuladas en el presente Capítulo, serán de aplicación para cada una de las Entidades del Estado, de acuerdo a los roles a los cuales se restringe su participación en el presente Contrato, según se señala en la cláusula 2.6. En el caso del INVERSIONISTA, las cláusulas del presente capítulo, son aplicables en su integridad.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA.- DECLARACIONES DE LAS PARTES

- 15.1 Considerando los antecedentes señalados en la cláusula primera de este contrato y considerando las concesiones mutuas hechas por ellas, las partes y PROINVERSIÓN dejan expresa constancia de que no existe controversia, asunto litigioso, de carácter económico o no patrimonial, pasado, presente o futuro, por lo que no tienen nada que reclamarse entre sí ni entre EL INVERSIONISTA con los demás entes estatales que hayan participado de manera directa o indirecta en el desarrollo de la iniciativa privada que diera lugar al presente contrato.
- 15.2 En tal virtud, las partes recíprocamente se obligan a desistirse o ha proceder al abandono de cualquier pretensión o proceso que se encuentre en trámite y que pudieran haber interpuesto contra la otra, relacionado al procedimiento de la iniciativa privada referida al Proyecto Inmobiliario.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE EL INVERSIONISTA

- 16.1 EL INVERSIONISTA reconoce que celebra el presente Contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan:
- 16.1.1 Que acepta todos los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato y sus Anexos.
- 16.1.2 Que la compra de EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B y la decisión de comprometerse a la inversión en el desarrollo del proyecto inmobiliario es una decisión libre de toda influencia por parte del Estado.

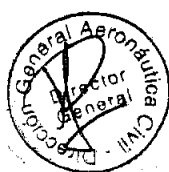
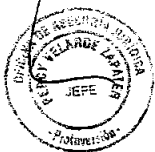
CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

27

Lima-Perú



16.1.3 Que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato y sus Anexos; asumiendo asimismo cualquier otra obligación que la legislación peruana señale o establezca para ejecutar el Proyecto Inmobiliario, que desarrollará en EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B.

16.1.4 Que garantiza haber recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente Contrato por parte de EL INVERSIONISTA, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de EL INVERSIONISTA y por las leyes y normas del país de su constitución.

16.1.5 Que declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su iniciativa privada o que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.

16.1.6 Que se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este Contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo les serán legalmente exigibles.

16.1.7 Que conoce las estipulaciones de la Ordenanza N° 1015 de la Municipalidad Metropolitana de Lima en cuanto al tratamiento legal dispuesto para la Zona de Reglamentación Especial del Sector de la Escuela de Aviación Civil del Perú (Collique).

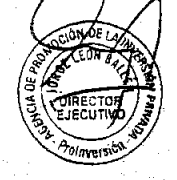
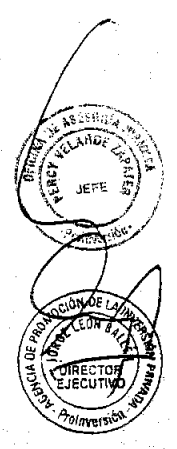
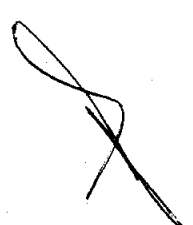
16.1.8 Que asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que ha formulado en esta Cláusula.

16.1.9 Que declara que hará sus mejores esfuerzos para lograr la construcción de cuatro mil Unidades Inmobiliarias adicionales a las dieciséis mil 16, 000 Unidades Inmobiliarias que forman parte del Proyecto Inmobiliario. La presente declaración al ser de parte no podrá ser exigida por el Estado de no concretarse.

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 13 MAY 2010, Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú



CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

17.1 En la fecha de suscripción del presente Contrato, EL INVERSIONISTA entrega una Carta Fianza bancaria sin beneficio de excusión, incondicional, solidaria, irrevocable y de realización automática a sólo requerimiento; a favor de MVCS, por un importe total de US \$ 1'500,000.00 (Un Millón Quinientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América). Dicha Carta Fianza tendrá por objeto garantizar cada una de las obligaciones asumidas por **EL INVERSIONISTA** en virtud al presente contrato y sus Anexos se exceptuará de la cobertura de la referida garantía la obligación de construir el nuevo aeródromo, cuando EL INVERSIONISTA haya entregado las garantías de dicha obligación.

