

**CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA**

Fecha: 11 de mayo de 2010

<b>FIDEICOMITENTE</b>	:	Consortio DHMont & CG & M S.A.C.
<b>FIDUCIARIO</b>	:	La Fiduciaria S.A.
<b>FIDEICOMISARIOS</b>	:	Banco Continental
		Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
<b>DEPOSITARIO</b>	:	Ricardo Mont Ling

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una por la cual conste el CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA que celebran:

**I.- En calidad de FIDEICOMITENTE**

- **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 otorgados mediante Junta General de Accionistas de fecha 19 de abril 2010 la misma que se encuentra en trámite de inscripción en la Partida Registral N° 11307570 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, en adelante "CONSORCIO DHMONT".

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

- **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en calle Los Libertadores N° 155, Oficina 801 - 802, San Isidro, Lima, debidamente representada por Raúl Denegri Guerra identificado con DNI N° 10611916 y por Ana Cecilia Rodríguez Riva, identificada con DNI N° 09863664, según poderes inscritos en el asiento C00019 y C000022, respectivamente, de la Partida Electrónica N° 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, en adelante "LA FIDUCIARIA".

**III.- En calidad de FIDEICOMISARIOS:**

- **BANCO CONTINENTAL**, con RUC N° 20100130204, con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, San Isidro, Lima, debidamente representado por el señor Marcelo Gonzalez Sararols, identificado con Carne de Extranjería No. 00154469 y por el señor Jose Aby Goldszmidt Biterman, identificado con DNI No. 08275052; ambos facultados al efecto según poderes inscritos en el Asiento C-312, respectivamente, de la Partida Electrónica No. 11014915 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en lo sucesivo se le denominará "BANCO CONTINENTAL".
- **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, a quien en lo sucesivo se le denominará "ESTADO".

**IV. En Calidad de DEPOSITARIO:**

El señor Ricardo Mont Ling, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 06593813, con domicilio para estos efectos en Avenida Angamos Este N° 1648, Oficina 405, distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima; a quien en adelante se le denominará el "DEPOSITARIO".

El presente contrato se otorga según los términos y condiciones:

**CAPITULO I  
INTRODUCCIÓN**



- 1.1. En el presente CONTRATO, a menos que se indique de otra manera, deberán aplicarse las siguientes normas de interpretación, sujetas al respectivo contexto donde se encuentren consideradas:
- (a) Los términos en singular incluyen el plural y los términos en plural incluyen el singular, salvo para los casos en que se señalan definiciones específicas para el singular y el plural, que deberán ser interpretadas estrictamente con arreglo a dichas definiciones, según se detalla en la cláusula siguiente.
  - (b) Las palabras que se refieran al género masculino o femenino incluyen al género opuesto correspondiente.
  - (c) Las referencias a leyes o reglamentos deben ser comprendidas e interpretadas como comprensivas de todas las disposiciones legales o reglamentarias que modifiquen, consoliden, enmienden o reemplacen a las LEYES APLICABLES, la LEY DE BANCOS o al REGLAMENTO mencionado en el 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, acápites, literales, adjuntos, anexos y a otros instrumentos contractuales distintos al presente CONTRATO deben considerarse que incluyen todas las modificaciones, extensiones o cambios de éstos.
  - (f) Cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción disyuntiva "o" 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. Todas las referencias en este CONTRATO a una cláusula, numeral o acápite, hacen referencia a la cláusula, numeral o acápite correspondiente del mismo. Las referencias en este CONTRATO a una cláusula incluyen todos los numerales y/o párrafos y/o acápites dentro de dicha cláusula y las referencias a un numeral incluyen todos los párrafos y/o literales dentro de éste.
- 1.3. Los títulos de cada cláusula, numeral, acápite y/o literal utilizados en el presente CONTRATO son únicamente referenciales y no definirán ni limitarán el contenido de los mismos.
- 1.4. Las PARTES dejan constancia que las cláusulas y secciones del CONTRATO son separables y que la invalidez, nulidad o anulabilidad de cualquier cláusula, sección o apartado del presente CONTRATO no afectará ni perjudicará la exigibilidad de las restantes cláusulas del presente CONTRATO. Asimismo, es la intención de las PARTES sustituir cualquier término, apartado o cláusula inválida, nula, o anulable por una cláusula o apartado válido y exigible en unos términos lo más similares posible a la cláusula o apartado inválido, nulo o anulable. Por ello, en el supuesto de que cualquier apartado o cláusula del presente CONTRATO fuera declarado nulo o no exigible por un tribunal, juez, autoridad o árbitro competente, las PARTES acordarán su sustitución por otra cláusula válida pero con unos términos y efecto lo más equivalentes posibles a los del apartado o cláusula original.
- 1.5. Los términos en mayúsculas utilizados en este CONTRATO tendrán el significado que se les atribuye en su Cláusula Segunda.



- 1.6. El presente CONTRATO se rige, de manera integrada, por las cláusulas contenidas en el mismo.
- 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 las PERSONAS a quienes el PROMOTOR transfiera la propiedad sobre las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS, éstos últimos de ser el caso.

### **ANEXOS:**

Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1 al ANEXO 8 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.

### **BANCO:**

Será el Banco Continental, una empresa del sistema financiero regulada por su estatuto, por la LEY DE BANCOS y demás disposiciones legales que le resulten aplicables y con quien el PROMOTOR ha suscrito el CONTRATO DE HIPOTECA, el CONTRATO DE PRÉSTAMO y el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

La presente definición incluye cualquier otra institución del sistema financiero que en el futuro asuma su posición o lo sustituya en sus funciones.

### **BIENES FIDEICOMETIDOS:**

Son en conjunto: (i) los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES; (ii) los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS; (iii) el FINANCIAMIENTO ADICIONAL; (iv) los FLUJOS DINERARIOS; (v) los FLUJOS DESEMBOLSOS; (vi) los FLUJOS POR SEGURO; (vii) los INMUEBLES; (viii) el INTANGIBLE; (ix) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (x) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; (xi) las PÓLIZAS DE SEGURO; (xii) el PROYECTO; (xiii) las UNIDADES INMOBILIARIAS; (xiv) los derechos de cobro y flujos dinerarios derivados de la contraprestación que pagaría el INTERVINIENTE en caso se produzca una transferencia de los derechos y acciones sobre los INMUEBLES, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Séptima del CONTRATO; y (xv) derechos de cobro y flujos dinerarios derivados de la restitución de la contraprestación pagada por el FIDEICOMITENTE por la

compra de los INMUEBLES en caso de resolución del CONTRATO DE COMPRAVENTA por caso fortuito o fuerza mayor no motivado por el FIDEICOMITENTE.

**CARTAS  
PROVEEDORES:**

**FIANZA** Serán las cartas fianzas bancarias de adelanto de efectivo por el cien por ciento (100%) del monto anticipado, incluyendo sus renovaciones y ampliaciones, emitidas por diversos bancos nacionales con una clasificación de riesgo AA, emitida por una Clasificadora de Riesgo acreditada ante la SBS. La CARTA FIANZA PROVEEDORES deberá ser emitida en beneficio de LA FIDUCIARIA como fiduciario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO que se constituye por el presente instrumento. Las CARTAS FIANZA PROVEEDORES se otorgan a efecto de garantizar el suministro por parte de los proveedores de los bienes pagados por adelantado por el PROMOTOR.

**CERTIFICADO  
PARTICIPACIÓN:**

**DE** Será el título valor a la orden que representa derechos fiduciarios en la forma en la que el mismo lo establezca, de acuerdo a lo señalado en el artículo 7 del REGLAMENTO.

El CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorga a su tenedor el derecho a recibir -en tanto se hayan construido e independizado- una determinada UNIDAD DE VIVIENDA y ESTACIONAMIENTO -de ser el caso- individualizados y claramente diferenciados entre sí; así como la parte alícuota de las áreas comunes que les corresponda.

Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN no constituyen valores mobiliarios.

El modelo de texto del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN se incluye como ANEXO 1 al presente documento.

**CLÁUSULA ADICIONAL DE  
HIPOTECA:**

**DE** Serán las cláusulas que se adicionarán a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, a través de las cuales los ADQUIRENTES que hayan suscrito CRÉDITOS HIPOTECARIOS, constituirán hipotecas sobre las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS -de ser el caso- a favor del BANCO o a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS -según sea el caso- en virtud a los CRÉDITOS HIPOTECARIOS concedidos.

**CLÁUSULA ADICIONAL DE  
RESTITUCIÓN DE DOMINIO:**

**DE** Será la escritura pública, a través de la cual LA FIDUCIARIA restituirá al PROMOTOR el dominio sobre las UNIDADES DE VIVIENDA y/o los ESTACIONAMIENTOS -de ser el caso- a efecto de perfeccionar la transferencia de propiedad a favor de los ADQUIRENTES, de acuerdo a lo regulado en el numeral 8.15 de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.

El modelo de CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO se encuentra descrito en el ANEXO del presente CONTRATO.



**CONSTRUCTOR:**

Será CONSORCIO DHMONT, una sociedad constituida y en existencia de conformidad con la legislación peruana, dedicada a la actividad de construcción, promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios y que interviene en el presente CONTRATO en calidad de FIDEICOMITENTE por los bienes y derechos que aporta.

En caso opere la sustitución a la que hace referencia la cláusula décimo tercera, será CONSTRUCTOR la empresa que sustituya a CONSORCIO DHMONT.

**CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Es el Contrato de Compraventa para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario con Compromiso de Inversión de fecha 11 de mayo de 2010 suscrito entre el CONSORCIO DHMONT, la Agencia de la Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; en virtud del cual la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales transfiere al primero la propiedad de los INMUEBLES para el desarrollo del PROYECTO.

**CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO**

Es el Contrato para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario y la Construcción de un Nuevo Aeródromo de fecha 11 de mayo de 2010 suscrito entre el CONSORCIO DHMONT, la Agencia de la Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN, el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y el Ministerio de Transportes y Comunicaciones; en virtud del cual el primero se ha comprometido a desarrollar el PROYECTO y a reponer, vía construcción, un nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil, y obras complementarias.

**CONTRATO DE HIPOTECA**

Es el Contrato de Constitución de Hipoteca de fecha 11 de mayo de 2010 suscrito entre el BANCO y CONSORCIO DHMONT, mediante el cual este último constituyó primera y preferente hipoteca sobre los INMUEBLES para garantizar el pago de todas las obligaciones asumidas por el CONSORCIO DHMONT frente al BANCO en virtud del CONTRATO DE PRÉSTAMO y del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

**CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO:**

Será el contrato mediante el cual el BANCO otorgue a CONSORCIO DHMONT las líneas de crédito revolventes o no revolventes, directas e indirectas; así como, las demás facilidades crediticias otorgadas o que otorgará, con la finalidad de financiar el desarrollo del PROYECTO.

**CONTRATO DE PRÉSTAMO**

Es el Contrato de Préstamo que se suscribirá entre el BANCO y CONSORCIO DHMONT, mediante el cual el BANCO otorgó a CONSORCIO DHMONT un financiamiento para la adquisición de los INMUEBLES. La presente definición incluye cualquier ampliación o modificación que pudiera acordarse al mencionado contrato.

**CONTRATO TRANSFERENCIA:**

DE Serán los contratos de transferencia de propiedad de bien futuro y cesión de derechos fiduciarios, de acuerdo a lo

establecido en el artículo 1532° del Código Civil, la LEY DE BANCOS y el REGLAMENTO, sobre las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS, que celebrará el PROMOTOR con cada uno de los ADQUIRENTES, con la intervención de LA FIDUCIARIA y en virtud al cual, se establecerá la obligación de entregar la UNIDAD DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS respectivos al tenedor del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. De ser necesario, el PROMOTOR o LA FIDUCIARIA otorgarán los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para perfeccionar la transferencia a favor del tenedor del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN.

Los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA deberán ser suscritos sustancialmente de acuerdo a los modelos que se verifiquen de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Novena del presente CONTRATO.

**CONTRATO:**

Es la minuta del presente Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía y sus ANEXOS, según fuere o fueren modificados o ampliados de tiempo en tiempo.

**CRÉDITOS HIPOTECARIOS:**

Serán los créditos con garantía hipotecaria que el BANCO o las INSTITUCIONES FINANCIERAS han concedido o concederán a los ADQUIRENTES, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en cada contrato de préstamo, con el objeto de financiar total o parcialmente la adquisición de UNIDADES DE VIVIENDA.

**CRONOGRAMA EDIFICACIÓN:**

**DE** Es el documento en el cual se establecerán los plazos de desembolsos, de avances de obra y valorizaciones para la realización de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de acuerdo con el PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

El CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN inicial se incorporará al presente CONTRATO en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días calendario de suscrito el presente CONTRATO, prorrogables a solicitud del FIDEICOMITENTE con aprobación del BANCO. La aprobación de los siguientes CRONOGRAMAS DE EDIFICACIÓN, se efectuarán de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décimo Segunda del CONTRATO.

**CRONOGRAMA HABILITACIÓN URBANA:**

**DE** Es el documento en el cual se establecerán los plazos de desembolsos, de avances de obra y valorizaciones para la realización de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de acuerdo con el PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN.

El CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA inicial se incorporará al presente CONTRATO en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días calendario de suscrito el presente CONTRATO, prorrogables a solicitud del FIDEICOMITENTE con aprobación del BANCO. La aprobación de los siguientes CRONOGRAMAS DE HABILITACIÓN URBANA, se efectuará de acuerdo al

procedimiento establecido en la Cláusula Décimo Segunda del CONTRATO.

**CRONOGRAMA PROYECTO:**

**DEL** Es el documento en el cual se establecerán los plazos de desembolsos, avances de obra y valorizaciones para el desarrollo del PROYECTO, de acuerdo con los PRESUPUESTOS.

En tal sentido, el PROYECTO deberá ejecutarse en un plazo máximo de once (11) años contados a partir de la fecha de suscripción del CONTRATO, debiendo cumplir con todas y cada una de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES.

El CRONOGRAMA DEL PROYECTO se incorporará al presente CONTRATO en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días calendario desde la fecha de suscripción del mismo prorrogables a solicitud del FIDEICOMITENTE con aprobación del BANCO, de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décimo Segunda del CONTRATO.

**CRONOGRAMA LÍNEA:**

Es el cronograma que contiene las CUOTAS LÍNEA. El CRONOGRAMA LÍNEA será remitido por el BANCO a LA FIDUCIARIA cuando se realice el primer desembolso correspondiente.

**CRONOGRAMA PRÉSTAMO:**

Es el cronograma que contiene las CUOTAS PRÉSTAMO. El CRONOGRAMA PRÉSTAMO será remitido por el BANCO a LA FIDUCIARIA cuando se realice el desembolso correspondiente.

**CRONOGRAMAS BANCO:**

Es conjuntamente: (i) el CRONOGRAMA LÍNEA; y (ii) el CRONOGRAMA PRÉSTAMO.

**CRONOGRAMAS:**

Es conjuntamente: (i) el CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN; (ii) el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA; y (iii) el CRONOGRAMA DEL PROYECTO.

**CUENTA ADMINISTRACIÓN:**

Serán la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "Fiduciaria Fid. DhMont. Collique-Adm." que LA FIDUCIARIA solicitará abrir -en SOLES o DÓLARES- en el BANCO, con la finalidad de atender los requerimientos del SUPERVISOR para el desarrollo del PROYECTO.

La administración de la CUENTA ADMINISTRACIÓN se realizará de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO.

La CUENTA ADMINISTRACIÓN se abrirá en un primer momento en SOLES.

**CUENTA DE GARANTÍA:**

Es la cuenta dineraria especial de titularidad del FIDEICOMITENTE abierta en el BANCO, cuyo número será comunicado por el BANCO a LA FIDUCIARIA en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de suscrito el presente CONTRATO, con copia al FIDEICOMITENTE.

A la CUENTA DE GARANTÍA, LA FIDUCIARIA efectuará las transferencias de los fondos que le correspondan al BANCO acreditados en las CUENTA DEL FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Primera de este CONTRATO. La CUENTA DE GARANTÍA será utilizada exclusivamente para que el BANCO haga efectivo el cargo de las CUOTAS BANCO, de acuerdo a los CRONOGRAMAS BANCO. LA CUENTA DE GARANTÍA no permitirá la disposición de fondos y estará afecta en garantía en respaldo de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO.

**CUENTA DESEMBOLSOS:**

Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "*Fiduciaria.Fid. DhMont. Collique-Des.*" que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en el BANCO en SOLES o DÓLARES, en donde se depositarán los FLUJOS DESEMBOLSO.

La administración de la CUENTA DESEMBOLSO se realizará de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO.

La moneda en la que se abrirá la CUENTA DESEMBOLSO será comunicada por el BANCO.

**CUENTA DESTINO:**

Será(n) la(s) cuenta(s) corriente(s) de libre disponibilidad del PROMOTOR abierta(s) en el BANCO en DÓLARES o SOLES. El número de esta(s) cuenta(s) será comunicado mediante carta remitida por el PROMOTOR a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del presente CONTRATO.

**CUENTA PAGADORA:**

Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "*Fiduciaria.Fid.DhMont. Collique -Pag.*" que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en el BANCO- en SOLES o DÓLARES.

La administración de la CUENTA PAGADORA se realizará de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO.

**CUENTA RECAUDADORA:**

Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "*Fiduciaria.Fid.DhMont. Collique -Rec.*" que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en el BANCO- en SOLES o DÓLARES, en donde se depositarán los FLUJOS DINERARIOS y los FLUJOS POR SEGURO.

La administración de la CUENTA RECAUDADORA se realizará de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO.

La CUENTA RECAUDADORA se abrirá en un primer momento en SOLES y DÓLARES.

**CUENTAS DEL FIDEICOMISO:**

Serán de manera conjunta: (i) la CUENTA ADMINISTRACIÓN; (ii) la CUENTA DESEMBOLSOS



la CUENTA RECAUDADORA; y (iv) la CUENTA PAGADORA.

**CUOTA LÍNEA:** Se refiere a cada uno de los pagos periódicos de acuerdo al CRONOGRAMA LÍNEA de intereses y/o principal que debe efectuar el FIDEICOMITENTE a favor del BANCO en virtud a lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

**CUOTA PRÉSTAMO:** Se refiere a cada uno de los pagos periódicos de acuerdo al CRONOGRAMA PRÉSTAMO de intereses y/o principal que debe efectuar el FIDEICOMITENTE a favor del BANCO en virtud a lo establecido en el CONTRATO DE PRÉSTAMO.

**CUOTAS BANCO:** Son conjuntamente: (i) la CUOTA LÍNEA; y (iii) la CUOTA PRÉSTAMO.

**DECLARATORIA DE INTERÉS:** Es la Declaratoria de Interés de la Iniciativa Privada publicada de fecha 14 y 15 de julio de 2007, en el diario oficial "El Peruano", en el diario "Expreso" y en la página web de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada.

**DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES:** Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros que otorgan legitimidad a su titular para exigir, demandar y recibir el pago de todos los importes adeudados por los ADQUIRENTES al PROMOTOR por los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, incluyendo la cuota inicial y el saldo de precio.

Los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES podrán estar representados en letras de cambio giradas a favor del PROMOTOR en virtud a la suscripción de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que sean financiados directamente por el PROMOTOR.

Se incluye dentro de esta definición los derechos a percibir los montos dinerarios recaudados como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales o cualquier otra acción necesaria o reclamo efectuado por el PROMOTOR contra los ADQUIRENTES por no cumplir con los compromisos adoptados con el PROMOTOR en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

**DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS:** Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros, que otorgan legitimidad al PROMOTOR para exigir, demandar y recibir todos los importes provenientes de los DESEMBOLSOS.

**DERECHOS DE COBRO:** Son conjuntamente: (i) los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES; y, (ii) los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS.

**DESEMBOLSOS:** Serán todas las sumas de dinero provenientes de los financiamientos que en el futuro otorgue el BANCO a favor del CONSORCIO DHMONT para el desarrollo del PROYECTO, en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

**DÍA HÁBIL:**

Es cada uno de los (5) cinco días de la semana, que comienzan el lunes y terminan el viernes inmediatamente posterior, salvo los días feriados no laborables declarados por la autoridad competente de acuerdo a las LEYES APLICABLES.

**DÓLARES:**

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

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES:**

Son las especificaciones técnicas finales de: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; y (iii) el PROYECTO en general; las mismas que serán aprobadas por el SUPERVISOR de acuerdo al procedimiento descrito en la Cláusula Novena del CONTRATO.

Las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES deberán cumplir lo establecido en la DECLARATORIA DE INTERÉS y el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES:**

Son las especificaciones técnicas generales de: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; y (iii) el PROYECTO en general; las mismas que se encuentran descritas en el ANEXO 3.

El FIDEICOMITENTE declara que los documentos antes mencionados han sido elaborados de acuerdo con la DECLARATORIA DE INTERÉS, el CONTRATO DE COMPRAVENTA, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y a las LEYES APLICABLES, por consiguiente, si como consecuencia de dicha evaluación surgieran observaciones a los referidos documentos y para la aprobación de los mismos fuera necesario efectuar cambios, los mismos serán revisados y aprobados de mutuo acuerdo con los FIDEICOMISARIOS.

Las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES deberán cumplir lo establecido en la DECLARATORIA DE INTERÉS y el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

**ESTACIONAMIENTOS:**

Área de los INMUEBLES destinada exclusivamente a estacionamiento de vehículos que forman parte del PROYECTO y de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES; que se independizarán en partidas registrales independientes.

Los ESTACIONAMIENTOS serán entregados y transferidos por el PROMOTOR a favor de los ADQUIRENTES, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

**EVENTO DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL ESTADO:**

Serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento al CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO o al presente CONTRATO.



La verificación de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL ESTADO faculta al ESTADO a solicitar a LA FIDUCIARIA la sustitución del "Inversionista", tal como éste término está definido en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, en su calidad de CONSTRUCTOR, de acuerdo a los mecanismos y procedimientos establecidos en la Cláusula Décimo Tercera del CONTRATO.

**EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL BANCO:**

Serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento: (i) al CONTRATO DE PRÉSTAMO; (ii) al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO; (iii) al presente CONTRATO; y/o, (iv) a los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados por el BANCO.

La verificación de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL BANCO faculta al BANCO a solicitar a LA FIDUCIARIA la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a los mecanismos y procedimientos establecidos en la Cláusula Décimo Tercera del CONTRATO.

**EVENTOS INCUMPLIMIENTO:**

DE Serán conjuntamente los: (i) EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL BANCO; (ii) los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL ESTADO; y (iii) cualquier incumplimiento derivado del presente CONTRATO, incluyendo, las causales específicas establecidas en la Cláusula Décimo Séptima del presente instrumento.

**FECHA DE PAGO LÍNEA:**

Serán aquellas fechas en las que el FIDEICOMITENTE debe cumplir con el pago de las CUOTAS LÍNEA.

**FECHA DE PAGO PRÉSTAMO:**

Serán aquellas fechas en las que el FIDEICOMITENTE debe cumplir con el pago de las CUOTAS PRÉSTAMO.

**FECHAS DE PAGO:**

Son conjuntamente: (i) la FECHA DE PAGO LÍNEA; y, (ii) la FECHA DE PAGO PRÉSTAMO.

**FIDEICOMISARIOS:**

Son, conjuntamente: (i) el BANCO y (ii) el ESTADO, beneficiarios del presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

**FIDEICOMITENTE:**

Es CONSORCIO DHMONT, propietaria de los BIENES FIDEICOMETIDOS, y quien transfiere dichos bienes al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

**FINANCIAMIENTO ADICIONAL:**

Será el financiamiento adicional que otorgue el BANCO al FIDEICOMITENTE, que será destinado por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo y ejecución del PROYECTO.

Los términos y condiciones del FINANCIAMIENTO ADICIONAL se encuentran regulados en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO. El monto del FINANCIAMIENTO ADICIONAL será comunicado por el BANCO a LA FIDUCIARIA dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes de suscrito el presente CONTRATO.

**FLUJOS DESEMBOLSOS:**

Son las sumas de dinero que le corresponde percibir al CONSORCIO DHMONT, en su calidad de PROMOTOR, en mérito a la cobranza y realización efectiva de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS, sin restricción ni limitación alguna.

**FLUJOS DINERARIOS:**

Son las sumas de dinero que le corresponde percibir al PROMOTOR en mérito a: (i) la cobranza y realización efectiva de los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES; (ii) los intereses que éstos generen; y (iii) cualquier otra suma de dinero que el PROMOTOR tenga derecho a percibir de los ADQUIRENTES derivados de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

**FLUJOS POR SEGURO:**

Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de las PÓLIZAS DE SEGURO, incluyendo los intereses y demás ingresos que pudiesen generarse de los mismos.