17.2 La Garantía de Fiel Cumplimiento a la que se refiere el Numeral anterior, tendrá una vigencia mínima de un (1) año, renovable anualmente y en forma sucesiva hasta que la totalidad de las 16,000 unidades inmobiliarias se encuentren totalmente construidas.

Se deja expresamente establecido que la carta fianza a que se refiere el Numeral 17.1 precedente, se otorga sin perjuicio de la carta fianza bancaria que deberá entregar el INVERSIONISTA a favor del MTC en garantía del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asuma para la construcción del aeródromo para la Escuela de Aviación Civil, y obras complementarias a que se refiere el Capítulo Quinto del presente Contrato.

Sustitución de garantía

17.3 EL INVERSIONISTA podrá sustituir la Garantía de Fiel Cumplimiento a la que se refiere el Numeral 17.1 por una nueva carta fianza bancaria, siempre que concurren las siguientes condiciones:

- La nueva carta fianza bancaria sea emitida por una entidad del sistema financiero con una calificación igual o mayor que la anterior;
- La nueva carta fianza bancaria sea emitida bajo las mismas condiciones que la anterior; y,
- EL INVERSIONISTA cuente con la autorización previa y por escrito de MVCS.

17.4 Sin perjuicio de lo señalado en el Numeral precedente, el Supervisor del CONTRATO se encuentra facultado para solicitar la sustitución de la Garantía de Fiel Cumplimiento a la que se refiere

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2019

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

el Numeral 17.1, en caso la entidad emisora sufriera un deterioro en su calificación.

Ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato

- 17.5 La Garantía de Fiel Cumplimiento a la que se refiere el Numeral 17.1 podrá ser ejecutada por MVCS, en forma total o parcial, en caso se produzca el incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el presente Contrato, siempre y cuando éstas no hubiesen sido subsanadas por EL INVERSIONISTA, dentro de los plazos otorgados para tal fin.
- 17.6 En caso de ejecución total o parcial de la Garantía de Fiel Cumplimiento a la que se refiere el Numeral 17.1, EL INVERSIONISTA deberá restituirla en un plazo no mayor de treinta (30) Días contados a partir de la fecha de su ejecución, en las mismas condiciones y por el monto al que ascendía en la última renovación, en caso de incumplimiento MVCS se encontrará legitimado a solicitar la sustitución conforme al mecanismo dispuesto por el Fideicomiso en Administración y Garantía.
- 17.7 El MVCS estará facultado para ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento a la que se refiere el Numeral 17.1, cuando EL INVERSIONISTA, pese al requerimiento efectuado, no cumpliera con renovarla o restituirla en las condiciones previstas en el presente contrato, en cuyo caso, el MVCS deberá requerir la sustitución de EL INVERSIONISTA conforme al mecanismo establecido en el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: SUSTITUCIÓN DE EL INVERSIONISTA

- 18.1 En caso que EL INVERSIONISTA incumpliera con cualquiera de las obligaciones a su cargo, previstas en este documento, salvo las que tuvieran un mecanismo resolutorio específico, se faculta a cualquiera de las Entidades del Estado, respecto de los roles que le competen según el presente Contrato, y en función a lo señalado en la Cláusula 2.6, a comunicar dicha circunstancia al MVCS que deberá requerir la sustitución de EL INVERSIONISTA conforme al mecanismo establecido por el contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía.
- 18.2 Se deja expresa constancia que, luego del plazo de remedio, la sustitución de EL INVERSIONISTA en la ejecución del proyecto, no lo exime de asumir la indemnización para reparar el perjuicio ocasionado, para lo cual se podrán ejecutar las garantías

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario Abogado

Lima-Perú



otorgadas, montos que quedarán en beneficio de las entidades intervinientes.

18.3 Sin ser limitativos los siguientes hechos o situaciones, luego del vencimiento del plazo de remedio, constituyen causal de sustitución:

18.3.1 Sobre las obligaciones pactadas en el Capítulo Tercero, Cuarto y Quinto del presente contrato:

18.3.1.1 Que EL INVERSIONISTA no obtenga la Habilitación Urbana y/o Cambio de Uso del INMUEBLE A y del INMUEBLE B, necesarios para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario en un plazo no menor a tres años de iniciado el cómputo del plazo de ejecución.

18.3.1.2. Que EL INVERSIONISTA ceda en todo o en parte, a cualquier título, la obligación de construcción del Aeródromo, a que se refiere el Capítulo Cuarto.

18.3.1.3. Que EL INVERSIONISTA grave o enajene EL INMUEBLE A o EL INMUEBLE B para fines diferentes a los señalados en el objeto del presente Contrato.

18.3.1.4 Que EL INVERSIONISTA inicie, a su propia instancia, un procedimiento de reorganización de sociedades o un proceso societario, administrativo o judicial para su liquidación o insolvencia o quiebra.

18.3.1.5 Que EL INVERSIONISTA incumpla con lo referido al otorgamiento, sustitución o renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato o las pólizas de seguros exigidas en este Contrato o si cualquiera de ellos fuera emitido en términos y condiciones distintas a las pactadas en el Capítulo Cuarto del presente Contrato. Esta causal incluye la no renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato en el plazo establecido en el Numeral 17.6.

18.3.1.6 Que EL INVERSIONISTA sea sometido a procedimiento concursal de reestructuración o liquidación patrimonial.

18.3.1.7 Que EL INVERSIONISTA supere en seis (6) meses el plazo máximo para el cumplimiento de la obligación a la que se refiere el Numeral 4.4 del presente Contrato.

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

31

Lima-Perú



18.3.1.8 Que hayan transcurrido seis (6) meses de vencido el plazo pactado para la ejecución del Proyecto Inmobiliario al que se refiere el Numeral 4.2.1 del presente Contrato, y pese a ello el INVERSIONISTA no haya cumplido con dicha obligación, sin haber solicitado prórroga alguna.

18.3.1.9 Que en caso de haber solicitado prórroga, según lo estipulado en el numeral 4.2.2. del Contrato, y hayan transcurrido seis (6) meses de vencida dicha prórroga, el INVERSIONISTA no haya cumplido con la Ejecución del Proyecto Inmobiliario al que se refiere el Capítulo cuarto del presente Contrato.

De producirse la sustitución del presente contrato, por las causales pactadas en los Numerales 18.3.1.8 y 18.3.1.9, EL INVERSIONISTA no queda liberado de asumir el pago de las penalidades correspondientes, a que se refiere la cláusula vigésimo primera.

18.4 Para efectos de hacer valer el Numeral 18.3, el MVCS cursará al INVERSIONISTA una carta notarial invocando la aplicación de dicha cláusula. La sustitución operará conforme al mecanismo establecido en el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía.

18.5 En caso de sustitución, EL INVERSIONISTA se obliga a:

1. Cumplir el mecanismo establecido en el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía.
2. Asumir el pago de una penalidad a favor del MVCS por la suma de US \$ 1'500,000.00 (Un Millón Quinientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América). En este caso, el MVCS podrá ejecutar la carta fianza bancaria a que se refiere el Numeral 17.1 del presente Contrato, en calidad de penalidad, sin perjuicio de reclamar daño ulterior, de ser el caso.

18.6 Salvo lo pactado en el Numeral 18.7 siguiente, se acuerda que en caso se produjera la sustitución de EL INVERSIONISTA, éste quedará relevado de las obligaciones asumidas en virtud al presente Contrato debiendo asumir las penalidades pactadas.

18.7 Se deja expresa constancia que la sustitución por incumplimiento de alguna obligación referida al desarrollo inmobiliario, no libera a EL INVERSIONISTA de continuar y ejecutar satisfactoriamente con la construcción del nuevo aeródromo, caso contrario se ejecutará

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui I.
Notario-Abogado

Lima-Perú

la carta fianza de fiel cumplimiento que garantiza dicha obligación.