**INMUEBLE A**

Es el inmueble con una extensión de 321,939.50 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del km. 13.75 de la carretera Panamericana Norte, entre las avenidas Víctor Andrés Belaúnde y la Calle M. Gonzales en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio, descripción, área, linderos y medidas perimétricas corren inscritos en la ficha 340391, con continuación en la Partida Electrónica No. 42646350 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

**INMUEBLE B**

Es el inmueble con una extensión de 327,260.50 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura del km. 13.75 de la carretera Panamericana Norte, entre las avenidas El Porvenir, Collique y Víctor Andrés Belaúnde y la Calle M. Gonzales en el distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio, descripción, área, linderos y medidas perimétricas corren inscritos a fojas 13,14 y 15 del tomo 1078 con continuación en la Partida Registral No. 46624866 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

**INMUEBLES**

Son, conjuntamente: (i) el INMUEBLE A; y (ii) el INMUEBLE B.

La presente definición incluye al inmueble que resultará de la acumulación del INMUEBLE A y el INMUEBLE B, una vez que este exista.

**INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional distintas al BANCO que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES.

**INSTRUCCIONES:**

Son, conjuntamente: (i) las INSTRUCCIONES EX ANTE y (ii) las INSTRUCCIONES EX POST.

**INSTRUCCIÓN EX ANTE:**

Será la comunicación remitida por escrito -debidamente numerada y suscrita por las personas autorizadas del PROMOTOR en este CONTRATO- mediante la cual se instruirá a LA FIDUCIARIA -con copia a los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR- a efecto que



transfiera los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN a la CUENTA DESTINO a efecto de atender los gastos del PROYECTO; o (ii) atienda los pagos a las PERSONAS que hayan otorgado al CONSTRUCTOR y/o al PROMOTOR bienes o servicios vinculados estrictamente con el desarrollo del PROYECTO, incluyendo los pagos a proveedores y pagos de planillas, de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 11.7.5. de la Cláusula Décimo Primera, del presente CONTRATO; o, (iii) atienda los pagos correspondientes a los tributos municipales establecidos por las LEYES APLICABLES que corresponda cancelar durante la ejecución del PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Trigésimo Primera del CONTRATO.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, las INSTRUCCIONES EX ANTE deberán ser remitidas mediante un archivo electrónico, el mismo que deberá contener de manera clara y específica todas y cada una de las operaciones solicitadas por el PROMOTOR a efecto que LA FIDUCIARIA las procese mediante el sistema informático que opera el BANCO siendo en este supuesto aplicables los límites de operaciones establecidas en el Convenio de Retribuciones, considerándose la información contenida en el archivo electrónico como una (1) sola transferencia.

**INSTRUCCIÓN EX POST:**

Será la comunicación remitida por escrito -debidamente numerada y suscrita por las personas autorizadas del SUPERVISOR en este CONTRATO- mediante la cual se instruirá a LA FIDUCIARIA -con copia a los FIDEICOMISARIOS y al PROMOTOR- a efecto que: (i) transfiera los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN a la CUENTA DESTINO a efecto de atender los gastos del PROYECTO; o (ii) atienda los pagos a las PERSONAS que hayan otorgado al CONSTRUCTOR y/o al PROMOTOR bienes o servicios vinculados estrictamente con el desarrollo del PROYECTO, incluyendo los pagos a proveedores y pagos de planillas, de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 11.5.6. de la Cláusula Décimo Primera, del presente CONTRATO; o, (iii) atienda los pagos correspondientes a los tributos municipales establecidos por las LEYES APLICABLES que corresponda cancelar durante la ejecución del PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Trigésimo Primera del CONTRATO.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, las INSTRUCCIONES deberán ser remitidas mediante un archivo electrónico, el mismo que deberá contener de manera clara y específica todas y cada una de las operaciones que han sido aprobadas por el SUPERVISOR a efecto que LA FIDUCIARIA las procese mediante el sistema informático que opera el BANCO siendo en este supuesto aplicables los límites de operaciones establecidas en el Convenio de Retribuciones, considerándose la información contenida

en el archivo electrónico como una (1) sola transferencia.

**INTANGIBLE:**

Es el activo de propiedad del PROMOTOR que comprende el desarrollo conceptual del PROYECTO y los componentes del mismo, tales como el anteproyecto, los planos de ubicación, los planos de lotización, planos urbanos y demás licencias y aprobaciones necesarias para la habilitación urbana, los planos de arquitectura, planos de estructuras, planos sanitarios, planos eléctricos y planos de equipamiento, memoria descriptiva, las especificaciones técnicas, permisos, licencias correspondientes, certificado de finalización de obra, declaratoria de fábrica, hasta la independización respectiva.

**INTERVINIENTE:**

Es la PERSONA a la que hace referencia el numeral 7.4.1 del CONTRATO.

**LA FIDUCIARIA:**

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

**LEY DE BANCOS:**

Es la Ley General del Sistema Financiero, del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS, promulgada mediante Ley N° 26702, conforme haya sido o pueda ser modificada de tiempo en tiempo.

**LEYES APLICABLES:**

Son todas las normas con rango constitucional, legal, reglamentario y demás disposiciones de carácter vinculante expedidas por los distintos poderes y autoridades de la República del Perú.

**OBLIGACIONES GARANTIZADAS:**

Serán todas aquellas obligaciones asumidas por CONSORCIO DHMONT, en su calidad de PROMOTOR y CONSTRUCTOR, vinculadas al desarrollo y cumplimiento cabal y oportuno del PROYECTO en estricto cumplimiento de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y el CONTRATO DE COMPRAVENTA. De la misma manera, son OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las obligaciones que los ADQUIRENTES, en calidad de deudores, mantengan frente al BANCO en calidad de acreedor, derivadas del otorgamiento de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, incluido intereses compensatorios y moratorios, comisiones autorizadas, tributos, servicios y gastos notariales, registrales, judiciales y extrajudiciales. Asimismo, son obligaciones garantizadas las obligaciones asumidas por CONSORCIO DHMONT frente al BANCO en virtud al CONTRATO DE PRÉSTAMO, al FINANCIAMIENTO ADICIONAL y al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, incluyendo las obligaciones de pagar el principal e intereses compensatorios



moratorios, y cualquier interés que se devengue con ocasión de los referidos documentos, 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 según el CONTRATO DE PRÉSTAMO y el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como los contratos complementarios, las respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones que en su oportunidad se acuerde a dichos documentos.

Forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las obligaciones asumidas por CONSORCIO DHMONT en virtud al CONTRATO así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, tasación, defensa, ejecución y devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo: (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los portes, comisiones o tributos que se puedan generar por el mantenimiento de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, así como las transferencias que se efectúen desde éstas; (iii) los gastos notariales, registrales, de abogados, a terceros especializados, de publicación en el Diario Oficial El Peruano conforme lo establecido en el artículo 245º de la LEY DE BANCOS y tasaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, judiciales, extrajudiciales y de arbitraje derivados del presente CONTRATO; (iv) los tributos que se adeuden con relación a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro; (v) la remuneración y comisiones del SUPERVISOR; y, (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriormente señalados.

**OBRAS DE EDIFICACIÓN:**

Será la edificación que se levantará sobre los INMUEBLES de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, de acuerdo al CRONOGRAMA DE OBRA DE EDIFICACIÓN y de conformidad con el PRESUPUESTO DE OBRA DE EDIFICACIÓN y que incluirá, cuando menos, la construcción de dieciséis mil (16,000) UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS que se requiera en virtud a las LEYES APLICABLES; de acuerdo a los planos de arquitectura, planos de estructuras, planos sanitarios, planos eléctricos, planos de equipamiento y memoria descriptiva, documentos que serán firmados por el PROMOTOR y el SUPERVISOR en señal de conocimiento de los mismos.

Las OBRAS DE EDIFICACIÓN formarán parte del PROYECTO y del presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

**OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA:**

Serán todas y cada una de las obras a ser realizadas por el CONSTRUCTOR sobre los INMUEBLES a efecto de obtener la recepción de obra de la habilitación urbana por parte de la Municipalidad Provincial de Lima con la

finalidad de desarrollar el PROYECTO, de acuerdo a los requisitos y condiciones establecidas en las LEYES APLICABLES y de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES en los plazos establecidos en el CRONOGRAMA DE OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, conforme a las aprobaciones correspondientes señaladas en las LEYES APLICABLES.

Las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA formarán parte del PROYECTO y del presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

**PARTES:**

Son conjuntamente: (i) el FIDEICOMITENTE; (ii) los FIDEICOMISARIOS y (iii) LA FIDUCIARIA.

**PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:**

Es el patrimonio fideicometido 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 PROMOTOR, a efecto que éstos, indistintamente, puedan suscribir los documentos públicos o privados que sean necesarios y recabar la documentación que pueda ser requerida a efecto de regularizar las transferencias de propiedad de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS a favor de los ADQUIRENTES y de constituir las hipotecas otorgadas mediante las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA a favor del BANCO o de las INSTITUCIONES FINANCIERAS, de ser el caso.

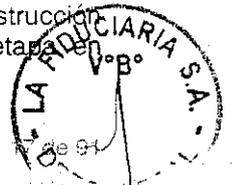
El PODER estará contenido en una cláusula adicional a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

El PODER entrará en vigencia cuando se verifique la inscripción de la independización de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS en los registros públicos correspondientes.

El modelo de PODER se encuentra descrito en el ANEXO 4 del CONTRATO.

**PÓLIZA CAR:**

Será la Póliza de Todo Riesgo Contratista (Construction All Risk - CAR), que -conforme lo dispuesto en la Cláusula Novena del presente CONTRATO- el PROMOTOR contratará durante la etapa de ejecución del PROYECTO y mantendrá vigente respecto de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS, de acuerdo a lo dispuesto por la Cláusula Séptima del CONTRATO hasta la entrega de mismas. La suma asegurada por la PÓLIZA CAR deberá ascender al costo directo de la construcción más los gastos generales de la etapa o subetapa de



ejecución.

**PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL:** Será la Póliza de Incendio, que conforme lo dispuesto en la Cláusula Novena del presente CONTRATO- el PROMOTOR contratará respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS que no hayan sido entregadas a los ADQUIRENTES hasta la culminación del PROCESO DE TITULACIÓN.

**PÓLIZAS DE SEGUROS:** Serán de manera conjunta: (i) la PÓLIZA CAR y (ii) las PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL.

**PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN:** Será el documento en el cual se establece el presupuesto general proyectado para la ejecución del PROYECTO, de cada una de las sub-etapas correspondientes a las OBRAS DE EDIFICACIÓN.

El PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN inicial se incorporará al presente CONTRATO en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario de suscrito el presente CONTRATO, prorrogables a solicitud del FIDEICOMITENTE con aprobación del BANCO. Los PRESUPUESTOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN correspondientes a las siguientes etapas del PROYECTO, que se incorporen con posterioridad a dicho plazo, deberán ser aprobados de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décimo Segunda del CONTRATO, en función al desarrollo de cada una de las etapas que desarrolle el PROMOTOR.

**PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN:** Es el documento en el cual se establecerá el presupuesto proyectado para la ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA.

El PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN se incorporará al presente CONTRATO, dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la fecha de suscripción del CONTRATO, prorrogables a solicitud del FIDEICOMITENTE con aprobación del BANCO, de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décimo Segunda del CONTRATO.

**PRESUPUESTOS:** Son conjuntamente: (i) el PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN; y (ii) el PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN.

**PROCESO DE TITULACIÓN:** Es el proceso de titulación y saneamiento administrativo municipal y registral del PROYECTO, el mismo que culminará con la inscripción registral de todas y cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS en los Registros Públicos, según éstas se vayan desarrollando de acuerdo a las etapas o sub-etapas del PROYECTO.

**PROMOTOR:** Será CONSORCIO DHMONT, una sociedad constituida y en existencia de conformidad con la legislación peruana, dedicada a la actividad de construcción, promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios y que interviene en el presente CONTRATO en calidad de FIDEICOMITENTE

por los bienes y derechos que aporta.

La calidad de PROMOTOR es insustituible, salvo por lo establecido en los numerales 13.11 y 13.12 del CONTRATO.

**PROYECTO:**

Es la denominación integral del proyecto de vivienda denominado "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique" que incluye la construcción de, cuando menos, dieciséis mil (16,000) UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS que se requieran de acuerdo a las LEYES APLICABLES. De la misma manera, para los efectos del presente CONTRATO, el PROYECTO incluye el Cambio de Zonificación Específico de los INMUEBLES, a ser realizado conforme a lo establecido en el numeral 7.2 de la Cláusula Séptima del CONTRATO, las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y las OBRAS DE EDIFICACIÓN -a ser realizada de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA-, el aporte de los lotes de terreno correspondientes al SECTOR APORTE HABILITACIÓN URBANA conforme a lo establecido en el numeral 7.6.4 de la Cláusula Séptima del CONTRATO, la aprobación de la habilitación urbana, la obtención de las licencias correspondientes, la conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización, inscripción, entrega y transferencia de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS a los ADQUIRENTES -incluyendo la constitución de garantías hipotecarias en virtud a los CRÉDITOS HIPOTECARIOS que haya sido otorgados-.

**REGLAMENTO:**

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

**SBS:**

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

**SECTOR LIBRE:**

Es el área de los INMUEBLES que será determinada una vez la autoridad competente apruebe la habilitación urbana con construcción simultánea y que será restituida a favor del FIDEICOMITENTE de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral 7.6.7 del presente CONTRATO.

**SECTOR APORTE HABILITACIÓN URBANA:**

Es el área de los INMUEBLES, que -una vez concluidas las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA e independizados de los INMUEBLES- podrán ser aportados a las entidades correspondientes, según lo regulado en las LEYES APLICABLES, con la finalidad de obtener la Habilidad Urbana necesaria para la realización del PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.6.4.

**SECTOR RESIDENCIAL:**

Es el área de los INMUEBLES que se compone de los lotes de terreno -descritos en el referido plano- que se independizarán de los INMUEBLES una vez concluidas las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, sobre la cual



se construirán las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS, éstos últimos de ser el caso.

**SOLES:** Es la moneda de curso legal en la República del Perú.

**SUPERVISOR:** Será la empresa que será elegida, de acuerdo al procedimiento establecido en la Segunda Cláusula Adicional, quien realizará las funciones que se indican en el presente CONTRATO. El SUPERVISOR sólo podrá ser sustituido por los FIDEICOMISARIOS.

**UNIDADES DE VIVIENDA:** Serán las unidades que se independicen de los lotes de terreno correspondientes al SECTOR RESIDENCIAL en virtud al desarrollo del PROYECTO, las mismas que se encontrarán compuestas por 5,000 unidades inmobiliarias enmarcadas dentro del Programa Techo Propio, 5,000 unidades inmobiliarias enmarcadas dentro del Programa Crédito Proyecto Mi Hogar (o su equivalente), y, 6,000 unidades inmobiliarias enmarcadas dentro del Programa MiVivienda o Programa Mi Hogar (o su equivalente) o Programa Techo Propio, tal como se definen en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO. Dichas unidades serán viviendas multifamiliares las mismas que serán entregadas y transferidas por el PROMOTOR a favor de los ADQUIRENTES, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

**UNIDADES INMOBILIARIAS:** Son en conjunto: (i) los ESTACIONAMIENTOS; y (ii) las UNIDADES DE VIVIENDA.

### TERCERA: ANTECEDENTES

- 3.1. El FIDEICOMITENTE es una empresa dedicada a la gestión, promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios. El BANCO CONTINENTAL ha suscrito con el FIDEICOMITENTE el CONTRATO DE PRÉSTAMO, a efecto de otorgar a éste el financiamiento necesario para la adquisición de los INMUEBLES. Por su parte el FIDEICOMITENTE ha suscrito: (i) con la Superintendencia de Bienes Nacionales, y la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN el CONTRATO DE COMPRAVENTA; y, (ii) con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones y la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, en virtud de los cuales ha asumido frente al ESTADO ciertas obligaciones para el desarrollo del PROYECTO.
- 3.2. Mediante CONTRATO DE COMPRAVENTA, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales transfirió los INMUEBLES al CONSORCIO DHMONT, quien -en su calidad de CONSTRUCTOR y PROMOTOR- desarrollará sobre los mismos el PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.
- 3.3. De acuerdo al CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, el PROMOTOR se ha comprometido a desarrollar y concluir el PROYECTO para lo cual debe constituir el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a efecto de garantizar la conclusión del PROYECTO en resguardo del buen cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

### CUARTA: OBJETO DEL CONTRATO

- 4.1. El objeto del presente CONTRATO es la constitución de un fideicomiso de administración y garantía, con carácter irrevocable, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del

PROYECTO, esto es la efectiva construcción de las 16,000 (Dieciséis mil) UNIDADES DE VIVIENDA, para lo cual el FIDEICOMITENTE, de conformidad con lo previsto en los artículos 241° y siguientes de la LEY DE BANCOS, transfiere en dominio fiduciario a LA FIDUCIARIA los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; así como todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda a los mismos.

- 4.2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 274 de la LEY DE BANCOS, el presente CONTRATO, tiene por finalidad servir como garantía y medio de pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS derivadas del CONTRATO DE PRÉSTAMO, el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, del CONTRATO DE COMPRAVENTA, del CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

Asimismo, es finalidad de este CONTRATO que el PROMOTOR y el CONSTRUCTOR ejecuten, desarrollen y concluyan el PROYECTO, se transfiera la propiedad de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS debidamente culminados y se constituyan a favor del BANCO o de las INSTITUCIONES FINANCIERAS las garantías hipotecarias que correspondan a los CRÉDITOS HIPOTECARIOS concedidos.

- 4.3. Finalmente también es finalidad del presente CONTRATO que, en caso CONSORCIO DHMONT no cumpla cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, LA FIDUCIARIA -a solicitud de cualquiera de los FIDEICOMISARIOS en función a la verificación de cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO proceda de conformidad con los procedimientos establecidos en el Capítulo IV del presente CONTRATO.

**QUINTA: DE LAS DECLARACIONES DEL CONSORCIO DHMONT**

El CONSORCIO DHMONT declara y garantiza a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS que:

- 5.1 Es una sociedad anónima cerrada debidamente organizada, de duración indefinida, constituida e inscrita y válidamente existente según las LEYES APLICABLES; y que sus representantes cuentan con todos los poderes y autorizaciones requeridos para conducir su negocio, poseer sus propiedades y cumplir con los términos y condiciones del presente CONTRATO.
- 5.2. 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 que se transfieren en dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA en los términos y condiciones del presente instrumento.
- 5.3. La celebración del presente CONTRATO por parte de su administración 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, decreto, reglamento o derecho 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.
- 5.4. El presente fideicomiso no requiere para su validez y eficacia de la intervención, aceptación ni convalidación de persona o entidad alguna.
- 5.5. No tiene pendiente ningún litigio o controversia judicial, arbitral o procedimiento administrativo que pudiere: (i) impedir o afectar su capacidad para transferir los BIENES FIDEICOMETIDOS al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; (ii) que pudiera afectar la legalidad, validez, eficacia o ejecutabilidad del presente CONTRATO; o (iii) que pudiera afectar la ejecución del PROYECTO.

- 5.6. Es el legítimo propietario de los BIENES FIDEICOMETIDOS y tiene libre y pleno derecho de disposición sobre los mismos. Por lo tanto, la hipoteca constituida a favor del BANCO CONTINENTAL en virtud del CONTRATO DE HIPOTECA así como la transferencia de los INMUEBLES a LA FIDUCIARIA en virtud de este CONTRATO no violan, directa o indirectamente, ni el CONTRATO DE COMPRAVENTA, ni el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO ni cualquier otro compromiso u obligación asumida frente al ESTADO.
- 5.7. Sobre los INMUEBLES no pesan cargas y gravámenes distintas al CONTRATO DE HIPOTECA.
- 5.8. Salvo por la suscripción de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y el CONTRATO DE CESIÓN, descrito en el 7.4, los mismos que se encuentran previstos en el presente CONTRATO, CONSORCIO DHMONT 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 que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Asimismo, el FIDEICOMITENTE no puede realizar ni permitir actos que, directa o indirectamente, (a) generen la transferencia del PROYECTO o de las acciones representativas de su capital social, salvo por lo dispuesto en el numeral 7.4. del presente CONTRATO; o, (b) signifiquen el cambio de control respecto de sus negocios u operaciones, sea cual sea la forma legal adoptada.
- 5.9. El PROYECTO será diseñado de acuerdo a las pautas del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad de Comas y la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 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.

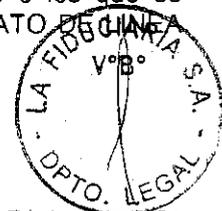
El FIDEICOMITENTE declara conocer que la veracidad de las declaraciones efectuadas en los numerales anteriores es motivo esencial y determinante de los FIDEICOMISARIOS para la celebración de este CONTRATO. Asimismo, el FIDEICOMITENTE declara que realiza las referidas declaraciones con el propósito expreso de inducir a los FIDEICOMISARIOS a celebrar este CONTRATO.

**SEXTA: DE LA TRANSFERENCIA FIDUCIARIA**

- 6.1. A la firma del presente CONTRATO, CONSORCIO DHMONT transfiere irrevocablemente a favor de LA FIDUCIARIA, el dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido, el cien por ciento (100%) de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO estará destinado al desarrollo del PROYECTO y a garantizar 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 PROMOTOR a favor de LA FIDUCIARIA, incluye todo aquello que de hecho o por derecho corresponda a los BIENES FIDEICOMETIDOS por lo que desde la fecha de suscripción de este CONTRATO, LA FIDUCIARIA es quien tendrá la calidad de titular del dominio fiduciario sobre los mismos, con pleno derecho de administración, uso, disposición y reivindicación, dentro de los alcances y límites señalados en el presente CONTRATO, la LEY DE BANCOS y el REGLAMENTO.
- 6.3. De conformidad con el artículo 246 de la LEY DE BANCOS y el numeral 1 del artículo 902 del Código Civil peruano, queda expresamente establecido que la tradición de los BIENES FIDEICOMETIDOS -que tengan la calidad de bienes muebles- para la

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

- 6.4. LA FIDUCIARIA manifiesta su aceptación en asumir el dominio fiduciario y ejercitar todos los actos necesarios sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, para cumplir la finalidad del presente fideicomiso de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO, en especial, las de disposición y enajenación de los BIENES FIDEICOMETIDOS, con estricta sujeción a los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO y, en particular, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV del mismo.
- 6.5. Por medio de la presente, LA FIDUCIARIA autoriza a CONSORCIO DHMONT para que éste -en su calidad de PROMOTOR- pueda desarrollar el PROYECTO sobre los INMUEBLES, manteniendo el CONSTRUCTOR la posesión inmediata sobre los INMUEBLES, salvo en caso se produzca alguno de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO, supuesto en el cual se procederá de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV del presente CONTRATO. De la misma manera, y en tanto el presente CONTRATO se mantenga vigente, LA FIDUCIARIA autoriza al PROMOTOR -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 del cambio de Zonificación Municipal hasta la obtención del Certificado de Zonificación y Vías, del Certificado de Finalización de obra de la Habilitación Urbana y su respectiva resolución, el Certificado de Finalización Obra, la Independización de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y las OBRAS DE EDIFICACIÓN -ya sea que éstas sean realizadas directamente por el CONSTRUCTOR o por un tercero- la Declaratoria de Fábrica, y los demás actos administrativos que sean necesarios ante la Municipalidad de Comas, la Municipalidad Metropolitana de Lima, Defensa Civil, los Registros Públicos y demás entidades administrativas competentes que sean necesarios para el desarrollo integral del PROYECTO.
- 6.6. El PROMOTOR deberá lograr la inscripción de la transferencia en dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS ante el Registro Mobiliario de Contratos, y el Registro de la Propiedad Inmueble, según corresponda, en un plazo de treinta (30) DÍAS HÁBILES desde la fecha de suscripción del CONTRATO, el plazo podrá ser prorrogado por el BANCO, en caso de existir observaciones registrales que no sean imputables al PROMOTOR. Para ello, LA FIDUCIARIA supervisará y colaborará, por cuenta y costo del PROMOTOR, en el proceso de las inscripciones antes indicadas.
- 6.7. Queda claramente establecido por las PARTES que suscriben el CONTRATO que LA FIDUCIARIA no es responsable, ni asume responsabilidad alguna, por el estudio de títulos sobre los INMUEBLES que se transfiere al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, habiendo el PROMOTOR y el BANCO realizado sus propios análisis independientes de los mismos.
- Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior las PARTES declaran conocer que -a la fecha de firma del presente CONTRATO- el INMUEBLE B se encuentra parcialmente ocupado. En tal sentido, el FIDEICOMITENTE asume frente a las demás PARTES -a su cuenta y costo - la obligación de desalojar a las personas que se encuentran ocupando el INMUEBLE B. LA FIDUCIARIA se obliga a firmar todos los documentos que el FIDEICOMITENTE considere necesarios para llevar a cabo la mencionada obligación de desalojo.
- 6.8. La transferencia fiduciaria de los DERECHOS DE COBRO, los FLUJOS DINERARIOS y los FLUJOS DESEMBOLSOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se produce en los mismos términos y condiciones que los establecidos o los que se establezcan en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y el CONTRATO DE CRÉDITO, respectivamente.