**CLAUSULA DÉCIMO NOVENA: CONTRATO INTEGRAL Y
MODIFICACIONES**

Este Contrato sustituye todos los acuerdos entre las Partes y PROINVERSIÓN, y constituye un convenio integral, conteniendo todas las obligaciones asumidas por cada uno de ellos.

Las obligaciones pactadas en este Contrato y sus Anexos podrán ser modificadas previa negociación y acuerdo entre EL INVERSIONISTA y la Entidad del Estado correspondiente, según sus roles, siendo requisito indispensable para la validez de las modificaciones que éstas consten por escrito y estén debidamente firmadas por el INVERSIONISTA y la Entidad del Estado que corresponda.

Se deja expresa constancia que, en cuanto a las estipulaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía, el MINISTERIO representará por sí sólo los intereses del Estado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato, los anexos que debidamente suscritos por ambas partes se detallan a continuación:

ANEXO A: DECLARATORIA DE INTERÉS DE LA INICIATIVA PRIVADA DENOMINADA MEGA PROYECTO DE TECHO PROPIO, MI HOGAR Y MIVIVIENDA "CIUDAD SOL DE COLLIQUE" PRESENTADA POR EL INVERSIONISTA.

ANEXO B: INICIATIVA PRIVADA "PROYECTO DE INVERSIÓN PRIVADA", MEGA PROYECTO TECHO PROPIO - MI HOGAR - MI VIVIENDA CIUDAD SOL DE COLLIQUE (TOMOS I Y II).

ANEXO C: CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE OBRAS

ANEXO D: CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN "FIDEICOMISO PRIVADO NUEVO AERÓDROMO PARA LA ESCUELA DE AVIACIÓN CIVIL".

ANEXO E: CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA.

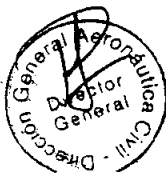
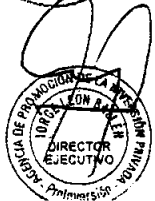
CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA.- DOMICILIO DE LAS PARTES

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010


Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú



- 21.1 Las partes declaran como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción del presente Contrato, siendo éstos los lugares a los que se deberán remitir todas las comunicaciones o notificaciones que se cursen entre si.
- 21.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el domicilio que consta en la parte introductoria del presente contrato.
- 21.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 21.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 21.1 de la presente Cláusula.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA: INVALIDEZ PARCIAL

En el caso que algún término o disposición de este Contrato sea considerado inválido o no exigible por cualquier Tribunal competente, dicha decisión deberá, en cuanto a dicha invalidez, ser interpretada estrictamente sin afectar la validez de cualquier otra disposición del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMO TERCERA: GASTOS

Todos los gastos, costos y tributos que pudiera originar la transferencia de los INMUEBLES A y B, así como el otorgamiento de la Escritura Pública a que de lugar la presente Minuta, los gastos notariales, registrales, incluyendo un testimonio de la Escritura Pública para EL INVERSIONISTA, el MVCS, el MTC, PROINVERSIÓN, sin excepción alguna, son de cargo de EL INVERSIONISTA.

CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

24.1 Ley Aplicable.

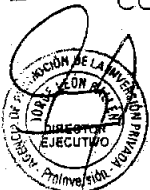
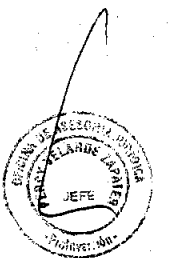
Las Partes han negociado, redactado y suscrito el Contrato con arreglo a las Leyes Aplicables. Por tanto, expresan que el contenido, ejecución, conflictos y demás consecuencias que de él se originen, se regirán por la legislación interna del Perú, la misma que EL INVERSIONISTA declara conocer.

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú



24.2 **Ámbito de Aplicación**

La presente cláusula regula la solución de controversias que se generen durante la vigencia del Contrato, incluyendo pero no limitándose a aquellas relacionadas con su validez, eficacia, resolución o sustitución.