En consecuencia, los derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no sufren alteraciones, modificaciones ni transformaciones, recibiéndolos LA FIDUCIARIA en las mismas condiciones en las que los tiene -o tendrá- el PROMOTOR.

- 6.9. Las PARTES declaran expresamente conocer y aceptar que las gestiones de cobranza de los DERECHOS DE COBRO serán ejercidas en todo momento por el PROMOTOR, no correspondiendo a LA FIDUCIARIA ni al SUPERVISOR ejercer ninguna gestión de cobranza; ni verificar que los pagos se encuentren adecuadamente efectuados.

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

- 6.10. Asimismo, las PARTES dejan expresa constancia que no será responsabilidad de LA FIDUCIARIA que los FLUJOS DESEMBOLSOS y los FLUJOS DINERARIOS se estén canalizando en su integridad a través de la CUENTA DESEMBOLSOS y de la CUENTA RECAUDADORA. Sin perjuicio de lo antes indicado, LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Sexta de este CONTRATO podrá ejercer la representación y defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a efecto que los ADQUIRENTES cumplan efectuar los pagos correspondientes en los términos y condiciones pactados con el PROMOTOR, y que los mismos se canalicen a través de la CUENTA RECAUDADORA.

- 6.11. Las PARTES declaran de manera expresa que LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR y los FIDEICOMISARIOS no han asumido ni asumirán directa ni indirectamente ninguna obligación o responsabilidad de cargo del PROMOTOR vinculada con la ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA o las OBRAS DE EDIFICACIÓN o en general, o con la ejecución del PROYECTO.

Consecuentemente, LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR y los FIDEICOMISARIOS no asumen ningún tipo de responsabilidad referida a: (i) la ejecución y culminación de las OBRA DE HABILITACIÓN URBANA o las OBRAS DE EDIFICACIÓN o del PROYECTO; ni (ii) que los importes que se canalicen a través del presente fideicomiso sean suficientes para cancelar todos los costos en los que se haya incurrido para el desarrollo del PROYECTO.

## CAPÍTULO II DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

### SÉTIMA: DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

- 7.1. El PROYECTO será dirigido, gerenciado por el PROMOTOR y ejecutado por el CONSTRUCTOR; el PROMOTOR asumirá directamente la responsabilidad frente a las PARTES contratantes, los ADQUIRENTES o frente a cualquier otro tercero de: (i) el desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN -salvo por lo dispuesto en el siguiente párrafo-; (ii) la conformidad de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y la consecuente inscripción de la habilitación urbana; (iii) la conformidad de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (iv) la obtención de todas las licencias correspondientes; (v) la inscripción de la declaratoria de fábrica; (vi) la inscripción de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS; y (vii) la inscripción de los reglamentos internos.

Se deja expresa constancia que todos los costos o gastos que se generen para la realización de las obligaciones descritas en el párrafo anterior deberán ser atendidos con cargo a los flujos acreditados en cualquiera de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, en consecuencia el CONSTRUCTOR deberá verificar que los mismos se encuentren contenidos en los PRESUPUESTOS, según corresponda.

Asimismo, el PROMOTOR será el encargado de promover el PROYECTO, por lo que se encargará directamente de: (i) las gestiones comerciales de venta y la transferencia o disposición de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS a los ADQUIRENTES, respectivamente, mediante la suscripción de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; (ii) apoyar en efectuar las gestiones necesarias para coadyuvar a la constitución de garantías sobre las UNIDADES DE VIVIENDA a favor del BANCO o de las INSTITUCIONES FINANCIERAS por los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados; y (iii) la entrega de la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES.

7.2. Del cambio de zonificación de los INMUEBLES:

7.2.1. El PROMOTOR, a efecto de desarrollar el PROYECTO, se obliga a iniciar los trámites ante la Municipalidad Metropolitana de Lima respecto del cambio del tipo de la Zonificación de los INMUEBLES de Otros Usos a cualquier otro tipo de Zonificación -previsto por las LEYES APLICABLES- que permita el uso residencial de los INMUEBLES, siguiendo el procedimiento establecido en las LEYES APLICABLES.

En consecuencia, el PROMOTOR se encargará directamente del procedimiento de Cambio Específico de Zonificación de los INMUEBLES, a seguirse ante la AUTORIDAD COMPETENTE, de acuerdo a lo dispuesto por las LEYES APLICABLES.

7.2.2. Las PARTES dejan expresa constancia que el PROMOTOR será el único responsable de realizar los procedimientos requeridos por las LEYES APLICABLES para el cambio de Zonificación de los INMUEBLES, no siendo LA FIDUCIARIA ni los FIDEICOMISARIOS responsables de la obtención del mencionado cambio o de la realización y culminación de los trámites necesarios para la obtención del mismo. Sin perjuicio de ello, LA FIDUCIARIA suscribirá todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios a efecto que el PROMOTOR pueda tramitar el cambio del tipo de Zonificación de los INMUEBLES.

Las PARTES declaran expresamente conocer que la obligación del PROMOTOR establecida en el numeral precedente, es una obligación de medios y no de resultados. En tal sentido, el PROMOTOR se obliga a realizar todas las gestiones y trámites que sean necesarios a efecto de obtener el cambio en la Zonificación de los INMUEBLES.

El PROMOTOR se obliga a remitir a las demás PARTES, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES posteriores a su emisión, copia de la resolución o norma respectiva emitida por la AUTORIDAD COMPETENTE mediante la cual se aprueba el Cambio Específico de Zonificación del INMUEBLE.

7.2.3. Las PARTES dejan expresa constancia que, de acuerdo a las LEYES APLICABLES, el CONSTRUCTOR no podrá realizar las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA ni las OBRAS DE EDIFICACIÓN, en tanto no haya obtenido el Cambio Específico de Zonificación de los INMUEBLES, de acuerdo a lo establecido en el presente numeral y en las LEYES APLICABLES. De la misma manera, y en tanto se obtenga el Cambio de Zonificación de los INMUEBLES y hasta contar con autorización de las AUTORIDADES COMPETENTES para celebrar contratos de compraventa garantizada con construcción simultánea, el PROMOTOR no podrá celebrar los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

7.3. De la acumulación de los INMUEBLES:



7.3.1. Por medio del presente acto, LA FIDUCIARIA autoriza al FIDEICOMITENTE a realizar todos los actos que sean necesarios a efecto de acumular registralmente los INMUEBLES. Sin perjuicio de ello, LA FIDUCIARIA se obliga a participar en y/o a suscribir cualquier documento –público o privado- que el FIDEICOMITENTE considere necesario a efecto de realizar dicha acumulación.

7.3.2. Se deja expresa constancia que, el inmueble que resulte de la acumulación de los INMUEBLES también se encuentra transferido a favor de LA FIDUCIARIA y, por lo tanto, formará parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en cuanto exista. En tal sentido, dicho inmueble se incorporará automáticamente al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en cuanto se haya culminado con el procedimiento de acumulación.

7.4. De la transferencia de hasta el cincuenta por ciento (50%) de las acciones y derechos de los INMUEBLES:

7.4.1. Las PARTES acuerdan expresamente que el FIDEICOMITENTE podrá, con la aprobación de los FIDEICOMISARIOS, transferir hasta el cincuenta por ciento (50%) de las acciones y derechos de los INMUEBLES a una tercera PERSONA (en adelante, el INTERVINIENTE), ya sea antes del proceso de acumulación de los INMUEBLES descrito en el numeral 7.3 o después del mismo y respecto al inmueble que resulte de dicha acumulación.

LOS FIDEICOMISARIOS comunicarán a LA FIDUCIARIA el nombre del INTERVINIENTE. El FIDEICOMITENTE se obliga a lograr que el INTERVINIENTE entregue toda la documentación que sea requerida por LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS, de ser el caso. Queda establecido que el INTERVINIENTE deberá garantizar la continuidad del PROYECTO de acuerdo a lo definido por los FIDEICOMISARIOS

7.4.2. El FIDEICOMITENTE, el INTERVINIENTE y LA FIDUCIARIA suscribirán uno o más contratos de transferencia y/o cesión en virtud de los cuales el FIDEICOMITENTE, con la aprobación de los FIDEICOMISARIOS, transferirá hasta el cincuenta por ciento (50%) de las acciones y derechos de los INMUEBLES a favor del INTERVINIENTE (en adelante, los CONTRATOS DE CESIÓN): Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA intervendrá en el CONTRATO DE CESIÓN que transfiera las acciones y derechos sobre los INMUEBLES a favor del INTERVINIENTE con la finalidad de restituir, en el mencionado acto, el dominio de las acciones y derechos de los INMUEBLES que sean transferidos por el FIDEICOMITENTE al INTERVINIENTE.

Asimismo, el CONTRATO DE CESIÓN deberá establecer que la contraprestación a ser pagada por el INTERVINIENTE por la compra de las acciones y derechos sobre los INMUEBLES será depositada por el INTERVINIENTE directamente en una cuenta de titularidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO que LA FIDUCIARIA abra en el BANCO y que le será comunicada al INTERVINIENTE por aquella.

En tal sentido, LA FIDUCIARIA solicitará la apertura de la referida cuenta en el BANCO, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de suscrito el presente CONTRATO. Solo para efectos del ITF, se considerará que dicha cuenta es de titularidad del FIDEICOMITENTE.

Los flujos que se acrediten en la citada cuenta serán administrados por LA FIDUCIARIA de la siguiente manera: (i) el monto fijado en la Carta de Aprobación del Préstamo emitida por el BANCO a favor del FIDEICOMITENTE será transferido a la CUENTA GARANTÍA a efecto de que el mismo sea aplicado al prepago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS derivadas del CONTRATO DE PRÉSTAMO; el BANCO se obliga a remitir a LA FIDUCIARIA

copia de la mencionada carta de aprobación; y (ii) los flujos dinerarios remanentes acreditados en la cuenta mencionada en el párrafo anterior serán transferidos por LA FIDUCIARIA a la CUENTA DESTINO.

7.4.3. El CONTRATO DE CESIÓN deberá incorporar la obligación a cargo del INTERVINIENTE y del FIDEICOMITENTE en realizar la acumulación de los INMUEBLES, de ser el caso y de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.3; así como los trámites relacionados con la subdivisión e independización de los INMUEBLES.

7.4.4. Asimismo, el CONTRATO DE CESIÓN deberá incorporar la obligación a cargo del INTERVINIENTE de desarrollar el PROYECTO, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en la DECLARATORIA DE INTERÉS, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y el presente CONTRATO. De esta manera, el INTERVINIENTE se comprometerá en construir hasta el cincuenta por ciento (50%) de las UNIDADES DE VIVIENDA, para lo cual, el FIDEICOMITENTE deberá incorporar en el CONTRATO DE CESIÓN la obligación a cargo del INTERVINIENTE de constituir un fideicomiso en administración y garantía que refleje los mismos derechos y obligaciones previstos en el presente CONTRATO, al que se deberá aportar el inmueble resultante de la independización que sea adjudicado a favor del INTERVINIENTE, de acuerdo a lo establecido en el literal (i) del numeral 7.4.2.

Queda establecido que el Fideicomiso que constituirá el INTERVINIENTE deberá designar al mismo SUPERVISOR que sea elegido en el presente CONTRATO. Asimismo, el INTERVINIENTE deberá otorgar a favor del ESTADO las mismas garantías que las otorgadas por el FIDEICOMITENTE en virtud a lo establecido en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO en lo que respecta al desarrollo del PROYECTO.

Los CONTRATOS DE CESIÓN deberán establecer que el FIDEICOMITENTE y el INTERVINIENTE serán responsables hasta por el porcentaje del PROYECTO que le corresponda desarrollar a cada uno.

7.5. De la división de los INMUEBLES y adjudicación de los inmuebles independizados:

7.5.1. Una vez suscritos los CONTRATOS DE CESIÓN y acumulados los INMUEBLES, el PROMOTOR y el INTERVINIENTE procederán a dividir e independizar el INMUEBLE acumulado en tres (3) partidas registrales, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE CESIÓN. Cada inmueble que resulte del procedimiento de división y partición antes mencionado será adjudicado de la siguiente manera: (i) uno de los inmuebles será adjudicado a favor del INTERVINIENTE, el mismo que responderá al porcentaje de las acciones y derechos de los INMUEBLES que han sido transferidos al INTERVINIENTE, en virtud al CONTRATO DE CESIÓN; (ii) uno de los inmuebles independizados se mantendrá en el presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, el mismo que corresponderá al porcentaje de las acciones y derechos de los INMUEBLES que son de dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA, de acuerdo a lo establecido en los CONTRATOS DE CESIÓN; y (iii) el último inmueble independizado será mantenido en copropiedad por el PROMOTOR y el INTERVINIENTE que en forma conjunta lo aportarán al Ministerio de Educación a efecto de cumplir con el aporte legal necesario para obtener la habilitación urbana del PROYECTO; con la finalidad de que se pueda realizar dicho aporte, LA FIDUCIARIA restituirá a favor del PROMOTOR los derechos y acciones que le correspondan sobre dicho inmueble.

LA FIDUCIARIA se obliga a suscribir los documentos públicos y privados que resulten necesarios para formalizar la adjudicación del inmueble independizado mencionado en el literal (i) anterior a favor del INTERVINIENTE y para restituir

las acciones y derechos sobre inmueble independizado mencionado en el literal (iii) a favor del PROMOTOR a efecto que este lo aporte al Ministerio de Educación.

En caso no se suscriban los CONTRATOS DE CESIÓN, el procedimiento de partición y división antes mencionado no se llevará a cabo y el íntegro de los INMUEBLES se mantendrá en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

7.6. De las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA:

7.6.1. El PROMOTOR se encargará directamente del procedimiento y ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de acuerdo a los plazos y costos establecidos en el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA y en el PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN, respectivamente. En tal sentido el PROMOTOR deberá tramitar y presentar a la Municipalidad de Comas todos los documentos requeridos por las LEYES APLICABLES a efecto de iniciar la ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA. Asimismo será obligación del PROMOTOR presentar el Planeamiento Integral y la Habilitación o Habilitaciones Urbanas correspondientes..

Las PARTES acuerdan que el PROMOTOR será el único responsable de obtener los permisos y/o licencias necesarias -las mismas que formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO- y de realizar los procedimientos requeridos por las LEYES APLICABLES para la ejecución, culminación y aprobación por parte de la Municipalidad de Comas y de la Municipalidad Metropolitana de Lima de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y su posterior inscripción en los registros públicos pertinentes, no siendo LA FIDUCIARIA ni los FIDEICOMISARIOS responsables de la obtención de las mencionadas licencias o de la realización y culminación de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA o la inscripción de las mismas. Todos los gastos y costos que estos trámites generen serán asumidos con los flujos acreditados en cualquiera de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, debiendo los mismos encontrarse incluidos en los PRESUPUESTOS, según corresponda.

7.6.2. De acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA se efectuarán en el mismo plazo que el FIDEICOMITENTE tiene para realizar las OBRAS DE EDIFICACIÓN, dichos plazos se encuentran detallados en el 7.7.4. de la presente cláusula.

7.6.3. Las PARTES dejan expresa constancia que el PROMOTOR podrá realizar actos de disposición de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES durante el desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, para ello el PROMOTOR y/o el CONSTRUCTOR deberá contar con autorización de las autoridades competentes para celebrar contratos de compraventa garantizada con construcción simultánea, de acuerdo a las LEYES APLICABLES, lo cual deberá ser debidamente comunicado a los FIDEICOMISARIOS, al SUPERVISOR y a LA FIDUCIARIA, en un plazo máximo de cinco (05) DÍAS HÁBILES de haber obtenido la referida licencia.

7.6.4. De acuerdo a las LEYES APLICABLES, los lotes de terreno correspondientes al SECTOR APORTE HABILITACIÓN URBANA serán aportados por el PROMOTOR a favor de las autoridades competentes de acuerdo a lo regulado por las LEYES APLICABLES. Una vez independizados los lotes de terreno correspondientes al SECTOR APORTE HABILITACIÓN URBANA, el PROMOTOR solicitará a LA FIDUCIARIA que le restituya el dominio sobre dichos lotes, debiendo las PARTES suscribir los documentos públicos y privados que sean necesarios para formalizar la referida restitución y exclusión de dichos bienes del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Una vez restituido el

dominio a favor del PROMOTOR, este se obliga a aportar dichos lotes de acuerdo a lo establecido en el presente numeral y a las LEYES APLICABLES.

Se deja expresa constancia que el SECTOR APORTE HABILITACIÓN URBANA será aportado por el PROMOTOR, de acuerdo a lo establecido en el párrafo inmediato anterior, en el mismo estado y condiciones en los que le fue transferido mediante el CONTRATO DE COMPRAVENTA. En tal sentido, el PROMOTOR deberá incorporar en el título en virtud del cual aporte el SECTOR APORTE HABILITACIÓN URBANA, una disposición mediante la que se libere a LA FIDUCIARIA del saneamiento por vicios ocultos y evicción sobre dichos inmuebles.

- 7.6.5. Una vez concluidas las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, el PROMOTOR deberá obtener la inscripción de la Habilitación Urbana en el Registro Público correspondiente, en un plazo máximo de doce (12) meses desde la fecha de culminación de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, la culminación de dichas obras será comunicada por el SUPERVISOR a los FIDEICOMISARIOS y a LA FIDUCIARIA. El PROMOTOR deberá realizar sus mejores y mayores esfuerzos y las gestiones que sean necesarias para obtener dicha inscripción en un plazo menor al establecido en el presente numeral.

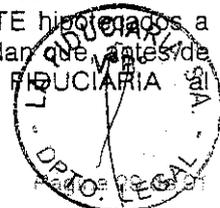
Para efectos del presente CONTRATO, se entenderá que las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA han concluido cuando se haya obtenido la Recepción de Obras Finales correspondiente, lo cual será comunicado a los FIDEICOMISARIOS y a LA FIDUCIARIA por el SUPERVISOR, adjuntando copia certificada del documento que sustenta la Recepción de Obras Finales.

- 7.6.6. Una vez inscrita la Habilitación Urbana, los lotes de terreno correspondientes al SECTOR LIBRE y al SECTOR APORTE HABILITACIÓN URBANA deberán estar debidamente inscritos a nombre del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, debiendo el PROMOTOR remitir a los FIDEICOMISARIOS, al SUPERVISOR y a LA FIDUCIARIA, los documentos emitidos por los Registros Públicos donde se acredite dicha inscripción a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

Las PARTES dejan expresa constancia que el PROMOTOR será el único responsable de obtener todas y cada una de las inscripciones contenidas en el presente numeral, con cargo a los flujos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, según las INSTRUCCIONES que remita el SUPERVISOR para tal efecto y según el procedimiento establecido en la Cláusula Décima del CONTRATO.

- 7.6.7. Una vez inscrita la Habilitación Urbana, los lotes independizados serán utilizados de la manera siguiente:

- (A) Los lotes de terreno independizados correspondientes al SECTOR APORTE HABILITACIÓN URBANA serán destinados, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.6.4 anterior, y por ende transferidos a favor de las entidades correspondientes, de acuerdo a las LEYES APLICABLES.
- (B) Los lotes de terreno independizados correspondientes al SECTOR RESIDENCIAL serán utilizados por el CONSTRUCTOR para realizar las OBRAS DE EDIFICACIÓN correspondientes a las UNIDADES DE VIVIENDA, a las áreas comunes y a los ESTACIONAMIENTOS.
- (C) Los lotes de terreno independizados correspondientes al SECTOR LIBRE serán restituidos a favor del FIDEICOMITENTE hipotecados a favor del BANCO. En tal sentido, las PARTES acuerdan que, antes de la restitución del dominio por parte de LA FIDUCIARIA al



FIDEICOMITENTE y solo en caso sea necesario, LA FIDUCIARIA deberá constituir derecho de hipoteca sobre los lotes de terreno correspondientes al SECTOR LIBRE que se encuentran independizados para garantizar el pago de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al BANCO en virtud del CONTRATO DE PRÉSTAMO, el FINANCIAMIENTO ADICIONAL y el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

Para dicho efecto, las PARTES acuerdan que, LA FIDUCIARIA se encuentra facultada para la constitución del mencionado derecho de hipoteca, toda vez que ostenta el dominio fiduciario de los INMUEBLES. De esta manera, LA FIDUCIARIA no necesitará la intervención del PROMOTOR para la constitución del mencionado derecho de hipoteca.

De las OBRAS DE EDIFICACIÓN:

7.7. Las PARTES dejan expresa constancia que las OBRAS DE EDIFICACIÓN de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS deberán ser concluidas por el CONSTRUCTOR en un plazo máximo de:

- (i) El plazo para la ejecución de las diez mil (10,000) UNIDADES DE VIVIENDA a que se refiere la DECLARATORIA DE INTERÉS será de cinco (5) años, cuyo computo se iniciará aún en el caso que el PROMOTOR no haya obtenido la Aprobación de la Habilitación Urbana ni la Licencia de Construcción, a partir de cumplido un (1) año de suscrito el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

Excepcionalmente y por única vez, el plazo de ejecución de las diez mil (10,000) UNIDADES DE VIVIENDA antes mencionado podrá ser prorrogado por el ESTADO en dos (02) años adicionales a los pactados, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 4.2.2 del CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

- (ii) El plazo para la ejecución de las seis mil (6,000) UNIDADES DE VIVIENDA adicionales será de dos (2) años cuyo cómputo se iniciará una vez vencido el plazo para la ejecución de las diez mil (10,000) UNIDADES DE VIVIENDA.

El referido plazo podrá ser prorrogado por el ESTADO en un (01) año adicional a los pactados, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 4.2.3 del CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, el FIDEICOMITENTE se obliga a la ejecución de un mínimo de tres mil (3,000) UNIDADES DE VIVIENDA en un período no mayor de tres (3) años improrrogables, contados a partir desde el inicio del plazo a que se refiere el literal (i) anterior.

El cumplimiento de los plazos antes indicados será verificado por el SUPERVISOR, debiendo informar a las PARTES del cumplimiento de los compromisos asumidos por el CONSTRUCTOR en el presente CONTRATO así como de los asumidos en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

7.8. El PROMOTOR deberá gestionar y obtener, por su cuenta y costo, todas y cada una de las licencias y autorizaciones que sean necesarias para la realización de las OBRAS DE EDIFICACIÓN. Dichas licencias formarán en todo momento parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. A efecto de obtener las licencias y autorizaciones para el desarrollo de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, el PROMOTOR se encontrará facultado a realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para dicho fin, debiendo

informar mensualmente al SUPERVISOR, a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS del estado de los procedimientos administrativos iniciados para la obtención de todas las licencias y autorizaciones requeridas por las autoridades competentes para la realización de las OBRAS DE EDIFICACIÓN.

- 7.9. El PROMOTOR asume íntegramente cualquier responsabilidad contractual o extracontractual frente a los ADQUIRENTES, autoridades administrativas y frente a cualquier tercero que se pudiera generar por el desarrollo y terminación de las OBRAS DE EDIFICACIÓN y los vicios de la construcción; asimismo, el PROMOTOR asume íntegramente cualquier responsabilidad contractual o extracontractual frente a los ADQUIRENTES, las autoridades administrativas y frente a cualquier tercero por el saneamiento por evicción y los vicios ocultos que se pudieran generar como consecuencia de la transferencia de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS liberando el PROMOTOR y/o el CONSTRUCTOR desde ya de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA, al SUPERVISOR y a los FIDEICOMISARIOS.
- 7.10. El CONSORCIO DHMONT, como CONSTRUCTOR y PROMOTOR, y en su condición de poseedor inmediato de los INMUEBLES y responsable del desarrollo del PROYECTO, exime de total responsabilidad a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS por el pago de todas las obligaciones derivadas de sueldos, salarios, beneficios o cualquier otra carga de índole laboral que se genere con motivo de la ejecución del PROYECTO declarando expresamente que dichos montos no serán de cargo de LA FIDUCIARIA, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o de los FIDEICOMISARIOS, siendo dichas cargas de entera responsabilidad del CONSORCIO DHMONT ya sea como CONSTRUCTOR o PROMOTOR.
- 7.11. Las PARTES convienen que, sin perjuicio de la transferencia fiduciaria que se realiza a través del presente CONTRATO, el PROMOTOR mantiene todas las obligaciones a su cargo conforme a las LEYES APLICABLES y todas aquellas que puedan derivarse del derecho de propiedad de los INMUEBLES, incluyendo el Impuesto Predial y arbitrios, así como cualquier otro tributo de cualquier naturaleza, quedando, de esta manera, LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS exentos de toda responsabilidad al respecto. No obstante lo antes mencionado, las PARTES acuerdan que el Impuesto Predial y arbitrios o cualquier otro tributo de cualquier naturaleza derivado de la propiedad de los INMUEBLES, podrá ser cancelado con los FLUJOS DINERARIOS acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, siempre que el SUPERVISOR envíe a LA FIDUCIARIA una INSTRUCCIÓN en tal sentido.
- 7.12. Es de exclusiva responsabilidad del PROMOTOR y/o del CONSTRUCTOR la conservación y mantenimiento de los INMUEBLES durante el tiempo que dure el fideicomiso, o hasta la entrega de cada UNIDAD INMOBILIARIA a los ADQUIRENTES, quienes a partir de dicha entrega, asumirán directamente la responsabilidad por la conservación y mantenimiento de su UNIDAD DE VIVIENDA y/o el ESTACIONAMIENTO.

De considerarlo pertinente, LA FIDUCIARIA podrá -de manera directa o a solicitud del BANCO o el ESTADO-, realizar inspecciones a los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, las cuales podrán ser realizadas por personal de LA FIDUCIARIA. Los costos que se generen deberán ser atendidos conforme lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO.

- 7.13. Queda claramente establecido que el PROMOTOR será el único responsable frente a las PARTES por el cumplimiento de los plazos establecidos para las OBRAS DE EDIFICACIÓN descritos en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO. En tal sentido, en caso las OBRAS DE EDIFICACIÓN no se culminen en dichos plazos, independientemente de quien efectúe dichas obras, el PROMOTOR será el único responsable frente a las PARTES por dicha demora, pudiendo ser considerada como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.



El PROMOTOR declara que cualquier incumplimiento al presente CONTRATO incluyendo a: (i) los plazos mencionados en el párrafo anterior, (ii) el CONTRATO DE COMPRAVENTA y el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, (iii) las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES; y/o, (iv) las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, no podrá ser invocado por el PROMOTOR para eximirse del cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades asumidas en el presente CONTRATO, quedando desde ya establecido que en caso de presentarse cualquier oposición por parte del PROMOTOR sustentada en el incumplimiento antes mencionado, esta se tendrá como no presentada.

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

- 7.14. Una vez que el CONSTRUCTOR culmine con la ejecución de las OBRAS DE EDIFICACIÓN sobre cada etapa o sub-etapa que corresponda, el PROMOTOR deberá realizar todos y cada uno de los actos necesarios a efecto de inscribir la declaratoria de fábrica, la independización, los reglamentos internos -de ser el caso- de las UNIDADES INMOBILIARIAS construidas en dicha etapa o sub-etapa, en un plazo máximo de ocho (8) meses contados desde la fecha de terminación de las OBRAS DE EDIFICACIÓN antes indicadas; dicho plazo podrá ser prorrogado en caso se incumpla con éste por causas no imputables al PROMOTOR. La culminación de dichas obras será comunicada por el SUPERVISOR a los FIDEICOMISARIOS y a LA FIDUCIARIA. El PROMOTOR deberá realizar sus mejores y mayores esfuerzos y las gestiones que sean necesarias para obtener las mencionadas inscripciones en un plazo menor al establecido en el presente numeral.
- 7.15. Una vez concluidas las OBRAS DE EDIFICACIÓN e inscrita la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS; el PROMOTOR deberá comunicar por escrito de dicha inscripción a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, en un plazo de tres (3) DÍAS HÁBILES de producida la inscripción, adjuntando para ello las Anotaciones de Inscripción acrediten la inscripción de las referidas independizaciones en los Registros Públicos.
- 7.16. Una vez inscrita la independización sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS (conforme al cronograma de ejecución de las sub-etapas del PROYECTO), el PROMOTOR se obliga a suscribir todos los documentos públicos y/o privados necesarios para lograr la inscripción en el Registro Público correspondiente de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA suscritos hasta ese momento. Asimismo, de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Octava del CONTRATO, el PROMOTOR quedará obligado a inscribir -en el Registro Público de la Propiedad Inmueble- todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA mencionadas.

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

- 8.1. Sin perjuicio de lo indicado en la Primera Cláusula Adicional al presente CONTRATO, queda claramente establecido por las PARTES que antes y durante el desarrollo del PROYECTO, el PROMOTOR podrá celebrar CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con los ADQUIRENTES a efecto de transferir en planos las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS.

De la transferencia de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS mediante CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:

- 8.2. Los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA se otorgarán por escritura pública y deberán contener una cláusula según la cual se deje expresa constancia de la suscripción del presente CONTRATO y que consecuentemente las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS se encuentran bajo el dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA y que el derecho a percibir la UNIDAD DE VIVIENDA y el estacionamiento se encuentra

representado en un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN y que dichos bienes serán entregados al tenedor del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. La suscripción de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA otorga al ADQUIRENTE el derecho a recibir un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN.

LA FIDUCIARIA intervendrá en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA comprometiéndose a suscribir la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de cada una de las UNIDADES DE VIVIENDA y de los ESTACIONAMIENTOS. El compromiso de suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de cada una de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS se dará cuando el SUPERVISOR comunique de la inscripción en los Registros Públicos de la independización de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS que sean materia de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

Para efecto de la suscripción de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA por parte de LA FIDUCIARIA, el PROMOTOR remitirá en cada DÍA HÁBIL todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA suscritos por el PROMOTOR y el ADQUIRENTE en el DÍA HÁBIL inmediato anterior. Una vez que LA FIDUCIARIA suscriba los referidos contratos, los devolverá al PROMOTOR dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes de haberlos recibido, de acuerdo a lo establecido en el numeral siguiente.

Las PARTES acuerdan expresamente que LA FIDUCIARIA suscribirá los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA en tanto los ADQUIRENTES hayan abonado el íntegro de la cuota inicial correspondiente a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA en la CUENTA RECAUDADORA. Para efecto de la constatación del abono correspondiente, el PROMOTOR deberá remitir conjuntamente con los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a ser suscritos- un archivo electrónico en el sistema Excel en el cual se deje expresa constancia de los abonos efectuados por cada uno de los ADQUIRENTES en la CUENTA RECAUDADORA.

- 8.3. De la misma manera, los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, cuya modalidad de pago haya sido a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO, deberán contener una CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA mediante la cual los ADQUIRENTES acuerdan la obligación de constituir, a favor del BANCO o de una determinada INSTITUCIÓN FINANCIERA, garantías hipotecarias sobre las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS a ser adquiridos en respaldo de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados por el BANCO o por una INSTITUCIÓN FINANCIERA. Asimismo, se deberá incluir en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA una cláusula en virtud a la cual se establezca claramente que en caso: (i) no se haya inscrito la respectiva hipoteca a favor del BANCO o de una INSTITUCIÓN FINANCIERA que haya otorgado un CRÉDITO HIPOTECARIO; y (ii) el BANCO o la INSTITUCIÓN FINANCIERA comuniquen al PROMOTOR y a LA FIDUCIARIA de la ejecución del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN en virtud del incumplimiento incurrido por el ADQUIRENTE; LA FIDUCIARIA y el PROMOTOR procederán a suscribir con el nuevo tenedor del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, los documentos públicos y/o privados que resulten necesarios para dejar constancia de la transferencia del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN y de la identidad de su nuevo tenedor.

Las PARTES acuerdan que, en el mismo acto de celebración de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA los ADQUIRENTES otorgarán un PODER de acuerdo al modelo que como ANEXO 4 forma parte del presente CONTRATO- mediante el cual éstos deleguen a favor de LA FIDUCIARIA y el PROMOTOR las facultades suficientes para que indistintamente puedan suscribir las escrituras públicas de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y los documentos privados y públicos que sean necesarios a efecto de perfeccionar los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y las hipotecas a ser constituidas conforme a lo previsto en las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA, luego de obtenida la independización de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS. Las PARTES acuerdan que el PODER estará incluido como



una cláusula adicional a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y podrán ser ejercidos indistintamente por LA FIDUCIARIA o el PROMOTOR. Asimismo, el PODER contendrá la facultad de contratar con ellas mismas, actuando LA FIDUCIARIA y el PROMOTOR indistintamente, según lo establecido en la Primera Cláusula Adicional, todo ello de acuerdo a lo permitido por el artículo 166 del Código Civil Peruano.

El PROMOTOR se obliga a: (i) remitir o hacer remitir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA bajo cualquier modalidad de pago a un Notario Público a efecto de que los mismos sean elevados a Escritura Pública; (ii) remitir al BANCO o las INSTITUCIONES FINANCIERAS, los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA – financiados mediante CRÉDITOS HIPOTECARIOS y debidamente suscritos por las partes- y los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN con el fin que se incluya la respectiva CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA, posteriormente el BANCO o las INSTITUCIONES FINANCIERAS, según sea el caso, enviarán dichos documentos a un Notario Público –a la brevedad posible- para que sean elevados a Escritura Pública; y (iii) el PROMOTOR remitirá los referidos documentos al BANCO o a las INSTITUCIONES FINANCIERAS en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que LA FIDUCIARIA haya remitido los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, de acuerdo a lo dispuesto en el penúltimo párrafo del numeral 8.2 anterior.

El PROMOTOR deberá realizar sus mejores esfuerzos a efecto de obtener que los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA y los PODERES, se encuentren elevados a escritura pública en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de remitidos dichos documentos al Notario Público respectivo por el BANCO o la INSTITUCIÓN FINANCIERA, de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior, debiendo informar en el plazo antes indicado a LA FIDUCIARIA, el cumplimiento de la referida obligación.

- 8.4. De acuerdo a lo establecido en el numeral 8.3 anterior, el PROMOTOR a través de la notaría o directamente deberá remitir a LA FIDUCIARIA, el último DÍA HÁBIL de cada semana:, (i) un ejemplar de cada una de las minutas de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA –conteniendo el respectivo PODER- que se hubiesen celebrado durante dicha semana; (ii) una copia simple del testimonio de cada uno de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que se hubiesen elevado a Escritura Pública en dicha semana; y, (iii) un reporte en archivo Excel de la relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA suscritos, indicando: (a) la notaría respectiva a cargo de la protocolización de dichos documentos y el estatus de los mismos; y (b) los abonos efectuados por cada uno de los ADQUIRENTES en la CUENTA RECAUDADORA; a efecto que LA FIDUCIARIA mantenga un registro de los referidos documentos..

Sin perjuicio de lo mencionado en el párrafo anterior, el PROMOTOR deberá procurar que el BANCO y/o las INSTITUCIONES FINANCIERAS envíen a LA FIDUCIARIA –en el último DÍA HÁBIL de cada semana- un ejemplar de cada una de las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA que se hayan suscrito durante la semana.

En caso sea necesario, LA FIDUCIARIA podrá solicitar al PROMOTOR la remisión de información y documentación original, respecto de documentos que no hayan sido recibidos por LA FIDUCIARIA, que razonablemente estime pertinente para el cumplimiento de los encargos establecidos en el presente CONTRATO. En consecuencia, el PROMOTOR acepta desde ya en remitir la información que pudiera requerir LA FIDUCIARIA, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de habérselo requerido LA FIDUCIARIA. Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA solo podrá solicitar al PROMOTOR la información y documentación antes detallada en el presente párrafo siempre que la misma no haya sido previamente enviada a LA FIDUCIARIA y siempre que dicha información haya sido solicitada a LA FIDUCIARIA por cualquier auditor.

El SUPERVISOR podrá, a requerimiento de cualquiera de los FIDEICOMISARIOS, revisar el cumplimiento en la remisión de la información a LA FIDUCIARIA establecida en el presente numeral.

- 8.5. En todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, el PROMOTOR se compromete a establecer la obligación por parte del ADQUIRENTE de depositar la cuota inicial más el saldo de precio, incluyendo cualquier dinero correspondiente al desembolso de su CRÉDITO HIPOTECARIO, en la CUENTA RECAUDADORA. De la misma manera, el PROMOTOR deberá incorporar en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA una cláusula que establezca la obligación de las partes que participan en dicho contrato de suscribir la Escritura Pública que el mismo origine. Por último, el PROMOTOR se obliga a incorporar en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, una cláusula en la cual los ADQUIRENTES declaran conocer y se obligan a respetar todas las disposiciones establecidas en el presente CONTRATO.

De los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN:

- 8.6. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN representarán el derecho a recibir las respectivas UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS, perfectamente individualizados y diferenciados, de acuerdo a lo señalado en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA suscrito.

Adicionalmente, y únicamente en caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de conformidad con lo dispuesto en el numeral 13.11. y siguientes de la Cláusula Décimo Tercera del CONTRATO y de acuerdo al orden de prelación establecido en la Cláusula Décimo Cuarta, el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorgará a su tenedor el derecho a una alícuota del producto de la ejecución o de los bienes aún existentes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; teniendo este derecho como monto máximo el monto señalado en el propio CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. Este monto será igual al importe de la contraprestación estipulada por éste en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

En los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que tengan financiamiento del BANCO o de alguna otra INSTITUCIÓN FINANCIERA, mediante un CRÉDITO HIPOTECARIO, el ADQUIRENTE procederá a otorgar en garantía mobiliaria dicho CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN a favor del BANCO o de la INSTITUCIÓN FINANCIERA -según el caso- a efectos de garantizar el oportuno y total pago de los mencionados créditos. Dicha garantía mobiliaria se materializará mediante el endoso en garantía del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN y subsistirá hasta que sea reemplazada como garantía por la hipoteca una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la ficha o partida correspondiente a la UNIDAD DE VIVIENDA y ESTACIONAMIENTO, de ser el caso.

Bajo ningún supuesto, la emisión de un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN implica que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y/o LA FIDUCIARIA garanticen la existencia o el valor de las UNIDADES DE VIVIENDA y/o los ESTACIONAMIENTOS; ni la existencia de dichos valores (montos) en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; ni que deban entregar dicho importe a los ADQUIRENTES, al BANCO, y/o a las INSTITUCIONES FINANCIERAS salvo por el supuesto de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO previsto en el numeral 13.11 y 13.12 de la Cláusula Décimo Tercera del CONTRATO y de acuerdo al orden de prelación establecido en la Cláusula Décimo Cuarta. Asimismo, se deja constancia que el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN no garantiza que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y/o LA FIDUCIARIA asuman responsabilidad alguna por: (i) la conclusión del PROYECTO; y (ii) la independización y entrega de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS transferidos a cada ADQUIRENTE en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

- 8.7. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán emitidos por LA FIDUCIARIA a instrucción del PROMOTOR, a la orden de los ADQUIRENTES y respecto a:



UNIDAD DE VIVIENDA y/o ESTACIONAMIENTO descrito en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA suscrito.

Mediante el presente acto, los FIDEICOMISARIOS autorizan e instruyen a LA FIDUCIARIA a emitir los respectivos CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, una vez que: (i) LA FIDUCIARIA suscriba un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.2 anterior; y, (ii) la transferencia y/o depósito en la CUENTA RECAUDADORA, por parte del ADQUIRENTE de la cuota inicial prevista en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

Una vez suscrito por LA FIDUCIARIA el CONTRATO DE TRANSFERENCIA y se haya emitido el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, respectivo, LA FIDUCIARIA entregará dichos documentos al PROMOTOR a efecto que éste los entregue al BANCO o INSTITUCIÓN FINANCIERA respectiva y se efectúe el endoso en garantía correspondiente por parte del ADQUIRENTE o tenedor, a favor del BANCO o la INSTITUCIÓN FINANCIERA que hubiese otorgado un CRÉDITO HIPOTECARIO. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN que sean emitidos con respecto a UNIDADES DE VIVIENDA y/o ESTACIONAMIENTOS pagados sin la utilización de CRÉDITOS HIPOTECARIOS, deberán ser mantenidos en custodia por el PROMOTOR y deberán ser devueltos a LA FIDUCIARIA una vez se suscriba la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO.

- 8.8. Las PARTES acuerdan que los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN vinculados con los CRÉDITOS HIPOTECARIOS financiados por el BANCO serán certificados desmaterializados.

De esta manera, LA FIDUCIARIA llevará un registro electrónico de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN a la orden de los ADQUIRENTES que han adquirido una UNIDAD INMOBILIARIA financiada por el BANCO.

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

De la ejecución de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN:

- 8.9. En caso que el BANCO o las INSTITUCIONES FINANCIERAS decidan ejecutar los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN por el incumplimiento de los ADQUIRENTES en el pago de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS concedidos, el BANCO o las referidas INSTITUCIONES FINANCIERAS podrán proceder por alguno de los mecanismos de ejecución establecidos en la Ley de Garantía Mobiliaria (Ley N° 28677), debiendo en cada caso, obtener y entregar a LA FIDUCIARIA, respecto de los adjudicatarios y/o compradores de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, la información y documentación requerida por LA FIDUCIARIA para cumplir con las disposiciones de la SBS y la Unidad de Inteligencia Financiera, referidas a "Conozca a su Cliente".
- 8.10. Adicionalmente, el BANCO y las INSTITUCIONES FINANCIERAS deberán comunicar mediante carta notarial a LA FIDUCIARIA y al PROMOTOR sobre la ejecución realizada a fin de que el PROMOTOR y LA FIDUCIARIA procedan a suscribir los documentos públicos y/o privados necesarios para dejar constancia de la identidad del nuevo tenedor del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN pudiendo (i) en caso que el adjudicatario y/o comprador hubiese suscrito un CRÉDITO HIPOTECARIO, anular el CERTIFICADO DE PARTICIPACION anterior y emitir uno nuevo a nombre del adjudicatario y/o comprador, que será endosado en garantía a favor del BANCO o la INSTITUCIÓN FINANCIERA en virtud del contrato de garantía mobiliaria correspondiente; o (ii) en caso que el adjudicatario y/o comprador no hubiese suscrito un CRÉDITO HIPOTECARIO, suscribir los documentos públicos y/o privados

necesarios para dejar constancia de (a) la voluntad del adjudicatario y/o comprador, del PROMOTOR y de LA FIDUCIARIA de anular el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN; y, (b) la obligación del PROMOTOR de entregar la UNIDAD DE VIVIENDA y el ESTACIONAMIENTO directamente al adjudicatario y/o comprador.

- 8.11. Las PARTES acuerdan que en el eventual caso que el ADQUIRENTE que incurrió en un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE se encuentre en posesión de la UNIDAD DE VIVIENDA y el ESTACIONAMIENTO –de ser el caso-, el BANCO podrá, en los casos que lo requiera, pero sin estar obligado a ello, solicitar al PROMOTOR y a LA FIDUCIARIA que le otorguen un poder a efecto de iniciar y seguir un proceso para desalojar judicialmente a dicho ADQUIRENTE.
- 8.12. Los montos pagados por el adjudicatario y/o comprador del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN (nuevo ADQUIRENTE) derivados de la ejecución del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, serán depositados por el nuevo tenedor del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN en la cuenta que el BANCO o la INSTITUCIÓN FINANCIERA designe donde el BANCO o la INSTITUCIÓN FINANCIERA cargará el importe de la liquidación de la deuda impaga proveniente del CRÉDITO HIPOTECARIO. Se deja expresa constancia que los fondos correspondientes a la ejecución del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN no formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

En todo supuesto, será responsabilidad exclusiva del BANCO o de la INSTITUCIÓN FINANCIERA la devolución a favor del ADQUIRENTE sustituido de cualquier remanente –si lo hubiere- una vez cubierta el importe de la liquidación de la deuda impaga a favor del BANCO o de la INSTITUCIÓN FINANCIERA,

De la constitución de Hipotecas y la inscripción en Registros Públicos:

- 8.13. El PROMOTOR, una vez inscrita la independización de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS que sean materia de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, deberá coordinar la presentación de los títulos correspondientes a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECAS, de ser el caso, a los Registros Públicos para su correspondiente inscripción.

Las PARTES acuerdan que la inscripción en los Registros Públicos correspondientes de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA pagados al contado o financiados directamente por el PROMOTOR -suscritos sin CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA- estará a cargo del PROMOTOR, los gastos que dicha inscripción acarree serán de cargo del respectivo ADQUIRENTE.

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 PROMOTOR regularizará dicha documentación utilizando el PODER.

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

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

- 8.15. Una vez inscrita la independización de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS, el PROMOTOR deberá remitir al BANCO: (i) un documento



electrónico en formato Excel en el que conste el nombre de cada uno de los ADQUIRENTES, el número de la UNIDAD DE VIVIENDA y ESTACIONAMIENTO adquiridos por cada ADQUIRENTE y el respectivo número de Partida Registral de cada una de dichas UNIDADES DE VIVIENDA y ESTACIONAMIENTOS; y, (ii) la constancia de independización –emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP- correspondiente a las mencionadas UNIDADES DE VIVIENDA y ESTACIONAMIENTOS. El BANCO –dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber recibido los referidos documentos- instruirá a LA FIDUCIARIA –con copia al PROMOTOR- mediante comunicación remitida por carta simple –siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas en los numerales precedentes- a suscribir la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, respecto de las mencionadas unidades y estacionamientos que hayan sido materia de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, según sea el caso.

- 8.16. Mediante la suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, LA FIDUCIARIA restituirá el dominio a favor del PROMOTOR a efecto que éste perfeccione la transferencia de propiedad del bien futuro a favor del ADQUIRENTE tenedor del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN y, asimismo, perfeccionará la constitución de las hipotecas derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

**NOVENA: OTROS ASPECTOS DEL DESARROLLO DEL PROYECTO**

**De las PÓLIZAS DE SEGUROS:**

- 9.1. Durante la etapa de ejecución del PROYECTO y hasta que se concluya con las OBRAS DE EDIFICACIÓN de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS; el PROMOTOR asume la obligación de asegurar las OBRAS DE EDIFICACIÓN correspondientes a cada etapa o sub-etapa en ejecución con una PÓLIZA CAR, según las prácticas usuales en el negocio inmobiliario y con una Compañía de Seguros a satisfacción del BANCO.

Dentro de su cobertura, la PÓLIZA CAR deberá incluir la cobertura por responsabilidad civil y cubrir al PROMOTOR y a LA FIDUCIARIA frente a accidentes.

- 9.2. Una vez concluidas las OBRAS DE EDIFICACIÓN, de acuerdo a las etapas y sub-etapas, el PROMOTOR deberá contratar una PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, la misma que se mantendrá vigente hasta que se entregue al respectivo ADQUIRENTE la posesión de las UNIDADES DE VIVIENDA y ESTACIONAMIENTOS.
- 9.3. La cobertura de las PÓLIZAS DE SEGUROS a ser contratadas por el PROMOTOR deberán encontrarse de acuerdo a los estándares y usos de la industria de la construcción y del negocio inmobiliario. El PROMOTOR está obligado a ampliar los términos y condiciones de las PÓLIZAS DE SEGUROS en caso cualquiera de los FIDEICOMISARIOS o el SUPERVISOR determinen que la cobertura de las PÓLIZAS DE SEGURO no son suficientes para asegurar el PROYECTO, siempre que resulte justificada dicha ampliación en el momento que sea solicitada y responda a una práctica usual.
- 9.4. Las PARTES acuerdan que el PROMOTOR, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del CONTRATO, deberá solicitar a la empresa aseguradora la contratación de la PÓLIZA CAR; debiendo, en el mismo acto, solicitar el endoso de dicha PÓLIZA CAR a favor de LA FIDUCIARIA, en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido, el PROMOTOR queda obligado a entregar a LA FIDUCIARIA la PÓLIZA CAR, y su respectivo endoso, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes a la obtención de la licencia de habilitación urbana con construcción simultánea y compraventa garantizada de la Municipalidad de Comas, lo cual deberá ser comunicado por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS. Las PARTES acuerdan que el PROMOTOR deberá hacer entrega

a LA FIDUCIARIA de la PÓLIZA CAR y su respectivo endoso antes de que se inicien las OBRAS DE EDIFICACIÓN.