24.3 **Criterios de Interpretación**

24.3.1 El Contrato se suscribe únicamente en idioma castellano. De existir cualquier diferencia entre cualquier traducción del Contrato y éste, prevalecerá el texto del Contrato en castellano. Las traducciones de este Contrato no se considerarán para efectos de su interpretación.

24.3.2 Los plazos establecidos se computarán en Días, meses o años según corresponda.

24.3.3 Los títulos contenidos en el Contrato tienen únicamente el propósito de identificación y no deben ser considerados como parte del Contrato, para limitar o ampliar su contenido ni para determinar derechos y obligaciones de las Partes.

24.3.4 Los términos en singular incluirán los mismos términos en plural y viceversa. Los términos en masculino incluyen al femenino y viceversa.

24.3.5 El uso de la conjunción disyuntiva "o" en una enumeración deberá entenderse que comprende excluyentemente a alguno de los elementos de tal enumeración.

24.3.6 El uso de la conjunción copulativa "y" en una enumeración deberá entenderse que comprende a todos los elementos de dicha enumeración o lista.

24.3.7 Para efectos de la aplicación de esta cláusula, sólo tendrán la condición de partes, aquellas definidas como tales en el presente Contrato.

24.4. **Renuncia a Reclamaciones Diplomáticas**

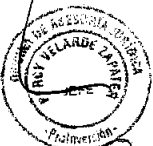
El INVERSIONISTA y cada uno de sus socios y/o accionistas renuncian de manera expresa, incondicional e irrevocable a cualquier reclamación diplomática, por las controversias o conflictos que pudiesen surgir del Contrato.

24.5 **Trato Directo**

Las partes declaran que es su voluntad que todos los conflictos o incertidumbres con relevancia jurídica que pudieran surgir con respecto

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL**
LIMA, 11 MAY 2010


Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado
Lima-Perú



a la interpretación, ejecución, cumplimiento, y cualquier aspecto relativo a la existencia, validez, eficacia o resolución del Contrato, serán resueltos por trato directo, dentro de un plazo de quince (15) Días contados a partir de la fecha en que una parte comunica a la otra, por escrito, la existencia de un conflicto o de una incertidumbre con relevancia jurídica.

El plazo a que se refiere el párrafo anterior podrá ser ampliado por decisión conjunta de las partes; acuerdo que deberá constar por escrito, siempre que existan posibilidades reales que, de contarse con este plazo adicional, el conflicto será resuelto mediante el trato directo.

En el supuesto de que no se llegase a un acuerdo por la vía del trato directo, las partes se comprometen a suscribir un documento en el que se deje constancia expresa de que agotó dicha vía, dejándose abierta la posibilidad de iniciar un proceso arbitral, de acuerdo a lo pactado en el numeral 24.6 del presente Contrato.

24.6 Arbitraje

Las partes convienen que todo litigio, conflicto, controversia, desavenencia o reclamación resultante, relacionada o derivada de este acto jurídico, o que guarde relación con él, incluidas las relativas a su validez, eficacia o terminación, incluso las del convenio arbitral, serán resueltas mediante arbitraje de derecho, cuyo laudo será definitivo e inapelable de conformidad con los Reglamentos y Estatutos del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas normas procesales, de administración y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

El Órgano Arbitral estará conformado por tres (3) árbitros, cuya designación y nombramiento se realizará mediante el siguiente procedimiento: i) cada una de las partes debe nombrar a su árbitro en su escrito de petición de arbitraje o de contestación de la misma, respectivamente; ii) los árbitros nombrados por las partes deberán nombrar al presidente del Tribunal Arbitral dentro de los diez (10) días posteriores a la notificación de su designación; iii) en caso alguno de los árbitros designados por las partes no aceptara la designación, o éstos no se pusieran de acuerdo en la elección del presidente del Tribunal Arbitral, la designación y nombramiento de los mismos lo realizará el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima de acuerdo a lo estipulado en su Reglamento Procesal y Estatutos.

Las partes convienen que el lugar y sede del arbitraje sea la ciudad de Lima. El idioma aplicable al arbitraje será el castellano y el ordenamiento jurídico aplicable al fondo de la controversia será el peruano.