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

El endoso de la PÓLIZA CAR y las PÓLIZAS DE SEGURO GLOBAL, deberán incorporar en las condiciones de cobertura, la obligación de la entidad aseguradora de no cancelar las coberturas o resolver el contrato o las PÓLIZAS DE SEGURO sin dar a LA FIDUCIARIA un preaviso, mediante carta notarial, de cuando menos treinta (30) DÍAS HÁBILES antes de proceder a dejar sin efecto las mismas.

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 BANCO -con copia al PROMOTOR- a efecto que el BANCO le instruya a LA FIDUCIARIA a destinar los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO para la renovación o contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO.

- 9.5. El PROMOTOR estará obligado a mantener vigentes las PÓLIZAS DE SEGUROS, de acuerdo a las condiciones establecidas en los numerales 9.1 y 9.2., debiendo acreditar ante LA FIDUCIARIA la renovación de las coberturas y el endoso correspondiente a favor de LA FIDUCIARIA, en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, cuando menos quince (15) DÍAS HÁBILES antes del vencimiento de las pólizas vigentes.

En caso el PROMOTOR no cumpla con acreditar a LA FIDUCIARIA la contratación o renovación de las PÓLIZAS DE SEGURO, o el endoso de éstas a favor de LA FIDUCIARIA, o no cumpla con el pago de las primas correspondientes, de conformidad con lo señalado en el párrafo anterior, LA FIDUCIARIA procederá a comunicar dicho evento al BANCO, pudiendo éste cancelar los montos adeudados o instruir a LA FIDUCIARIA a realizar el pago de las primas correspondientes a las PÓLIZAS DE SEGURO directamente con los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA ni los FIDEICOMISARIOS en ningún caso, asumen responsabilidad por la vigencia y contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO.

- 9.6. Ante la ocurrencia de un siniestro sobre el PROYECTO, en la etapá que éste se encuentre, el PROMOTOR inmediatamente deberá dar aviso de la ocurrencia del mismo al SUPERVISOR –con copia a los FIDEICOMISARIOS y a LA FIDUCIARIA–; quien comunicará a la empresa emisora de la PÓLIZA DE SEGURO, el número e institución financiera en la cual se encuentre abierta la CUENTA RECAUDADORA, instruyéndole que proceda a depositar los FLUJOS POR SEGUROS en dicha CUENTA RECAUDADORA.
- 9.7. Los FLUJOS POR SEGUROS acreditados en la CUENTA RECAUDADORA formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y serán destinados por LA FIDUCIARIA para la restitución de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, conforme a las instrucciones que reciba de parte del SUPERVISOR, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décima, salvo pacto distinto del PROMOTOR y los FIDEICOMISARIOS.
- 9.8. A partir de: (i) la inscripción de la transferencia de propiedad en los Registros Públicos de las UNIDADES DE VIVIENDA y ESTACIONAMIENTOS, en caso éstos sean adquiridos mediante CRÉDITOS HIPOTECARIOS; o (ii) la suscripción de la CLAÚSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO para el caso de: (a) las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS adquiridos al crédito



mediante financiamiento directo otorgado por el PROMOTOR, dichas UNIDADES INMOBILIARIAS serán aseguradas a criterio de los ADQUIRENTES, los BANCOS o las INSTITUCIONES FINANCIERAS –en caso éstas hubiesen otorgado CRÉDITOS HIPOTECARIOS–, según corresponda. LA FIDUCIARIA y el PROMOTOR no asumen ni asumirán ningún tipo de responsabilidad frente a las PERSONAS mencionadas ni frente a cualquier tercero en caso las UNIDADES INMOBILIARIAS no hubiesen sido debidamente aseguradas.

De las CARTAS FIANZA PROVEEDORES:

- 9.9. Para los efectos de cancelar o reducir las CARTAS FIANZA PROVEEDORES, el CONSTRUCTOR con el visto bueno del SUPERVISOR deberá remitir una comunicación al BANCO –con copia a LA FIDUCIARIA– en la cual adjunte: (i) la comunicación del proveedor solicitando la reducción o cancelación de su respectiva CARTA FIANZA PROVEEDOR; y (ii) un informe en el cual se sustente en obra, los fondos transferidos al proveedor. El BANCO deberá aprobar e instruir a LA FIDUCIARIA –de ser el caso– a que reduzca o cancele una determinada CARTA FIANZA PROVEEDOR.

De la aprobación de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES:

- 9.10. El PROMOTOR deberá remitir al SUPERVISOR, dentro de los ciento ochenta (180) días calendario de suscrito el CONTRATO, prorrogables a solicitud del PROMOTOR con la aprobación del BANCO, un documento en virtud al cual se detallen las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES. El SUPERVISOR deberá evaluar las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES a fin de emitir su visto bueno respecto del cumplimiento del CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y remitirlos al ESTADO –con copia a LA FIDUCIARIA y al BANCO–, dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES de haber recibido los mismos. El ESTADO deberá enviar una comunicación escrita al SUPERVISOR aprobando u observando las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES de haber recibido las mismas; el silencio del ESTADO deberá interpretarse como una manifestación de voluntad positiva, a favor de la aprobación de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES previamente remitidas por el SUPERVISOR. Las PARTES dejan expresa constancia, que el ESTADO únicamente podrá observar las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES en tanto estas no cumplan con lo establecido en las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES, en la DECLARATORIA DE INTERÉS y/o en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

En caso el ESTADO observase las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, el SUPERVISOR y el PROMOTOR tendrán un plazo de quince (15) DÍAS HÁBILES para subsanar las observaciones formuladas. Remitidos el nuevo documento con las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, el ESTADO tendrá el mismo plazo indicado en el párrafo anterior para aprobar o desaprobado dicho documento, el silencio del ESTADO deberá interpretarse como una manifestación de voluntad positiva, a favor de la aprobación de las subsanaciones hechas por el SUPERVISOR y el PROMOTOR a las observaciones formuladas.

Las PARTES dejan expresa constancia que respecto al nuevo documento con las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, al que hace referencia el párrafo inmediato anterior, el ESTADO solo podrá verificar la subsanación de las observaciones formuladas al primer informe remitido por el SUPERVISOR; en ningún caso el ESTADO podrá observar aspectos de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES que no hayan sido observados en la primera revisión realizada por el ESTADO.

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

El PROMOTOR podrá modificar las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES de común acuerdo con los FIDEICOMISARIOS. Sin perjuicio de ello, las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES siempre deberán cumplir con lo establecido en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y en la DECLARATORIA DE INTERÉS.

De los modelos de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:

- 9.11. Dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la suscripción del CONTRATO, el PROMOTOR deberá elaborar y remitir a LA FIDUCIARIA y al BANCO, los modelos de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a ser suscritos con los ADQUIRENTES. Los modelos propuestos, deberán contener todas y cada una de las condiciones establecidas en el presente CONTRATO. El BANCO y LA FIDUCIARIA verificarán en los modelos propuestos por el PROMOTOR que los mismos contemplen las condiciones establecidas en el presente CONTRATO, y el BANCO emitirá su aprobación a los mismos. Los modelos de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que contemplen los términos y condiciones establecidos en el presente CONTRATO, serán aquellos que los ADQUIRENTES deberán suscribir durante el desarrollo del PROYECTO.

De la no realización de Juntas de Fideicomisarios:

- 9.12. Las PARTES acuerdan expresamente que no obstante la emisión de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, de acuerdo a lo previsto en el numeral 8.6 de la Cláusula Octava del CONTRATO, no se efectuarán Juntas de Fideicomisarios de acuerdo a lo permitido en el artículo 267 de la LEY DE BANCOS. Lo antes indicado, se pacta sin perjuicio de los acuerdos que en conjunto puedan tomar el BANCO y el ESTADO, de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO,

**CAPITULO III  
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO Y DE LOS  
PRESUPUESTOS DEL PROYECTO**

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

- 10.1. A fin de suministrar los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, LA FIDUCIARIA a pedido del FIDEICOMITENTE o del BANCO solicitará la apertura de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO en el BANCO. Queda claramente establecido que se podrá solicitar la apertura de una CUENTA RECAUDADORA por cada etapa o sub-etapa de las OBRAS DE EDIFICACIÓN.

En tanto se vayan abriendo las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, de acuerdo a lo establecido en el párrafo, el BANCO comunicará los números de cuenta a LA FIDUCIARIA y al PROMOTOR.

- 10.2. LA FIDUCIARIA podrá contratar -para el mejor desempeño de sus funciones- los servicios bancarios brindados por el BANCO, que sean necesarios para la adecuada administración de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO. Todos los gastos y costos derivados de dichos servicios bancarios, serán asumidos por el PROMOTOR con cargo a los recursos del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO. De no existir fondos en dichas cuentas, el PROMOTOR se hará cargo directamente de dichos costos, mediante el abono de los fondos necesarios en la cuenta que para este efecto señale LA FIDUCIARIA.
- 10.3. Los portes, tributos y/o comisiones que se generen por la operación y mantenimiento de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, así como por las transferencias de fondos que



se efectúen hacia y desde las mismas –incluyendo transferencias interbancarias- y los servicios bancarios contratados de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior, serán atendidos con cargo a cada una de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, en función a los fondos disponibles en dichas cuentas. De no existir fondos disponibles en dichas cuentas, el PROMOTOR se hará cargo directamente de dichos costos, mediante el abono de los fondos necesarios en la cuenta que para este efecto señale LA FIDUCIARIA.

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

- 10.4. Únicamente para efecto del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF) se considerará al PROMOTOR como titular de todas las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.
- 10.5. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1215 del Código Civil peruano, la cesión de los DERECHOS DE COBRO, los FLUJOS DINERARIOS, y los FLUJOS DESEMBOLSOS se materializará de la siguiente manera.
  - 10.5.1. Respecto de los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES, el PROMOTOR deberá incluir en cada CONTRATO DE TRANSFERENCIA que suscriba una cláusula en donde se deje expresa constancia que los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES han sido cedidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y en consecuencia el respectivo ADQUIRENTE debe realizar el pago del precio pactado por las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS - incluyendo la cuota inicial y el saldo de precio- en la CUENTA RECAUDADORA.
  - 10.5.2. Respecto de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS derivados del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como respecto de cualquier otro DESEMBOLSO que el BANCO otorgue al PROMOTOR, el BANCO acepta la cesión de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y se compromete -mediante su intervención en el presente CONTRATO- a transferir los FLUJOS DESEMBOLSOS a la CUENTA DESEMBOLSOS.
- 10.6. Queda claramente establecido por las PARTES que la administración de los DERECHOS DE COBRO, los FLUJOS DESEMBOLSOS y los FLUJOS DINERARIOS se efectuarán a partir del momento en que se canalicen los mismos a través de la CUENTA DESEMBOLSOS o a través de la CUENTA RECAUDADORA, según corresponda, no obstante ostentar LA FIDUCIARIA el dominio sobre dichos bienes desde la fecha de suscripción del CONTRATO.

**DÉCIMO PRIMERA: DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO**

- 11.1. De acuerdo a lo establecido en el numeral 10.1 de la Cláusula Décima, los ADQUIRENTES deberán canalizar a través de la CUENTA RECAUDADORA que corresponda, los FLUJOS DINERARIOS. Asimismo, el BANCO deberá canalizar los FLUJOS DESEMBOLSOS a través de la CUENTA DESEMBOLSOS con ocasión de la realización de un DESEMBOLSO.

En tal sentido, durante la vigencia del presente CONTRATO, el PROMOTOR no podrá percibir directamente ningún FLUJO DINERARIO ni ningún FLUJO DESEMBOLSO. No obstante lo antes indicado, en caso el PROMOTOR recibiera excepcionalmente de manera directa algún pago considerado dentro de la definición de FLUJO DINERARIO o FLUJO DESEMBOLSO, éste asume –y de manera solidaria el DEPOSITARIO- la obligación de depositarlo en la CUENTA RECAUDADORA o en la CUENTA

DESEMBOLSOS –según sea el caso- a más tardar dentro del DÍA HÁBIL siguiente a la fecha en que el PROMOTOR recibió dichos montos.

De remisión de INSTRUCCIONES y la administración de la CUENTA ADMINISTRACIÓN:

- 11.2. De acuerdo a las INSTRUCCIONES recibidas del PROMOTOR, los FLUJOS DINERARIOS acreditados en la CUENTA RECAUDADORA y los FLUJOS DESEMBOLSOS acreditados en la CUENTA DESEMBOLSOS, serán transferidos por LA FIDUCIARIA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN a efecto de: (i) cancelar las CUOTAS BANCO, de acuerdo a los CRONOGRAMAS BANCO, según lo indicado en el numeral 11.5 y 11.6; y, (ii) desarrollar el PROYECTO, según lo indicado en el numeral 11.4. siguiente.
- 11.3. Con los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN se efectuarán los cargos necesarios para el desarrollo y ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, de acuerdo a las INSTRUCCIONES recibidas del PROMOTOR y/o del SUPERVISOR en estricta sujeción al PRESUPUESTO DE HABILITACIÓN URBANA y según el procedimiento de requerimiento y aplicación mensual de los fondos de la CUENTA ADMINISTRACIÓN establecido en el numeral 11.5. siguiente de ésta Cláusula Décimo Primera del CONTRATO.
- 11.4. Para el desarrollo de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de las UNIDADES DE VIVIENDA y los ESTACIONAMIENTOS -en cualquiera de las etapas del PROYECTO tal como se indica en el numeral 7.4.1 de la Cláusula Séptima anterior - y hasta la culminación del PROYECTO, el SUPERVISOR y/o el PROMOTOR solicitarán la transferencia de los FLUJOS DINERARIOS y los FLUJOS DESEMBOLSOS acreditados en la CUENTA RECAUDADORA y en la CUENTA DESEMBOLSOS, respectivamente, a la CUENTA ADMINISTRACIÓN. Con los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN se efectuarán los pagos necesarios para el desarrollo y ejecución de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; así como los pagos necesarios para la culminación total del PROYECTO con estricta sujeción al PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN, de acuerdo a las INSTRUCCIONES recibidas del SUPERVISOR y/o del PROMOTOR y según el procedimiento de requerimiento y aplicación mensual de los fondos de la CUENTA ADMINISTRACIÓN establecido en el numeral 11.7. siguiente.

Del pago de la CUOTA PRÉSTAMO:

- 11.5. Todos los últimos DÍAS HÁBILES de cada mes, LA FIDUCIARIA deberá transferir: (i) desde las CUENTAS RECAUDADORAS o desde la CUENTA ADMINISTRACIÓN hacia la CUENTA PAGADORA el flujo convenido entre el BANCO y el FIDEICOMITENTE; en caso el BANCO y el FIDEICOMITENTE no lleguen a un acuerdo, el BANCO podrá determinar unilateralmente cuál será el monto que LA FIDUCIARIA deberá transferir mensualmente a la CUENTA PAGADORA; y (ii) desde la CUENTA PAGADORA a la CUENTA DE GARANTÍA el íntegro del monto acreditado en la CUENTA PAGADORA, a efecto que se realicen los prepagos correspondientes de ser el caso.

En cualquier caso, el BANCO deberá comunicar a LA FIDUCIARIA cuál será el flujo que deberá ser transferido a la CUENTA PAGADORA. En caso el BANCO no comunique dicho flujo a LA FIDUCIARIA, ésta no transferirá ningún monto a la CUENTA PAGADORA.

Asimismo, en cada FECHA DE PAGO PRÉSTAMO, LA FIDUCIARIA transferirá el íntegro de los fondos acreditados en la CUENTA PAGADORA a la CUENTA DE GARANTÍA a efecto de atender el pago de la CUOTA PRÉSTAMO próxima a vencer.

En caso llegada la FECHA DE PAGO PRÉSTAMO no se hubiera acreditado en la CUENTA PAGADORA los montos necesarios para atender la CUOTA PRÉSTAMO



FIDUCIARIA únicamente se verá obligada a transferir el saldo total acreditado en la CUENTA PAGADORA a la CUENTA DE GARANTÍA.

Queda claramente establecido que en el supuesto descrito en el párrafo inmediato anterior, el FIDEICOMITENTE se encontrará obligado a completar el dinero suficiente para cumplir con el pago de la CUOTA PRÉSTAMO próxima a vencer, con cargo a recursos propios distintos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y realizando el pago directamente al FIDEICOMISARIO, quedando expresamente establecido entre las PARTES que, si el FIDEICOMITENTE cumple con el referido pago al FIDEICOMISARIO, no se producirá un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL BANCO.

Las PARTES dejan expresa constancia que, en ningún caso LA FIDUCIARIA asume o asumirá responsabilidad alguna en caso que los flujos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN o en la CUENTA RECAUDADORA no sean suficientes para cancelar el íntegro de las CUOTAS PRÉSTAMO, siendo dicha obligación responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE.

#### Del pago de la CUOTA LÍNEA:

- 11.6. En cada FECHA DE PAGO LÍNEA, y en tanto se haya acreditado en la CUENTA ADMINISTRACIÓN o en la CUENTA RECAUDADORA el íntegro de los fondos necesarios para atender la CUOTA LÍNEA, LA FIDUCIARIA procederá a solicitar la transferencia de la CUENTA ADMINISTRACIÓN o de la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA DE GARANTÍA de los importes necesarios para cancelar la CUOTA LÍNEA próxima a vencer, dándose por cancelada dicha CUOTA LÍNEA.

En caso llegada la FECHA DE PAGO LÍNEA no se hubiera acreditado en la CUENTA ADMINISTRACIÓN o en la CUENTA RECAUDADORA los montos necesarios para atender la CUOTA PRÉSTAMO, LA FIDUCIARIA únicamente se verá obligada a transferir el saldo total acreditado en la CUENTA ADMINISTRACIÓN o la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA DE GARANTÍA.

Queda claramente establecido que en el supuesto descrito en el párrafo inmediato anterior, el FIDEICOMITENTE se encontrará obligado a completar el dinero suficiente para cumplir con el pago de la CUOTA LÍNEA próxima a vencer, con cargo a recursos propios distintos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y realizando el pago directamente al FIDEICOMISARIO, quedando expresamente establecido entre las PARTES que, si el FIDEICOMITENTE cumple con el referido pago al FIDEICOMISARIO, no se producirá un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL BANCO.

Las PARTES dejan expresa constancia que, en ningún caso LA FIDUCIARIA asume o asumirá responsabilidad alguna en caso que los flujos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN y/o en la CUENTA RECAUDADORA no sean suficientes para cancelar el íntegro de las CUOTAS LÍNEA, siendo dicha obligación responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE.

#### Del requerimiento y aplicación mensual de los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN:

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

11.7.1. Respecto a la primera instrucción de desembolso para la ejecución del PROYECTO, el PROMOTOR deberá adjuntar a su instrucción una descripción de las partidas de los PRESUPUESTOS a las cuales serán imputados los flujos solicitados mediante la mencionada instrucción. La primera instrucción del PROMOTOR deberá ser dirigida al SUPERVISOR. Esta instrucción deberá ser

aprobada por el SUPERVISOR y el BANCO siguiendo los procedimientos y plazos establecidos en el numeral 11.7.3. siguiente.

Para las siguientes instrucciones de desembolso se seguirá el procedimiento establecido en el numeral 11.7.2.

- 11.7.2. Para efectos de las transferencias entre las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y el pago de los costos y gastos del PROYECTO, el PROMOTOR -dentro de los primeros diez (10) DÍAS HÁBILES de cada mes calendario durante la vigencia del CONTRATO- remitirá una INSTRUCCIÓN EX ANTE a LA FIDUCIARIA, con copia al BANCO y al SUPERVISOR. Las INSTRUCCIONES EX ANTE remitidas por el PROMOTOR deberán contener la información necesaria requerida por el SUPERVISOR a efecto que éste proceda a elaborar: (A) un informe en donde se compare el avance de obra proyectado versus el real, tomando en consideración lo establecido en los CRONOGRAMAS -según corresponda-, e indicando si existen retrasos y -en todo caso- explicando la razón de los mismos; (B) un informe en donde se compare el presupuesto proyectado versus el presupuesto real, tomando en consideración lo establecido en los PRESUPUESTOS e indicando si existen desviaciones en cada uno de los PRESUPUESTOS y -en todo caso- explicando la razón de las mismas; y, (C) un informe del avance en ventas indicando que UNIDADES INMOBILIARIAS han sido materias de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, su correspondiente modalidad de pago y el monto de la contraprestación pagada o por pagar.

En la INSTRUCCIÓN EX ANTE, el PROMOTOR indicará los montos que LA FIDUCIARIA deberá transferir: (i) de la CUENTA RECAUDADORA o la CUENTA DESEMBOLSOS a la CUENTA ADMINISTRACIÓN; y, (ii) de la CUENTA ADMINISTRACIÓN a la CUENTA DESTINO, para la atención de los costos y gastos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.

Dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la información del PROMOTOR, el SUPERVISOR deberá remitir los informes detallados en el párrafo anterior a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS.

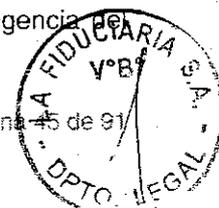
LA FIDUCIARIA realizará las transferencias solicitadas por el PROMOTOR dentro del plazo establecido en el primer párrafo del numeral 11.7.5.

Eventualmente el PROMOTOR podrá instruir a LA FIDUCIARIA para que: (i) transfiera ciertos montos de la CUENTA ADMINISTRACIÓN a otra cuenta bancaria que el PROMOTOR le indique; o, (ii) realice directamente pagos a los proveedores, locadores de servicios, autoridades administrativas, trabajadores de construcción civil, arrendadores de equipos, entre otros que ejecuten servicios o provean bienes para el desarrollo del PROYECTO, conforme lo dispuesto en el numeral 11.7.6 del CONTRATO.

En la eventualidad que CONSORCIO DHMONT sea reemplazado en sus funciones de CONSTRUCTOR, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décimo Tercera del Capítulo IV del CONTRATO, la INSTRUCCIÓN EX POST del SUPERVISOR deberá incluir los pagos necesarios para cubrir los honorarios y gastos generales que le correspondan percibir al nuevo constructor, hasta la culminación de sus funciones.

LA FIDUCIARIA deberá cumplir la INSTRUCCIÓN EX ANTE sin perjuicio de lo establecido en los informes que remita el SUPERVISOR con dicha INSTRUCCIÓN.

- 11.7.3. En caso cualquier FIDEICOMISARIO verifique que se ha producido un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO o, en cualquier mes durante la vigencia



CONTRATO, el PROMOTOR no cumpla con acreditar los gastos realizados en el mes pasado dentro del plazo establecido en el numeral anterior, las PARTES deberán seguir el procedimiento de desembolsos descrito a continuación.

El CONSTRUCTOR y el PROMOTOR deberán entregar el segundo (2) DÍA HÁBIL de cada mes del plazo de ejecución del PROYECTO, sea que el mismo se encuentre en: (i) OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; (ii) OBRAS DE EDIFICACIÓN; o (iii) PROCESO DE TITULACIÓN, la información necesaria requerida por el SUPERVISOR a efecto que éste proceda a elaborar: (A) un informe en donde se compare el avance de obra proyectado versus el real, tomando en consideración lo establecido en los CRONOGRAMAS -según corresponda-, e indicando si existen retrasos y -en todo caso- explicando la razón de los mismos; (B) un informe en donde se compare el presupuesto proyectado versus el presupuesto real, tomando en consideración lo establecido en los PRESUPUESTOS e indicando si existen desviaciones en cada uno de los PRESUPUESTOS y -en todo caso- explicando la razón de las mismas; y, (C) un informe del avance en ventas indicando que UNIDADES INMOBILIARIAS han sido materias de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, su correspondiente modalidad de pago y el monto de la contraprestación pagada o por pagar.

Para efectos de las transferencias entre las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y el pago de los costos del PROYECTO, el SUPERVISOR remitirá una INSTRUCCIÓN EX POST a LA FIDUCIARIA -con copia al BANCO y al PROMOTOR- adjuntando los informes a los que se refiere el párrafo anterior, en un plazo máximo de tres (03) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida por el SUPERVISOR la información del PROMOTOR y el CONSTRUCTOR a la que se refiere el párrafo anterior.

En la INSTRUCCIÓN EX POST, el SUPERVISOR indicará los montos que LA FIDUCIARIA deberá transferir: (i) de la CUENTA RECAUDADORA o la CUENTA DESEMBOLSOS a la CUENTA ADMINISTRACIÓN; y, (ii) de la CUENTA ADMINISTRACIÓN a la CUENTA DESTINO, para la atención de los costos y gastos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.

Eventualmente el SUPERVISOR podrá instruir a LA FIDUCIARIA para que: (i) a pedido del PROMOTOR, transfiera ciertos montos de la CUENTA ADMINISTRACIÓN a otra cuenta bancaria que éste le indique -dicha cuenta deberá ser previamente coordinada por el SUPERVISOR y el PROMOTOR-; o, (ii) realice directamente pagos a los proveedores, locadores de servicios, autoridades administrativas, trabajadores de construcción civil, arrendadores de equipos, entre otros que ejecuten servicios o provean bienes para el desarrollo del PROYECTO, conforme lo dispuesto en el numeral 11.7.6 del CONTRATO.

En la eventualidad que CONSORCIO DHMONT sea reemplazado en sus funciones de CONSTRUCTOR, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décimo Tercera del Capítulo IV del CONTRATO, la INSTRUCCIÓN EX POST del SUPERVISOR deberá incluir los pagos necesarios para cubrir los honorarios y gastos generales que le correspondan percibir al nuevo constructor, hasta la culminación de sus funciones.

LA FIDUCIARIA deberá cumplir la INSTRUCCIÓN EX POST sin perjuicio de lo establecido en los informes que remita el SUPERVISOR con dicha INSTRUCCIÓN.

- 11.7.4. Las INSTRUCCIONES deberán llegar a LA FIDUCIARIA -con copia al BANCO y al PROMOTOR o al SUPERVISOR, según corresponda- antes de las dieciocho horas (18:00) del día correspondiente a efecto que se solicite realizar la transferencia dentro del plazo indicado en el numeral 11.7.5. En el supuesto

que el SUPERVISOR o el PROMOTOR no cumplieran con dicho plazo, LA FIDUCIARIA no será responsable por ningún retraso.

El BANCO, podrá objetar los pagos requeridos por el PROMOTOR o por el SUPERVISOR mediante la INSTRUCCIÓN EX ANTE o la INSTRUCCIÓN EX POST, respectivamente, para lo cual podrá comunicar a LA FIDUCIARIA -con copia al SUPERVISOR y al PROMOTOR- dentro del quinto (05) DÍA HÁBIL siguiente de haber recibido la referida comunicación, e informes indicados en el numeral 11.7.2. y 11.7.3 y a más tardar a las dieciocho horas (18:00) del quinto (05) DÍA HÁBIL, la objeción a la mencionada transferencia de fondos o los pagos solicitados.

En caso no exista objeción de parte del BANCO antes de la hora indicada en el párrafo inmediato anterior, la INSTRUCCIÓN remitida por el SUPERVISOR o por el PROMOTOR se ejecutará, sin que LA FIDUCIARIA asuma responsabilidad alguna por ello. Cualquier comunicación enviada por el BANCO a LA FIDUCIARIA fuera del plazo establecido, se tendrá por no enviada, debiendo LA FIDUCIARIA proceder con la INSTRUCCIÓN.

En caso el BANCO objetase uno o más de los pagos, el SUPERVISOR o el PROMOTOR podrán modificar su INSTRUCCIÓN o fundamentar adecuadamente la misma, debiendo hacer llegar a LA FIDUCIARIA y al BANCO las nuevas INSTRUCCIONES, activándose nuevamente el plazo establecido en el segundo párrafo del presente numeral. LA FIDUCIARIA deberá atender los pagos correspondientes a las partidas respecto de las cuales el BANCO no haya realizado objeciones. En caso, el SUPERVISOR o el PROMOTOR no cumplan con subsanar las observaciones, LA FIDUCIARIA queda liberada de efectuar los pagos correspondientes a las partidas objetadas.

- 11.7.5. LA FIDUCIARIA efectuará las transferencias o pagos contenidos en las INSTRUCCIONES que no hayan sido materia de objeción por parte del BANCO a más tardar dentro del segundo (2) DÍA HÁBIL posterior al plazo que tiene el BANCO, de acuerdo al numeral 11.7.4., y siempre que los fondos acreditados en la CUENTA RECAUDADORA y en la CUENTA DESEMBOLSOS, de acuerdo a lo indicado en el segundo párrafo del numeral 11.7.2 y en el cuarto párrafo del numeral 11.7.3., según corresponda, se encuentren disponibles y sean suficientes para cubrir el requerimiento.

Las PARTES dejan expresa constancia que, en caso, los fondos acreditados en la CUENTA DESEMBOLSOS o la CUENTA RECAUDADORA no fuesen suficientes para cubrir la INSTRUCCIÓN remitida por el SUPERVISOR o por el PROMOTOR, LA FIDUCIARIA transferirá el íntegro de los fondos acreditados en dichas cuentas a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, respetando la procedencia de los fondos, de acuerdo a lo indicado en el segundo párrafo del numeral 11.7.2. y en el cuarto párrafo del numeral 11.7.3., según corresponda.

Asimismo, en caso los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN no fuesen suficientes para cubrir la INSTRUCCIÓN remitida por el SUPERVISOR o por el PROMOTOR respecto al pago de los costos del PROYECTO, LA FIDUCIARIA transferirá el íntegro de los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN hasta donde alcancen, priorizando el orden de pagos que aparezca en la INSTRUCCIÓN, salvo que el SUPERVISOR o el PROMOTOR, según corresponda, le indique que aplique los fondos en otro orden.

No obstante lo indicado en el párrafo anterior, las PARTES acuerdan que en caso no hayan fondos suficientes para atender una INSTRUCCIÓN mensualmente debidamente aprobada por el BANCO- el SUPERVISOR, a requerimiento del



PROMOTOR, o el mismo PROMOTOR –según corresponda- podrán solicitar semanalmente a LA FIDUCIARIA la transferencia de los montos que resulten necesarios hasta completar la INSTRUCCIÓN mensual. Para tal efecto, el SUPERVISOR o el PROMOTOR, según corresponda, solicitarán la transferencia de fondos a LA FIDUCIARIA –con copia al BANCO- el penúltimo DÍA HÁBIL de cada semana a efecto que LA FIDUCIARIA proceda a solicitar la transferencia de fondos. El SUPERVISOR o el PROMOTOR, según corresponda, podrán realizar las solicitudes antes indicadas semanalmente hasta completar el monto de la INSTRUCCIÓN aprobada. En cualquier caso, las transferencias serán efectuadas por LA FIDUCIARIA siempre que se respeten los plazos y horarios establecidos en el presente numeral y en el numeral anterior.

- 11.7.6. En caso se solicite a LA FIDUCIARIA atender los pagos de proveedores, locadores de servicios, autoridades administrativas, pláncillas de trabajadores, alquiler de equipos y demás gastos del PROYECTO (los "beneficiarios"), deberán ser pagados mediante: (i) cheques de gerencia no negociables girados desde la CUENTA ADMINISTRACIÓN y emitidos a favor de los respectivos "beneficiarios"; o (ii) mediante transferencia a cuentas bancarias de los "beneficiarios" abiertas en el BANCO.

En caso se emitan cheques, éstos serán entregados directamente por el PROMOTOR quien los recogerá en alguna de las oficinas del BANCO, a su elección.

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

- 11.7.7. El PROMOTOR podrá solicitar al SUPERVISOR que apruebe la habilitación de fondos por parte de LA FIDUCIARIA a efecto de realizar pagos por adelantado a los proveedores, en tanto éstos hayan presentado sus respectivas CARTAS FIANZA PROVEEDORES por el íntegro de los fondos adelantados.
- 11.7.8. Queda claramente establecido entre las PARTES, que los costos de gerenciamiento, costo de ventas y gastos generales de obra a favor del PROMOTOR no deberán exceder las sumas establecidas en los PRESUPUESTOS para cada uno de los meses de ejecución del PROYECTO. En caso los mencionados costos excedan cualquiera de los PRESUPUESTOS, dicho exceso deberá ser aprobado previamente por el BANCO.
- 11.7.9. Ni LA FIDUCIARIA, ni el SUPERVISOR, ni los FIDEICOMISARIOS serán responsables de que los montos depositados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN sean suficientes para atender las transferencias solicitadas por el SUPERVISOR o por el PROMOTOR.

El PROMOTOR exime de total responsabilidad a LA FIDUCIARIA, los FIDEICOMISARIOS y el SUPERVISOR del pago de todas las obligaciones derivadas de sueldos, salarios, beneficios o cualquier otra carga de índole laboral que se genere con motivo de la ejecución del PROYECTO, declarando expresamente que dichos montos no serán de cargo de LA FIDUCIARIA, del SUPERVISOR o de los FIDEICOMISARIOS.

- 11.7.10. Una vez concluido el fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décimo Octava del CONTRATO, LA FIDUCIARIA deberá transferir los saldos remanentes de la CUENTA RECAUDADORA, la CUENTA DESEMBOLSOS –de ser el caso- y de la CUENTA ADMINISTRACIÓN, de la siguiente forma:

- 11.7.10.1. En primer orden, para cubrir los tributos que se pudiesen estar adeudando con relación al PROYECTO.
- 11.7.10.2. En segundo orden, para cubrir los demás gastos de administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo la retribución de LA FIDUCIARIA y todos los montos que se pudiesen estar adeudando a LA FIDUCIARIA como consecuencia del presente fideicomiso.
- 11.7.10.3. En cuarto lugar, el importe remanente corresponderá al PROMOTOR.
- 11.7.11. La CUENTA DESTINO es de libre disponibilidad del PROMOTOR, debiendo ser de uso exclusivo para los efectos del desarrollo del PROYECTO, no siendo parte de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

De los CRONOGRAMAS BANCO:

- 11.8. En caso los CRONOGRAMAS BANCOS sean sustituidos de común acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y el BANCO en el marco del CONTRATO DE PRÉSTAMO y/o el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, LA FIDUCIARIA tomará como correcto y vigente el último CRONOGRAMA BANCO correspondiente que el BANCO le haya entregado. En tal sentido, es de exclusiva responsabilidad del BANCO comunicar a LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de modificado el CRONOGRAMA BANCO respectivo, las modificaciones realizadas, adjuntando copia del nuevo CRONOGRAMA BANCO correspondiente.

Sin perjuicio de las CUOTAS BANCO contenidas en el CRONOGRAMA BANCO, para efecto de las transferencias a la CUENTA DE GARANTÍA, el BANCO podrá comunicar a LA FIDUCIARIA –con copia al FIDEICOMITENTE- con una anticipación de cinco (5) DÍAS HÁBILES a cada FECHA DE PAGO el monto exacto de la CUOTA BANCO próxima a vencer.

En caso el BANCO no informe a LA FIDUCIARIA –con copia al FIDEICOMITENTE- el monto de la CUOTA BANCO próxima a vencer, LA FIDUCIARIA deberá realizar las retenciones correspondientes sobre la base de la CUOTA BANCO próxima a vencer según el CRONOGRAMA BANCO vigente correspondiente.

- 11.9. El BANCO deberá entregar a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la firma del presente instrumento copia legalizada del CONTRATO DE PRÉSTAMO y del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

De las auditorías:

- 11.10. LA FIDUCIARIA, a requerimiento de cualquiera de los FIDEICOMISARIOS, podrá solicitar una vez al año la realización de una auditoría al PROMOTOR para verificar la canalización del íntegro de los FLUJOS DINERARIOS, los FLUJOS DESEMBOLSOS y los FLUJOS POR SEGURO –de ser el caso- a través de las CUENTAS RECAUDADORAS y la CUENTA DESEMBOLSOS. En tal sentido, el PROMOTOR se obliga a aceptar la realización de la auditoría a sola petición de LA FIDUCIARIA. Los costos de la mencionada auditoría serán asumidos por el FIDEICOMITENTE con cargo a los flujos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO.

- 11.11. En cada oportunidad en que se determine la realización de una auditoría, LA FIDUCIARIA deberá requerir al PROMOTOR la designación de una de las empresas auditoras señaladas en el ANEXO 5 del CONTRATO. El PROMOTOR contará con un plazo de quince (15) DÍAS HÁBILES a efecto de comunicar a LA FIDUCIARIA el



nombre de la empresa auditora a ser contratada. En caso contrario, LA FIDUCIARIA procederá a designar a la empresa auditora que considere conveniente, dentro de las indicadas en el ANEXO 5 antes señalado.

- 11.12. En caso las empresas auditoras consignadas en el ANEXO 5 no estén funcionando o no aceptaran el encargo que se les formule, LA FIDUCIARIA proporcionará al PROMOTOR al menos dos (2) empresas auditoras de primer nivel quien deberá elegir a la empresa a ser contratada conforme el procedimiento y plazo establecido en el párrafo inmediato anterior. En caso el PROMOTOR no designara a la empresa auditora en los plazos antes indicados, LA FIDUCIARIA designará, de la relación propuesta, a una de las empresas auditoras a quien se le encargará la realización de las auditorías. En ningún caso LA FIDUCIARIA asumirá responsabilidad por la designación ni por el resultado del trabajo realizado por las empresas auditoras.
- 11.13. Los informes que emitan los auditores serán remitidos a LA FIDUCIARIA, a los FIDEICOMISARIOS, al PROMOTOR y al SUPERVISOR.
- 11.14. Todos los gastos y costos que genere la realización de las auditorías serán asumidos por el PROMOTOR, con cargo a los fondos acreditados en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO.

Disposiciones aplicables a la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:

- 11.15. De conformidad con lo establecido en el artículo 252 de la LEY DE BANCOS, LA FIDUCIARIA no requiere de poder especial para la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Consecuentemente, LA FIDUCIARIA se encuentra plenamente facultada para operar las CUENTAS DEL FIDEICOMISO pudiendo disponer de los fondos acreditados en las mismas a través de transferencias bancarias o interbancarias o a través de la solicitud de cheques de gerencia con cargo a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, sin más limitaciones que las que pudieran estar establecidas en el presente CONTRATO.
- 11.16. Las transferencias entre cuentas bancarias de distintas instituciones financieras serán realizadas mediante el Banco Central de Reserva. El costo generado por dichas transferencias será atendido con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 11.17. El PROMOTOR tendrá derecho a solicitar a LA FIDUCIARIA hasta veinte (20) requerimientos y/o transferencias mensuales de la CUENTA ADMINISTRACIÓN a la CUENTA DESTINO. Las transferencias y/o requerimientos serán atendidas por LA FIDUCIARIA quien cobrará por las mismas una Comisión por Transferencias Adicionales equivalente a S/. 300.00 (Trescientos y 00/100 SOLES).
- 11.18. El PROMOTOR podrá solicitar a LA FIDUCIARIA que invierta los FLUJOS DINERARIOS acreditados en la CUENTA RECAUDADORA en certificados de depósito emitidos por el BANCO u "Overnight", en ambos casos según los términos y condiciones que negociará el PROMOTOR directamente con el BANCO, sin que LA FIDUCIARIA asuma ningún tipo de responsabilidad por la negociación, realización, ganancia o pérdida de capital de dichas inversiones.  
  
El PROMOTOR podrá solicitar a LA FIDUCIARIA la realización de las inversiones descritas en el párrafo anterior y la redención o rescate de las mismas hasta en dos (2) oportunidades -no acumulables- por mes. Por cada inversión o redención adicional que se solicite, LA FIDUCIARIA cobrará la comisión que se indica en el "Convenio de Retribuciones" de LA FIDUCIARIA.
- 11.19. De la realización de las tasaciones o valuaciones de los INMUEBLES:

- 11.19.1. LA FIDUCIARIA, con el objeto de verificar la existencia y valor de tasación de los INMUEBLES, queda facultada para contratar los servicios de tasadores cada vez que el BANCO así lo solicite.

En tal sentido, para los efectos de la contratación de tasadores, LA FIDUCIARIA propondrá al FIDEICOMITENTE, de la relación de tasadores contenida en el ANEXO 6, los nombres y presupuestos de hasta tres (3) tasadores, debidamente inscritos en el Registro REPEV de la SBS, entre los que el FIDEICOMITENTE elegirán al que realizará la correspondiente tasación. En caso que ninguno de los tasadores que aparecen en el ANEXO 6 brinde o esté en la posibilidad de brindar los servicios requeridos, LA FIDUCIARIA proporcionará una nómina de tres (3) tasadores, debidamente inscritos en el Registro REPEV de la SBS, a efectos de que el FIDEICOMITENTE designe a uno de ellos.

- 11.19.2. En caso que el FIDEICOMITENTE no comunique a LA FIDUCIARIA los tasadores que ha elegido dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de proporcionados los nombres de los tasadores por LA FIDUCIARIA, ésta podrá elegir al tasador de la relación propuesta. Una vez que LA FIDUCIARIA seleccione al tasador, ésta comunicará de inmediato y por escrito al FIDEICOMITENTE y al BANCO CONTINENTAL dicha selección.

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

- 11.19.3. LA FIDUCIARIA no tendrá ninguna responsabilidad con relación a: (i) la realización de las tasaciones a que se refiere este CONTRATO; (ii) la designación del tasador; y (iii) el resultado de las mismas, el cual será comunicado al BANCO CONTINENTAL.

## **DÉCIMO SEGUNDA: DE LOS PRESUPUESTOS Y LOS CRONOGRAMAS**

- 12.1. El PROMOTOR deberá remitir al SUPERVISOR, a LA FIDUCIARIA y al BANCO, en los plazos establecidos en cada una de las definiciones referidas a los CRONOGRAMAS y los PRESUPUESTOS iniciales, de acuerdo con la Cláusula Segunda del CONTRATO. Dichos CRONOGRAMAS y/o PRESUPUESTOS se entenderán aprobados automáticamente por las PARTES una vez sean recibidos por LA FIDUCIARIA. Se deja expresa constancia que los PRESUPUESTOS y/o CRONOGRAMAS iniciales remitidos por el PROMOTOR deberán cumplir con lo dispuesto en el presente CONTRATO y en CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO. En caso contrario dicho incumplimiento podrá ser considerado por cualquiera de los FIDEICOMISARIOS como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.

De acuerdo a lo dispuesto por el numeral 12.2. siguiente, el PROMOTOR deberá remitir al SUPERVISOR los CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS correspondientes a la subetapa siguiente. El SUPERVISOR deberá evaluar los CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS a fin de emitir su visto bueno y remitir los PRESUPUESTOS y los CRONOGRAMAS al BANCO -con copia a LA FIDUCIARIA-, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber recibido los mismos.

El BANCO deberá enviar una comunicación escrita al SUPERVISOR aprobando u observando uno o varios de los PRESUPUESTOS o CRONOGRAMAS, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber recibido los mismos; el silencio del BANCO deberá interpretarse como una manifestación de voluntad positiva, a favor de la aprobación de los CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS previamente remitidos por el SUPERVISOR.

En caso el BANCO observase -bajo criterios de razonabilidad- alguno de los CRONOGRAMAS o PRESUPUESTOS, de acuerdo a lo establecido en el párrafo

inmediato anterior, el SUPERVISOR y el PROMOTOR tendrán un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES para subsanar las observaciones formuladas. Remitidos los nuevos CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS, el BANCO tendrá el mismo plazo indicado en el párrafo anterior para aprobar o desaprobar los mismos. El silencio del BANCO deberá interpretarse como una manifestación de voluntad positiva, a favor de la aprobación de los CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS, según corresponda, previamente remitidos por el SUPERVISOR.

Las PARTES dejan expresa constancia que respecto a los PRESUPUESTOS o CRONOGRAMAS reformulados en virtud a una observación previamente efectuada, el BANCO sólo podrá pronunciarse sobre aquellos supuestos que hayan sido materia de una observación previa; salvo que en las subsanaciones se haya afectado algún aspecto distinto a los observados por el BANCO.

Las PARTES acuerdan que los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS sólo podrán ser observados y subsanados en dos (2) oportunidades. En consecuencia, en el eventual escenario que el BANCO, el PROMOTOR y el SUPERVISOR no lleguen a un acuerdo con respecto a la aprobación de los PRESUPUESTOS y los CRONOGRAMAS, LA FIDUCIARIA tomará como válidos y vigentes los últimos PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS aprobados por el BANCO.

Los CRONOGRAMAS y los PRESUPUESTOS definitivos, serán remitidos por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA, quien los asumirá como válidos y vigentes hasta la culminación de la respectiva subetapa. El ESTADO tiene el derecho a solicitar al SUPERVISOR los CRONOGRAMAS y PRESUPUESTOS definitivos cuando lo considere pertinente.

- 12.2. El PROMOTOR deberá entregar al BANCO, a LA FIDUCIARIA y al SUPERVISOR, al menos cuarenta y cinco (45) días antes del último día de cada subetapa, la propuesta de los PRESUPUESTOS y los CRONOGRAMAS para la subetapa siguiente.
- 12.3. Tanto los PRESUPUESTOS como los CRONOGRAMAS deberán estar acompañados por un certificado firmado por el DEPOSITARIO: (i) declarando que los PRESUPUESTOS y los CRONOGRAMAS han sido preparados de buena fe y sobre la base de presupuestos razonables, (ii) suministrando con un grado de detalle razonable toda la información necesaria para calcular las proyecciones para cada uno de los rubros del PROYECTO para la próxima subetapa y (iii) señalando con un grado de detalle razonable cualquier desviación material producida o proyectada con respecto a los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS Iniciales, explicando las razones de tales desviaciones y su impacto en el desarrollo del PROYECTO.
- 12.4. Los PRESUPUESTOS y los CRONOGRAMAS deberán contener, para cada mes calendario de la subetapa correspondiente: (i) una proyección de los costos de construcción mensuales y (ii) una descripción de la fuente de financiamiento con la que se espera cubrir tales costos de construcción mensuales, con indicación expresa de los FLUJOS DINERARIOS o FLUJOS DESEMBOLSOS correspondiente.

Determinación por subetapas de los PRESUPUESTOS y los CRONOGRAMAS:

- 12.5. El BANCO tendrá treinta (30) días, a partir de su entrega por parte del PROMOTOR, para aprobar o rechazar los PRESUPUESTOS, y CRONOGRAMAS, de acuerdo lo establecido en el numeral 12.1. de la presente cláusula, en consulta con el SUPERVISOR. Si el BANCO solicitare cualquier información adicional respecto a cualquiera de los PRESUPUESTOS o CRONOGRAMAS, el PROMOTOR deberá suministrar la información solicitada en un plazo razonable.
- 12.6. El BANCO no podrá negarse injustificadamente a la aprobación de los PRESUPUESTOS o los CRONOGRAMAS, respectivamente, por lo que cualquier decisión rechazando una solicitud de aprobación deberá estar debidamente justificada.

- 12.7. Si el BANCO aprueba los PRESUPUESTOS y los CRONOGRAMAS, respectivamente según la ejecución del PROYECTO; éstos se considerarán como los PRESUPUESTOS y los CRONOGRAMAS vigentes para la subetapa en cuestión, lo cual deberá ser comunicado por el BANCO a LA FIDUCIARIA, al ESTADO y al SUPERVISOR. Si el BANCO objetase algunos de los PRESUPUESTOS o CRONOGRAMAS, se considerarán como PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS vigentes para la subetapa en cuestión al último PRESUPUESTO y CRONOGRAMA aprobado por el BANCO, hasta que el PROMOTOR y el BANCO -con apoyo del SUPERVISOR- lleguen a un acuerdo respecto de los nuevos PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS.
- 12.8. Los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS por subetapas que deban ser considerados como vigentes de conformidad con lo establecido en los numerales precedentes no podrán ser alterados sin el consentimiento por escrito del BANCO, respectivamente. El PROMOTOR podrá proponer al BANCO -con la previa aprobación del SUPERVISOR- en cualquier momento, una revisión de los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS, según sea el caso, a fin de reflejar cambios significativos, que no excedan el máximo establecido de diez por ciento (10%) de lo presupuestado, resultantes de eventos posteriores a su aprobación y no considerados en los mismos, así como para reflejar cambios propuestos en la modalidad constructiva y/o en el cronograma de avance de las obras. Una vez presentada la solicitud correspondiente por parte del PROMOTOR, las disposiciones contenidas en los numerales 12.1 y siguientes resultarán aplicables. Si el BANCO, respectivamente, aprueban los PRESUPUESTOS o CRONOGRAMAS revisados, éstos se considerarán como los PRESUPUESTOS o CRONOGRAMAS vigentes para la subetapa en cuestión. Si el BANCO rechazaran cualquiera de los PRESUPUESTOS o CRONOGRAMAS revisados, se considerarán como PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS vigentes para la subetapa en cuestión los últimos PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS aprobados por el BANCO.
- 12.9. El DÍA HÁBIL siguiente en que los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS, o cualquiera de sus modificaciones, resulte aprobado, el BANCO remitirá al SUPERVISOR, a efecto que éste lo ponga en conocimiento de LA FIDUCIARIA y del PROMOTOR. El ESTADO tendrá derecho a solicitar al SUPERVISOR la información sobre las modificaciones de los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS cuando así lo considere pertinente.
- 12.10. De común acuerdo, entre el PROMOTOR y el BANCO se establece que se podrán variar los PRESUPUESTOS y CRONOGRAMAS en concordancia al desarrollo del PROYECTO, sin menoscabo del objetivo principal que es la construcción de las dieciséis mil (16,000) UNIDADES DE VIVIENDA aprobadas por el ESTADO y siempre respetando los términos y plazos del CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

#### **CAPITULO IV EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

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

- 13.1. Ocurrido cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, el PROMOTOR tendrá, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO o en el CONTRATO DE PRÉSTAMO o en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO o en el FINANCIAMIENTO ADICIONAL, cierto plazo para subsanar dicho incumplimiento.