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL**
LIMA, 11 MAY 2010 Manuel Reátegui T.
Notario Abogado
Lima-Ponj



CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA: DE LA FORMALIDAD A QUE ESTÁ SUJETO EL PRESENTE CONTRATO

- 25.1 Las partes se obligan a suscribir la minuta y escritura pública que genere el presente Contrato en simultáneo, caso contrario se obligan a suscribir la Escritura Pública en un plazo no mayor de 15 Días contados desde la suscripción de la presente Minuta. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública y correspondiente inscripción en Registros Públicos serán de cargo de EL INVERSIONISTA.
- 25.2 Ambas partes se comprometen a suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes, comprometiéndose a insertar en las correspondientes escrituras públicas, toda la documentación que sea requerida por las disposiciones aplicables necesarias para la formalización de la transferencia, incluida la declaración de inafectación del Impuesto Predial en caso resulte aplicable, cuyo trámite estará a cargo de PROINVERSIÓN. Todos los gastos que ello irroque ya sean notariales o registrales, serán de cargo de EL INVERSIONISTA.
- 25.3 Además de lo establecido en el Numeral 25.2 de la presente Cláusula, si por mandato de ley es necesario el otorgamiento de alguna minuta o escritura pública adicional aclaratoria o de cualquier otra formalidad necesaria para perfeccionar la venta de EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B, las partes se obligan a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irroque será de cargo absoluto de EL INVERSIONISTA.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEXTA: DEL FINANCIAMIENTO

Conforme a lo establecido en la Declaratoria de Interés, EL INVERSIONISTA debe garantizar el financiamiento del proyecto inmobiliario mediante la intervención de una entidad financiera de Nivel A, en el presente caso será el Banco Continental.

Asimismo, a efectos de cautelar la ejecución total del proyecto inmobiliario así como el reembolso de lo financiado por la referida entidad financiera, EL INVERSIONISTA constituirá un Fideicomiso en Administración y Garantía mediante el cual aportará los inmuebles materia de transferencia, los cuales conjuntamente con los flujos dinerarios conformarán el patrimonio fideicometido.

En ese sentido, conforme al artículo 245° de la Ley General de Banca y Seguros la acción para anular la transmisión fideicomisaria caduca a los

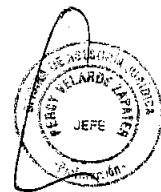
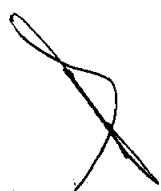
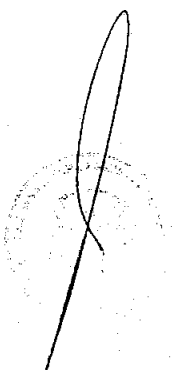
**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

37

Lima-Perú



seis (06) meses en consecuencia durante dicho periodo el referido patrimonio fideicometido no contará con la protección de ley.

En consecuencia, se reconoce que EL INVERSIONISTA se encuentra facultado a constituir una hipoteca, sobre EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B, a favor del Banco Continental a efectos de preservar el estatus jurídico de los predios durante el periodo de carencia aludido en el párrafo anterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente Contrato se registrará por la Legislación Peruana. En todo lo no previsto en este Contrato, se aplicará, en concordancia con lo dispuesto por el Tribunal Constitucional en la sentencia del 11 de mayo de 2009, la Ley N° 28059 y su reglamento, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil y los principios de buena fe contractuales.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en cuatro ejemplares, igualmente válidos, el día 11 de mayo del 2010.

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.



JORGE LEÓN BALLÉN
DIRECTOR EJECUTIVO
PROINVERSIÓN

RAMÓN GAMBOA TRUJILLO
DIRECTOR GENERAL
Dirección General de Aeronáutica Civil

CECILIA SÁNCHEZ RODRÍGUEZ
ABOGADA
Reg. C.A.L. N° 21927

HARRY HELDEN MOLINO
ABOGADO
C.A.L. 42351

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.
LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado
Lima-Perú