Una vez vencidos los plazos establecidos en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO o en el CONTRATO DE PRÉSTAMO o en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO o en el FINANCIAMIENTO ADICIONAL para la subsanación del respectivo EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, el FIDEICOMISARIO afectado podrá dirigir una carta por conducto notarial a LA FIDUCIARIA -con copia a las demás PARTES y al SUPERVISOR - comunicándole de la ocurrencia del incumplimiento e



instruyendo del inicio de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de conformidad con el procedimiento establecido en este capítulo.

Para este efecto, cualquiera de los FIDEICOMISARIOS podrá solicitar mediante la carta notarial antes indicada o una remitida posteriormente siguiendo la misma formalidad a LA FIDUCIARIA: (i) en primer lugar, la designación de un nuevo CONSTRUCTOR; y, (ii) en segundo lugar, en caso no sea factible la designación del nuevo CONSTRUCTOR se procederá con la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral 13.10. y 13.11.

- 13.2. A fin de asegurar el repago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, así como la continuidad de la explotación económica de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, los FIDEICOMISARIOS -una vez producido el EVENTO DE INCUMPLIMIENTO podrán permitir que CONSORCIO DHMONT continúe en su calidad de CONSTRUCTOR hasta que se nombre a un nuevo CONSTRUCTOR para que asuma sus funciones, en caso los FIDEICOMISARIOS -conjuntamente- lo consideren pertinente.

De la designación del nuevo CONSTRUCTOR:

- 13.3. Una vez comunicado a LA FIDUCIARIA un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, los FIDEICOMISARIOS estarán facultados a sustituir a CONSORCIO DHMONT en su condición de CONSTRUCTOR, y designar conjuntamente a una nueva empresa en su reemplazo, liberando desde ya CONSORCIO DHMONT -en su calidad de PROMOTOR y/o CONSTRUCTOR- a los FIDEICOMISARIOS y a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad vinculada con: (i) su remoción, (ii) la designación de la nueva empresa; y (iii) el contrato que celebre.

- 13.4. Queda claramente establecido por las PARTES que a efecto que se nombre un nuevo CONSTRUCTOR, los FIDEICOMISARIOS deberán ponerse de acuerdo con respecto al nuevo constructor a ser designado en un plazo máximo de ciento veinte (120) DÍAS HÁBILES de remitida la comunicación notarial declarando la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO a la que se refiere el numeral 13.1 anterior. LA FIDUCIARIA deberá obtener, dentro de un plazo máximo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES desde recibida la referida comunicación, las cotizaciones de -por lo menos- dos (2) empresas constructoras que estén en la posibilidad de ser nombradas como nuevo constructor y deberá poner las mismas a disposición de los FIDEICOMISARIOS.

En caso transcurra el plazo de ciento veinte (120) DÍAS HÁBILES antes indicados sin que los FIDEICOMISARIOS se pongan de acuerdo con respecto a la elección del nuevo constructor, LA FIDUCIARIA nombrará como nuevo constructor a aquella empresa que haya enviado la cotización más baja por sus servicios. En caso habiéndose designado un nuevo constructor, éste no estuviere en disposición de asumir el encargo o en caso no se encontrará ninguna empresa constructora que desee asumir el encargo, cualquiera de los FIDEICOMISARIOS podrá instruir a LA FIDUCIARIA a efecto que esta proceda a ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de conformidad con lo establecido en el numeral 13.10 y 13.11. de la presente Cláusula Décimo Tercera.

Una vez que los FIDEICOMISARIOS designen al nuevo constructor en el plazo antes indicado, y la PERSONA designada como tal, estuviere en disposición de asumir los servicios requeridos el BANCO deberá negociar directamente con dicha PERSONA los términos y condiciones del contrato de obra a ser suscrito. Los FIDEICOMISARIOS, la PERSONA designada como nuevo constructor y LA FIDUCIARIA suscribirán el contrato de obra respectivo.

- 13.5. La condición de CONSORCIO DHMONT como CONSTRUCTOR cesará automáticamente y de pleno derecho, una vez que el nuevo constructor asuma sus funciones.

En caso que CONSORCIO DHMONT mantenga su condición de PROMOTOR, aquél mantendrá sus intereses sobre los INMUEBLES, estando tales intereses suspendidos en tanto LA FIDUCIARIA ostente el dominio fiduciario sobre los INMUEBLES. En este sentido, CONSORCIO DHMONT continuará facturando todas y cada una de las ventas que se realicen en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, de acuerdo a las LEYES APLICABLES.

En el supuesto previsto en el párrafo precedente, CONSORCIO DHMONT mantendrá la condición de PROMOTOR del PROYECTO mientras el nuevo CONSTRUCTOR culmine las OBRAS DE EDIFICACIÓN que se encuentren pendientes hasta la finalización del PROYECTO, debiendo cumplir estrictamente sus obligaciones como PROMOTOR, realizando todos los actos, gestiones y mejores esfuerzos para lograr la venta total de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

LA FIDUCIARIA queda facultada a exigir a CONSORCIO DHMONT la inmediata entrega de la posesión de todos y cada uno de los bienes que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al nuevo constructor a fin de que inicie las obras convenidas. Sin perjuicio de ello, LA FIDUCIARIA brindará al CONSORCIO DH MONT todas las facilidades que necesite para realizar las funciones de PROMOTOR del PROYECTO, de ser el caso.

Para tal efecto, se entiende que el nuevo constructor asume sus funciones desde el momento en que tome posesión de los bienes del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, para cuyo efecto se levantará el Acta de Entrega de Posesión correspondiente debidamente suscrita por los FIDEICOMISARIOS, el nuevo constructor y LA FIDUCIARIA.

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

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

- 13.6. Queda claramente establecido por las PARTES que, el nuevo constructor deberá conocer y obligarse a cumplir todos los términos del CONTRATO y del CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO. Asimismo, deberá respetar y mantener vigente los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que se hayan suscrito, así como los derechos, cargas o gravámenes constituidos a favor de terceras PERSONAS sobre los bienes materia de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.
- 13.7. Las funciones del nuevo constructor concluyen cuando se haya cumplido íntegramente con las OBRAS DE EDIFICACIÓN y las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, obstatante lo antes mencionado, una vez nombrado el nuevo constructor el PROMOTOR.



mantendrá la obligación de suscribir las respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, para el caso de los ADQUIRENTES que ya hubiesen suscrito CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

- 13.8. Las PARTES establecen que los honorarios del nuevo constructor serán asumidos con los fondos acreditados en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en tanto cuente con recursos para ello. En ese sentido, todo aspecto vinculado a la retribución del nuevo constructor, la garantía de la construcción y el desempeño de sus funciones será negociada directamente entre el BANCO y el nuevo constructor, quien deberá respetar los términos y plazos establecidos en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO. En caso el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no cuente con flujos dinerarios para solventar los honorarios del nuevo constructor, el PROMOTOR podrá asumir dicho costo con cargo a flujos distintos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; en caso el PROMOTOR no asuma dichos costos, cualquiera de los FIDEICOMISARIOS podrá instruir la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral 13.10 y 13.11. de la presente cláusula.

LA FIDUCIARIA no asume ni asumirá ninguna responsabilidad en los casos en que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no cuente con fondos para la cancelación total o parcial de los honorarios del nuevo constructor, ni por la decisión cualquiera de los FIDEICOMISARIOS de ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en el numeral anterior.

- 13.9. Queda claramente establecido por las PARTES que, durante el periodo que transcurra entre la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO y el momento en el cual el nuevo constructor asuma sus funciones -de ser éste designado- o los FIDEICOMISARIOS, LA FIDUCIARIA o cualquier otro tercero asuma la posesión de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, el PROMOTOR -y solidariamente con éste el DEPOSITARIO- se obligan a no perturbar la posesión de dichos bienes por parte de cualquiera de las personas antes mencionadas.

Del procedimiento de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS:

- 13.10. En caso no sea posible obtener el concurso de un tercero que asuma las labores del CONSTRUCTOR o los fondos acreditados en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no sean suficientes para atender los honorarios del nuevo constructor o los gastos y costos de la designación del nuevo constructor; cualquiera de los FIDEICOMISARIOS podrá solicitar la venta de los INMUEBLES de modo tal que se garantice la continuidad del PROYECTO.
- 13.11. En caso el ESTADO haya notificado al BANCO su decisión de resolver el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y/o el CONTRATO DE COMPRAVENTA debido a que se ha vuelto imposible cumplir con los fines del mismo; antes de que esta decisión se haga efectiva el BANCO y/o el PROMOTOR podrán solicitar la suspensión temporal de la decisión de resolver el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y/o el CONTRATO DE COMPRAVENTA a efecto de lograr la venta de los INMUEBLES a favor de un tercero que garantice la continuidad del PROYECTO. En caso que en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario no se consiga el concurso de un tercero, el ESTADO podrá continuar con la resolución del CONTRATO DE COMPRAVENTA y/o el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO; en tal caso se procederá de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula novena del CONTRATO DE COMPRAVENTA y/o en la cláusula 10.9. del CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.
- 13.12. En caso de venta de los INMUEBLES por parte de los FIDEICOMISARIOS, el BANCO comunicará a LA FIDUCIARIA: (i) el monto al que ascienden las OBLIGACIONES GARANTIZADAS exigibles a la fecha de envío de la mencionada comunicación; (ii) que proceda con la canalización de los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO a las cuentas bancarias que el BANCO indique; y, (iii) el número de cuenta en donde LA FIDUCIARIA deberá depositar los flujos dinerarios que le

correspondan de acuerdo al numeral 14.4 de la Cláusula Décimo Cuarta de este CONTRATO.

- 13.13. Por el mérito de la recepción de cualquiera de las comunicaciones indicadas en los numerales 13.10 o 13.11. anteriores, LA FIDUCIARIA, sin asumir responsabilidad alguna, procederá con la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS que el BANCO o el ESTADO le indique, según corresponda, sin requerir autorización ni formalidad previa de ningún tipo, ni admitir oposición alguna de parte del PROMOTOR o de cualquier otra PARTE o tercero, las que se considerarán como no presentadas. Queda claramente establecido que la venta de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO sólo podrá realizarse a una PERSONA que haya manifestado su intención de continuar con el PROYECTO, en cumplimiento de los plazos y condiciones establecidas en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

Sin perjuicio de lo antes indicado, el PROMOTOR podrá solicitar al BANCO y éste a su vez instruir a LA FIDUCIARIA, la conclusión o suspensión del proceso de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, en cualquier momento antes de que se produzca la transferencia o venta del mismo -de ser ello posible-, según los términos establecidos seguidamente:

- 13.13.1. El PROMOTOR podrá solicitar al BANCO la conclusión del proceso de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS pagando a LA FIDUCIARIA o al BANCO y a plena satisfacción de éstos: (i) el íntegro del monto de la deuda del PROMOTOR a favor del BANCO, liquidada hasta la fecha en que éste solicitase la conclusión del proceso de ejecución, incluyendo las penalidades a que hubiere lugar; (ii) el íntegro de los gastos pendientes de pago por parte del PROMOTOR a favor de LA FIDUCIARIA o el BANCO; y, (iii) el íntegro de cualquier retribución que el PROMOTOR le estuviere adeudando a LA FIDUCIARIA según el "Convenio de Retribuciones" precisado en la Cláusula Décimo Novena de este CONTRATO.

En este supuesto, y en tanto el pago efectuado se encuentre a satisfacción del BANCO, éste se obliga a instruir a LA FIDUCIARIA la conclusión del proceso de ejecución.

- 13.13.2. El BANCO podrá solicitar a LA FIDUCIARIA la suspensión temporal del proceso de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, sin necesidad de expresión de causa y por el tiempo que estime necesario, pudiendo renovar el plazo de la suspensión las veces que estime conveniente y además decidir la reanudación de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme al procedimiento descrito más adelante.

En cualquier caso, tanto para la suspensión temporal, sus prórrogas o la reanudación de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, el BANCO deberá enviar a LA FIDUCIARIA una comunicación escrita en tal sentido.

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



En caso de negativa del PROMOTOR, el DEPOSITARIO y/o de quien(es) se encuentre(n) en posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS respecto de la entrega inmediata de los mismos, LA FIDUCIARIA podrá recurrir a la autoridad competente para recuperar la posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS, sin perjuicio de iniciar las acciones civiles y/o penales que resulten procedentes para dicho fin. De aplicarse ello, el BANCO indicará oportunamente a LA FIDUCIARIA el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales a que hubiere lugar. Dicho estudio de abogados deberá ser uno de los señalados en el ANEXO 7. Todos los gastos en que se incurran en los procesos judiciales a que se refiere este numeral serán asumidos directamente por el PROMOTOR. En caso los recursos necesarios para pagar los gastos en cuestión no sean entregados a LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO, éstos podrán ser asumidos por el BANCO, quien los cobrará con cargo a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, dejando expedito el derecho de repetir contra el PROMOTOR, en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.

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

- 13.15. Para la fijación del precio de transferencia, LA FIDUCIARIA tomará el valor de realización automática de los BIENES FIDEICOMETIDOS materia de ejecución, previsto en el informe de tasación realizado para dicho efecto (se considerará como valor de realización automática el menor de los valores de venta inmediata que establezca el perito en su informe).

LA FIDUCIARIA contratará al perito que el BANCO le indique. Este perito será uno de los consignados en el ANEXO 6, acordando desde ya que dicho experto deberá estar inscrito en el registro REPEV de la SBS, quien valorizará cada uno de los bienes que integran los BIENES FIDEICOMETIDOS, estableciendo en su valor de tasación el valor de realización automática de dichos bienes. Los honorarios del experto, así como cualquier otro gasto serán pagados directamente por el PROMOTOR. En caso los recursos necesarios para pagar al perito no sean entregados a LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Séptima de este CONTRATO, éstos deberán ser asumidos de manera solidaria por los FIDEICOMISARIOS, quienes los cobrarán con cargo a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, dejando expedito el derecho de repetir contra el PROMOTOR en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.

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

- 13.16.1: Una vez determinado el valor de realización automática de los BIENES FIDEICOMETIDOS que los FIDEICOMISARIOS le indiquen, LA FIDUCIARIA, procederá a su transferencia directa al adjudicatario, de acuerdo a lo que, según las recomendaciones del tasador y a su leal saber y entender, sea lo más conveniente para lograr un adecuado precio de transferencia de acuerdo a las condiciones del mercado en dicho momento; sin que ello importe responsabilidad para LA FIDUCIARIA. Sin embargo, las PARTES declaran conocer y aceptar que los FIDEICOMISARIOS podrán, con la debida sustentación, sugerir a LA FIDUCIARIA la forma en que se transferirán los BIENES FIDEICOMETIDOS, pudiendo materializarse dicha transferencia vía compra-venta favor de terceros interesados o cualquier tipo de transferencia, a título oneroso, permitida por la legislación vigente, pero

será LA FIDUCIARIA, de acuerdo a su leal saber y entender, quien determinará si actúa conforme a la sugerencia de los FIDEICOMISARIOS o no. Sin perjuicio de ello, el posible adjudicatario deberá manifestar su obligación de continuar con el PROYECTO de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y deberá otorgar a favor del ESTADO las garantías que éste le solicite.

13.16.2. Para efectos de la transferencia directa de los BIENES FIDEICOMETIDOS por parte de LA FIDUCIARIA, ésta procederá a ofrecer en venta los BIENES FIDEICOMETIDOS, conforme a las instrucciones de los FIDEICOMISARIOS tomando como precio base para la venta el valor de realización automática estimado en el informe de tasación que se hubiere realizado a los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme a lo previsto en el numeral 13.15. precedente. Para tal fin, LA FIDUCIARIA convocará a los posibles postores a través de tres (3) publicaciones efectuadas en distintos diarios o revistas de suficiente difusión en la plaza, sin que la forma de venta o transferencia que realice o elija, pueda ser objetada o asumir LA FIDUCIARIA responsabilidad alguna por ello, estableciéndose desde ya que ni el PROMOTOR, ni sus accionistas, ni empresas vinculadas al PROMOTOR, conforme a los conceptos aplicables a empresas vinculadas establecidos en la Resolución SBS No. 445-2000, en la Resolución CONASEV No. 90-2005-EF/94.10 y sus eventuales, futuras modificaciones, podrán participar como postores o posibles compradores en ninguna oferta pública de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS.

13.16.3. Transcurridos diez (10) DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha de realización de la primera oferta pública sin que se presenten postores, LA FIDUCIARIA convocara a una segunda oferta pública realizando las publicaciones detalladas en el numeral 13.16.1 anterior. Queda claramente establecido que para esta segunda subasta se utilizara el mismo valor de los BIENES FIDEICOMETIDOS utilizado en la primera subasta.

13.16.4. Transcurridos diez (10) DIAS HÁBILES contados a partir de la fecha de realización de la primera oferta pública para la segunda subasta sin que se presenten postores, los FIDEICOMISARIOS decidirán conjuntamente las acciones que deberán tomarse respecto al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

En caso los FIDEICOMISARIOS no lleguen a una decisión dentro de los noventa (90) DÍAS HÁBILES siguientes al vencimiento del plazo mencionado en el párrafo anterior, se entenderá automáticamente resuelto el CONTRATO DE COMPRAVENTA y/o el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO aplicándose lo establecido en el Código Civil peruano.

13.16.5. Para los efectos de la disposición de los BIENES FIDEICOMETIDOS por parte de LA FIDUCIARIA a favor de quien resulte adjudicatario o adquirente de los mismos, ésta en su calidad de administradora de los bienes y derechos que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, se encontrará obligada y plenamente facultada para suscribir los documentos públicos y privados que sean necesarios para la transferencia de propiedad que ello supone, así como realizar cualquier acto que sea necesario para tal fin, sin reserva, ni limitación alguna. De conformidad con lo establecido en el artículo 252 de la LEY DE BANCOS, LA FIDUCIARIA no requiere poder especial para efectuar tales transferencias.

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



- 13.17. Queda claramente establecido por las PARTES que en caso el BANCO solicite la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS de conformidad con lo establecido en los numerales 13.10, y siguientes, el BANCO podrá instruir a LA FIDUCIARIA a efecto que proceda a canalizar el cien por ciento (100%) de los fondos acreditados y que se puedan ir acreditando en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, a efecto de atender las obligaciones derivadas del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, del CONTRATO DE PRÉSTAMO o el FINANCIAMIENTO ADICIONAL otorgados por el BANCO que se encuentren impagos, a la cuenta bancaria que el BANCO oportunamente le instruya.

**DECIMO CUARTA: DE LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS**

En el eventual caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme lo establecido en el numeral 13.10 y siguientes de la cláusula anterior, los fondos obtenidos de la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS; así como los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO luego de aplicado el procedimiento establecido en el numeral 13.17 anterior, serán destinados por LA FIDUCIARIA, de acuerdo a la siguiente prelación:

- 14.1. En primer orden, para cubrir los tributos, derechos, vigencias y tasas que se pudiesen estar adeudando con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS.
- 14.2. 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 y/o al proceso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 14.3. En tercer orden, para cubrir la retribución de LA FIDUCIARIA pactada en el presente CONTRATO y en general, para cubrir cualquier monto que se le pudiese estar adeudando como consecuencia del presente fideicomiso.

En caso el CONTRATO DE COMPRA VENTA se resuelva, LA FIDUCIARIA tendrá el mismo orden de prelación *pari passu* que el BANCO.

- 14.4. En cuarto orden, para amortizar y/o cancelar al BANCO, de acuerdo a la liquidación que éste le proporcione a LA FIDUCIARIA, el monto al que ascienden las deudas derivadas del CONTRATO DE PRÉSTAMO, el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y las obligaciones derivadas de los CREDITOS HIPOTECARIOS otorgados por el BANCO que se encuentren impagos o resueltos por el BANCO, que no hayan sido atendidas en virtud a la aplicación del procedimiento establecido en el numeral 13.17 anterior, incluyendo el capital, intereses compensatorios y/o moratorios, penalidades, comisiones, impuestos, gastos -incluyendo los que se deriven del presente fideicomiso-, y demás servicios a que hubiera lugar, de ser el caso.

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

- 14.5. En quinto orden, para amortizar y/o cancelar todos los gastos y costos derivados del PROYECTO que sean necesarios para culminar con la construcción de la sub-etapa correspondiente que se venía desarrollando, de acuerdo a la liquidación que el SUPERVISOR proporcione a LA FIDUCIARIA.
- 14.6. De haber un remanente, éste será transferido a la CUENTA RECAUDADORA a efecto de seguir atendiendo los gastos del PROYECTO.

**CAPITULO V  
DISPOSICIONES FINALES**

**DÉCIMO QUINTA: DE LAS OBLIGACIONES DEL PROMOTOR Y/O DEL CONSTRUCTOR**

En virtud del presente contrato, el PROMOTOR se obliga a lo siguiente:

- 15.1. Transferir a LA FIDUCIARIA, y como en efecto lo hace por este acto, el dominio fiduciario sobre la totalidad de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido, el PROMOTOR se obliga a suscribir todos los documentos públicos y/o privados necesarios para efectuar dicha transferencia.
- 15.2. Asumir los gastos, costos y mantenimiento de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con cargo a los flujos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO.
- 15.3. Pagar puntualmente la retribución de LA FIDUCIARIA con cargo a los flujos que forman parte del PATRIMONIO conforme con lo establecido en la Cláusula Décimo Novena y en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO.
- 15.4. 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, con cargo a los flujos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme a lo establecido en la Cláusula Trigésimo Primera y en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO.
- 15.5. Asumir frente a LA FIDUCIARIA, los FIDEICOMISARIOS, los ADQUIRENTES y cualquier tercero la responsabilidad de ejecutar el PROYECTO, de acuerdo a lo dispuesto en el presente CONTRATO.
- 15.6. Dar inmediato aviso a LA FIDUCIARIA de cualquier hecho o circunstancia que afecte de cualquier manera el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos o los de los FIDEICOMISARIOS.
- 15.7. Contratar, renovar, pagar las PÓLIZAS DE SEGURO que le correspondan de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Novena del presente CONTRATO, con cargo a los flujos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO.
- 15.8. Presentar mensualmente a LA FIDUCIARIA los asientos contables correspondientes a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Asimismo, el PROMOTOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA de manera mensual dentro de los 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.
- 15.9. Remitir mensualmente a LA FIDUCIARIA los comprobantes de pago de los tributos que -de ser el caso- puedan afectar al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 15.10. Presentar y obtener la aprobación de las autoridades competentes al Planeamiento Integral y habilitación urbana con construcción simultanea, esta ultima podrá ser presentada de manera independiente por el PROMOTOR y por el INTERVINIENTE, en caso existiese. Transferir el SECTOR APOORTE HABILITACIÓN URBANA de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.6.4. de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO.
- 15.11. Transferir al DÍA HÁBIL siguiente de recibidos los FLUJOS DINERARIOS o los FLUJOS DESEMBOLSOS a la CUENTA RECAUDADORA o a la CUENTA DESEMBOLSOS, según corresponda.
- 15.12. Suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Octava del CONTRATO.



- 15.13. Remitir en calidad de Declaración Jurada a LA FIDUCIARIA, a los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR, las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES en un plazo máximo de ciento ochenta [180] días calendario de suscrito el CONTRATO.
- 15.14. Concluir con el PROCESO DE TITULACIÓN, inscribiendo en los Registros Públicos: (i) la independización de los INMUEBLES; (ii) la declaratoria de fábrica de las UNIDADES INMOBILIARIAS; (iii) el Reglamento Interno de las UNIDADES DE VIVIENDA; y (iv) cualquier otro documento que sea necesario para culminar con el PROCESO DE TITULACIÓN, incluso en cualquiera de los escenarios de ejecución contemplados en el Capítulo IV del presente CONTRATO.
- 15.15. Coordinar con el BANCO, que el ADQUIRENTE esté al día en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del CRÉDITO HIPOTECARIO, antes de entregarle la posesión de las UNIDADES DE VIVIENDA y el ESTACIONAMIENTO —de ser el caso— adquiridos, en virtud de dicho crédito. En caso el ADQUIRENTE no estuviera al día, el PROMOTOR se abstendrá de entregarle la posesión de dichos bienes.
- 15.16. Solicitar las transferencias a LA FIDUCIARIA a fin de ejecutar y desarrollar el proyecto.
- 15.17. Cumplir las demás obligaciones establecidas en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, en el REGLAMENTO, así como cualquier otra norma que en el futuro pudiera promulgarse.

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

- 15.18. Desarrollar las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, las OBRAS DE EDIFICACIÓN y el PROYECTO de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y la Cláusula Séptima del CONTRATO, respetando los CRONOGRAMAS aprobados.
- 15.19. Entregar al PROMOTOR, la declaratoria de fábrica de las UNIDADES INMOBILIARIAS; y cualquier otro documento que sea necesario para culminar con el PROCESO DE TITULACIÓN.
- 15.20. Poner a disposición de quien indiquen los FIDEICOMISARIOS o LA FIDUCIARIA, los BIENES FIDEICOMETIDOS en caso los FIDEICOMISARIOS hayan designado a un nuevo constructor.
- 15.21. Cumplir las demás obligaciones establecidas en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, en el REGLAMENTO, así como cualquier otra norma que en el futuro pudiera promulgarse.

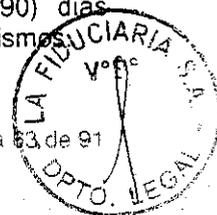
#### **DÉCIMO SEXTA:**

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

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

- 16.1. Recibir del PROMOTOR, en fideicomiso, los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y administrarlos de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO.
- 16.2. Solicitar la apertura de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Décima del CONTRATO.
- 16.3. Actuar de conformidad con lo indicado en el presente CONTRATO y con las instrucciones que le impartan el PROMOTOR o los FIDEICOMISARIOS, según sea el caso, de acuerdo a lo señalado en el presente CONTRATO, manteniéndolos permanentemente informados sobre el desarrollo de sus actividades y de los gastos incurridos en el cumplimiento de sus obligaciones.

- 16.4. Dar inmediato aviso a los FIDEICOMISARIOS y al PROMOTOR de cualquier hecho o circunstancia de la que tuviere conocimiento o que le hubiere sido comunicada por escrito y por conducto notarial por el PROMOTOR, que afecte o amenace de cualquier manera los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos.
- 16.5. Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO sean transferidos a su favor en su condición de fiduciario, incluyendo las gestiones necesarias a efectos de inscribir el presente fideicomiso en la Central de Riesgos de la SBS y en los Registros Públicos.
- 16.6. Realizar, en forma directa o a través de terceros debidamente identificados, las inspecciones y verificaciones que considere convenientes previa coordinación con el PROMOTOR, con el objeto de verificar la existencia, estado y valor de los bienes, derechos y pasivos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 16.7. En caso de incumplimiento, ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo prescrito en la Cláusula Décimo Tercera del presente CONTRATO.
- 16.8. Asumir la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con el objeto de cautelar éste y cualquiera de los derechos inherentes al mismo conforme lo establecido en el presente CONTRATO.
- 16.9. Mantener una clara separación entre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y su propio patrimonio u otros patrimonios autónomos que administre, siendo extensiva esta obligación a los demás bienes que en el futuro fueran incorporados al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 16.10. Llevar el inventario y una contabilidad separada por el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en libros debidamente legalizados, sin perjuicio de las cuentas y registros que correspondan en sus propios libros, los mismos que deberán mantenerse conciliados con dicha contabilidad, cumpliendo las obligaciones contables y tributarias, conforme a la legislación de la materia, con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 16.11. Preparar los estados financieros y balances del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en forma semestral, así como el informe o memoria anual, poniéndolo a disposición de los FIDEICOMISARIOS, el PROMOTOR 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.
- 16.12. Guardar reserva sobre los actos y documentos relacionados con el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con los mismos alcances del secreto bancario.
- 16.13. Disponer de los bienes integrantes del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en forma directa de acuerdo a lo prescrito en el presente CONTRATO.
- 16.14. Presentar al PROMOTOR 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 FIDIECOMITENTE que no hubieran sido utilizadas, sin que sobre dichos montos sean exigibles intereses de ninguna especie. Esta información deberá ser puesta en conocimiento de los FIDEICOMISARIOS.
- 16.15. De forma trimestral rendir cuentas ante el PROMOTOR, los FIDEICOMISARIOS y la SBS. Para el caso de la memoria y los estados financieros finales del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme lo señalado en el artículo 10 del REGLAMENTO, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA tendrá un plazo de noventa (90) días calendario contados desde la culminación del fideicomiso para presentar los mismos.



- 16.16. Restituir al PROMOTOR, en las oportunidades señaladas en el presente CONTRATO, el SECTOR LIBRE y el porcentaje de los INMUEBLES que será transferido a favor del INTERVINIENTE.
- 16.17. Restituir al PROMOTOR, a la culminación del fideicomiso, los bienes que se mantengan en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, conforme a lo establecido en el numeral 18.2. de la Cláusula Décimo Octava del CONTRATO.
- 16.18. Verificar -a través del SUPERVISOR- que los fondos solicitados por el PROMOTOR para gastos de promoción y venta en cada INSTRUCCIÓN, hayan sido utilizados en dicha partida.
- 16.19. Cumplir las demás obligaciones contenidas en la LEY DE BANCOS y el REGLAMENTO.

**DÉCIMO SÉTIMA: CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO DEL PROMOTOR Y/O DEL CONSTRUCTOR**

Son causales específicas de incumplimiento del presente CONTRATO por parte del PROMOTOR o del CONSTRUCTOR -según se indique- y que podrán ser consideradas como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, las siguientes:

- 17.1. El incumplimiento -por parte del CONSTRUCTOR- de los plazos establecidos en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, en el presente CONTRATO, o de los términos y condiciones de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA para la realización de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y para las OBRAS DE EDIFICACIÓN.
- 17.2. El CONSTRUCTOR declara que será considerada una causal específica de incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, el supuesto que no se cumpla con culminar las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y/o las OBRAS DE EDIFICACIÓN dentro de los plazos máximos establecidos en la Cláusula Séptima del CONTRATO y/o en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

Para efectos de la aplicación de la presente causal de incumplimiento, las PARTES acuerdan que debe entenderse que: (i) las OBRAS DE EDIFICACIÓN deberán culminarse de acuerdo a los plazos máximos establecidos en la Cláusula Séptima del presente CONTRATO y/o en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO; (ii) las PARTES acuerdan que el incumplimiento en los plazos máximos será establecido por el ESTADO, quien se basará en los informes que para tal efecto remita el SUPERVISOR sobre los avances contenidos en el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA y en el CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN, según corresponda; y, (iii) el CONSTRUCTOR no haya cumplido con subsanar el incumplimiento debidamente comunicado por el ESTADO, con copia a LA FIDUCIARIA, dentro de un plazo de diez (10) días calendario de notificado dicho incumplimiento.

Se acuerda expresamente que los plazos antes indicados podrán ser ampliados por acuerdo expreso entre el ESTADO y el CONSTRUCTOR, que deberán ser comunicados por carta notarial a LA FIDUCIARIA, al BANCO y al SUPERVISOR, en caso existan circunstancias debidamente justificadas que ameriten un replanteo del CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA o del CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN.

- 17.3. El PROMOTOR declara que será considerada una causal específica de incumplimiento de sus obligaciones la desviación no justificada en los PRESUPUESTOS y que dicha desviación genere un efecto adverso en la realización del PROYECTO. En este supuesto, el PROMOTOR estará obligado a depositar en la CUENTA ADMINISTRACIÓN los fondos necesarios para cubrir la desviación en los

PRESUPUESTOS en un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados desde que el SUPERVISOR comunique a las PARTES de la mencionada desviación. Las PARTES dejan expresa constancia que, en este supuesto, el BANCO no estará obligado –en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO- a otorgar al PROMOTOR los fondos necesarios para culminar con el PROYECTO sobre la base de la desviación detectada por el SUPERVISOR.

- 17.4. En caso que, el PROMOTOR no cumpla con destinar los fondos para gastos de promoción y venta o venda las UNIDADES INMOBILIARIAS a un precio mayor al establecido en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, cualquiera de los FIDEICOMISARIOS podrá considerar dichos eventos como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO y en consecuencia, proceder con la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV del CONTRATO.
- 17.5. Es causal de incumplimiento del presente CONTRATO por parte del CONSTRUCTOR y que genera un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, el exceso en los plazos máximos establecidos en el numeral 4.2 de la Cláusula Cuarta del CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.
- 17.6. Sin perjuicio de lo establecido en los numerales 17.1. al 17.5. anteriores no se considerará que el PROMOTOR y/o el CONSTRUCTOR ha incurrido en una causal de incumplimiento cuando el incumplimiento sea producto de:
  - 17.6.1. Guerra, hostilidades, invasiones, acciones enemigas y operaciones bélicas, disturbios, guerra civil, revolución, rebelión, motines, acciones terroristas y tumultos civiles; así como los actos generados por conflictos sociales o actos de terceros que afecten el incumplimiento de obligaciones del presente CONTRATO, siempre que éstos no hayan sido ocasionados por causas imputables al INTERVINIENTE o al PROMOTOR.
  - 17.6.2. Huelga debidamente declarada de conformidad con las LEYES APLICABLES y acciones de dichos huelguistas, salvo que las huelgas o paralizaciones de obra del personal obrero o personal auxiliar se deban al retraso o falta de pago en las remuneraciones o beneficios sociales de dichos obreros o personal auxiliar por parte del PROMOTOR y/o el CONSTRUCTOR.
  - 17.6.3. Expropiación –de conformidad con lo establecido en las LEYES APLICABLES-, destrucción o anexión por cualquier autoridad del gobierno regional o local.
  - 17.6.4. Catástrofes naturales, incluyendo: terremotos, huaycos, erupciones volcánicas, huracanes, tempestades, lluvias torrenciales e inundaciones; que afecten directamente la ejecución del PROYECTO.
  - 17.6.5. Hundimiento de barcos o encallamientos, descarrilamiento de trenes, bloqueo por accidentes de transportes, caída de aviones; que afecten directamente la ejecución del PROYECTO.
  - 17.6.6. Cualquier otra causal establecida en el CONTRATO DE COMPRAVENTA y/o en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

Si por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el presente numeral tuviera que paralizarse la ejecución del PROYECTO, el PROMOTOR y/o el CONSTRUCTOR deberá informar sobre este hecho al SUPERVISOR, para que éste último constate que el incumplimiento se ha producido como consecuencia de una de las causales establecidas en esta cláusula. En caso se constate la ocurrencia de una de las causales establecidas en la presente Cláusula, se aplicará lo establecido en la Cláusula Décima del CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.



De la resolución del CONTRATO DE COMPRAVENTA y del CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO por causal no motivada por el FIDEICOMITENTE:

- 17.7. El FIDEICOMITENTE transfiere a favor de LA FIDUCIARIA el dominio fiduciario sobre los derechos que le correspondan -en aplicación de las LEYES APLICABLES- en caso el CONTRATO DE COMPRAVENTA y el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO sean resueltos. Por medio del presente CONTRATO, el ESTADO acepta expresamente esta transferencia sobre el dominio fiduciario.

En caso se resuelva el CONTRATO DE COMPRAVENTA y el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, el presente CONTRATO se entenderá automáticamente resuelto. No obstante, el patrimonio fideicometido materia del presente CONTRATO se mantendrá vigente hasta su liquidación conforme a las LEYES APLICABLES. En ningún caso la resolución afectara a los ADQUIRENTES. Producida la resolución LA FIDUCIARIA procederá a restituir, con los fondos existentes en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, a favor de los ADQUIRENTES que no hayan recibido sus viviendas, el precio que estos hubiesen pagado por las mismas. De no existir tales fondos, dicha restitución se realizara con los flujos provenientes de la devolución del precio, de acuerdo a lo previsto en el CONTRATO DE COMPRAVENTA.

En caso los fondos antes mencionados no sean suficientes para restituir el integro de lo pagado a cada ADQUIRENTE que no hubiese recibido su vivienda, LA FIDUCIARIA procederá a realizar la restitución a prorrata del precio pagado por cada ADQUIRENTE.

El BANCO se subrogará a los ADQUIRENTES que no hubiesen recibido su vivienda en sus derechos y obligaciones derivados de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA. En consecuencia, la restitución de los INMUEBLES a favor del ESTADO no comprenderá las áreas de dichos INMUEBLES en las que estaba proyectada la construcción de las referidas viviendas, las cuales serán entregadas en propiedad al BANCO sin limitación alguna. En caso no se pueda determinar en qué áreas serían construidas las viviendas de los referidos ADQUIRENTES el BANCO tendrá derecho a recibir un área de los INMUEBLES equivalente a los porcentajes de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACION que les corresponda a tales adquirentes.

De existir un remanente, el mismo será transferido por LA FIDUCIARIA a favor del BANCO, en la cuenta que este le indique.

**DÉCIMO OCTAVA: DEL PLAZO DEL FIDEICOMISO**

- 18.1. El presente CONTRATO culminará cuando se verifiquen los siguientes eventos:

- (i) Que el CONSTRUCTOR concluya íntegramente con el PROYECTO, a satisfacción de los FIDEICOMISARIOS.
- (ii) Que la independización de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS se encuentre debidamente inscrita. Asimismo, que se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS en las partidas registrales que correspondan a favor del BANCO o de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen otorgado dichos créditos.
- (iii) Se hayan atendido todas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; y
- (iv) Cada uno de los FIDEICOMISARIOS envíe una comunicación escrita a LA FIDUCIARIA en el sentido de dar por concluido el fideicomiso al haberse verificado las condiciones indicadas en los literales precedentes, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados desde la recepción de la comunicación del SUPERVISOR, informando que se han verificado las condiciones descritas en el presente numeral. En caso el ESTADO no remita la

comunicación antes indicada en el plazo previsto en el presente literal, se entenderá como un silencio positivo del ESTADO que conlleva su aceptación y conformidad a las condiciones antes indicadas.

- 18.2. Recibida por LA FIDUCIARIA las comunicaciones a las que se refiere el literal (iv) anterior, ésta procederá a transferir a favor de CONSORCIO DHMONT -o a favor de quien éste le indique- todos los bienes que aún se mantengan en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de ser el caso.
- 18.3. El plazo del presente CONTRATO también podrá darse por concluido cuando así lo comuniquen los FIDEICOMISARIOS a LA FIDUCIARIA mediante carta notarial, con copia al PROMOTOR.
- 18.4. El presente CONTRATO también se dará por concluido en caso se ejecute el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.10 y 13.11 de la Cláusula Décimo Tercera del presente CONTRATO y no existan BIENES FIDEICOMETIDOS.
- 18.5. En ningún caso el plazo total del presente CONTRATO podrá superar el plazo máximo previsto por la LEY DE BANCOS.

**DÉCIMO NOVENA: DE LA RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA**

- 19.1. LA FIDUCIARIA, por la labor que se le encomienda, cobrará las comisiones acordadas con el PROMOTOR en el "Convenio de Retribuciones" de LA FIDUCIARIA, el mismo que ha sido suscrito por las PARTES en la fecha del presente CONTRATO.

Para el pago de las comisiones de LA FIDUCIARIA, CONSORCIO DHMONT y los FIDEICOMISARIOS autorizan a LA FIDUCIARIA a cargar el monto de las comisiones establecido en el "Convenio de Retribuciones" con los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO. En caso las CUENTAS DEL FIDEICOMISO -con las excepciones antes indicadas- no contaran con fondos suficientes para atender las comisiones mencionadas, LA FIDUCIARIA podrá solicitar al BANCO, el cargo por los montos de dichas comisiones en cualquier cuenta que mantuviera abierta CONSORCIO DHMONT en dicho banco, bastando para ello que LA FIDUCIARIA le remita copia del comprobante de pago entregado a CONSORCIO DHMONT, autorizando desde ya CONSORCIO DHMONT -de manera irrevocable- al BANCO a aceptar los cargos así presentados.

- 19.2. Las antes indicadas comisiones no incluyen el Impuesto General a las Ventas ni los demás tributos de ley que pudieran gravarlas; siendo de cargo del PROMOTOR el pago de dichos tributos, con cargo a los flujos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO.

**VIGÉSIMA: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

- 20.1. Las PARTES reconocen, acuerdan y declaran que las funciones que corresponden a LA FIDUCIARIA de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO no son discrecionales, y se sujetan a lo establecido en dicho instrumento. Asimismo, las PARTES declaran que las obligaciones que LA FIDUCIARIA asume en virtud de lo dispuesto por el CONTRATO son de medios y no de resultados y que, en tal sentido, serán prestadas por LA FIDUCIARIA observando las cláusulas del mismo y las instrucciones escritas que, para tal efecto, le notifique cualquiera de los FIDEICOMISARIOS, el SUPERVISOR y/o el PROMOTOR, 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



PROMOTOR y de los FIDEICOMISARIOS, sus representantes y/o terceros, sus cesionarios o sucesores, en tanto cumpla -con la diligencia debida- lo contemplado en el CONTRATO y las instrucciones escritas que le sean enviadas.

- 20.2. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral precedente, las PARTES acuerdan de manera expresa que el PROMOTOR se compromete y obliga de manera incondicional a indemnizar a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, y a cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores, por todos y cada uno de los daños y perjuicios, 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 los FIDEICOMISARIOS pudiera sufrir como consecuencia y en relación a la celebración y suscripción y ejecución del CONTRATO, incluyendo pero sin limitarse a los casos en que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS, ya sea durante la vigencia del CONTRATO o con posterioridad a la vigencia del mismo, fueran objeto de demandas, denuncias, acciones legales, medidas cautelares dentro o fuera del proceso o reclamos, interpuestos por cualquier causa que no le sean imputables y ante cualquier fuero judicial, arbitral o administrativo por parte de terceros, quienes quiera que fueran estos, quedando en los mismos términos obligado el PROMOTOR a asumir y pagar todas las costas, costos y honorarios de abogados que sean razonables y se encuentren debidamente documentados de los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, así como a asumir y pagar todas y cada una de las sumas de dinero que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS estuvieran obligados a pagar en cumplimiento de resoluciones, sentencias o mandatos de última instancia, firmes y consentidos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, sin reserva ni limitación alguna -excluidas aquellas que sean producto de culpa grave o dolo-, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a pagar a LA FIDUCIARIA y/o a los FIDEICOMISARIOS las sumas de dinero que éstos le requieran por escrito por los conceptos antes mencionados, excluidos aquellos conceptos producto de culpa grave o dolo, debiendo para tal efecto acompañar copia de las resoluciones, sentencias, laudos arbitrales y comprobantes de pago que sostengan su reclamo, debiendo el FIDEICOMITENTE efectuar el íntegro del pago dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes de ser requerido a ello por LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS.
- 20.3. En relación con los gastos correspondientes a la asesoría legal externa, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS contratarán cada uno a sus propios asesores legales externos. En el supuesto que exista una sentencia que establezca que LA FIDUCIARIA o los FIDEICOMISARIOS actuaron con culpa grave o dolo, quien haya actuado con culpa grave o dolo deberán asumir los gastos y ordenes judiciales, o en su caso rembolsar al PROMOTOR cualquier pago realizado por asesoría legal externa. En caso funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS estén involucrados en un mismo proceso o procedimiento -sea en sede judicial, administrativa 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.

#### **VIGÉSIMO PRIMERA: RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA**

- 21.1. LA FIDUCIARIA podrá renunciar al ejercicio de su cargo por causas debidamente justificadas, dando aviso al PROMOTOR, a los FIDEICOMISARIOS y a la SBS. Para los efectos del presente CONTRATO, el plazo a que se refiere el artículo 269 segundo párrafo de la LEY DE BANCOS se comenzará a computar desde que la aceptación de la renuncia por parte de la SBS haya sido puesta en conocimiento de LA FIDUCIARIA, del FIDEICOMITENTE y de los FIDEICOMISARIOS. Ante la renuncia de LA FIDUCIARIA, será de aplicación lo dispuesto a continuación:

- 21.1.1. El PROMOTOR y los FIDEICOMISARIOS, deberán nombrar a un fiduciario sucesor dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, dicho nombramiento se entenderá producido una vez informado a LA FIDUCIARIA.
- 21.1.2. 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 sesenta (60) 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.
- 21.1.3. 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 las PARTES, a prorrata.
- 21.1.4. LA FIDUCIARIA deberá presentar al PROMOTOR, a los FIDEICOMISARIOS y a la SBS por escrito, una rendición de cuentas precisa y documentada de su gestión.
- 21.2. 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 21.1.2.
- De conformidad a lo establecido en el artículo 269 de la LEY DE BANCOS, la renuncia de LA FIDUCIARIA operará si en el término de seis (6) meses no se encuentra otra empresa que asuma el cargo de fiduciario.
- 21.3. Los FIDEICOMISARIOS podrán solicitar a LA FIDUCIARIA dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, la constitución de hipotecas a favor de los FIDEICOMISARIOS 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.
- 21.4. Queda expresamente establecido que en caso se precise el cómputo del plazo a que hace referencia el artículo 269, segundo párrafo de la LEY DE BANCOS, será de aplicación el procedimiento establecido en el dispositivo sobre la materia, manteniéndose vigente el procedimiento antes previsto en lo que no se le opusiere.

#### **VIGÉSIMO SEGUNDA: REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA**

El PROMOTOR y los FIDEICOMISARIOS podrán, de común acuerdo, reemplazar a LA FIDUCIARIA dando a ésta un aviso previo de noventa (90) días calendario. En tal caso, serán de aplicación las condiciones establecidas en la vigésimo primera anterior, según corresponda. LA FIDUCIARIA cooperará y brindará todo el apoyo razonable para asegurar una transición sin mayor inconveniente al fiduciario sucesor.

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el PROMOTOR y los FIDEICOMISARIOS, a prorrata.



### **VIGÉSIMO TERCERA: DEL FACTOR FIDUCIARIO**

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

### **VIGÉSIMO CUARTA: 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 24.4. de la presente cláusula, de acuerdo al procedimiento siguiente:

- 24.1. 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.

- 24.2. Mediante facsímiles remitidos desde y a los siguientes números:

- PROMOTOR: 242-1268
- LA FIDUCIARIA: 222-4260
- ESTADO: 211-7938
- BANCO: 435-3952, 435-4186, 211-1000
- DEPOSITARIO: 242-1268

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

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

- PROMOTOR: rmont@consorciodhmont.com, rsanchez@consorciodhmont.com, mpuga@consorciodhmont.com, jcastro@consorciodhmont.com
- LA FIDUCIARIA: Pcomitre@fiduciaria.com.pe, arodriguez@fiduciaria.com.pe, Mpassalacqua@fiduciaria.com.pe, smontes@fiduciaria.com.pe o rdenegri@fiduciaria.com.pe
- ESTADO: cchiang@vivienda.gob.pe
- BANCO: emontes@grupobbva.com.pe, eizaguirre@grupobbva.com.pe, lballesteros@grupobbva.com.pe
- DEPOSITARIO: rmont@consorciodhmont.com

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

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

- PROMOTOR: Ricardo Mont Ling, Rosanna Sánchez Rodríguez, Marco Puga Centurión
- LA FIDUCIARIA: Paulo Comitre Berry, Ana Cecilia Rodríguez Riva, María Olga Passalacqua Fernández, Susana Montes Armestar, Raúl Denegri Guerra.
- ESTADO: CPC Carlos Federico Chiang Bernal
- BANCO: Esther Beatriz Montes Gongora, Enrique Eddie Izaguirre Alvarado, Pedro Federico Diez Canseco Briceño, Juan Manuel Castro Linares, José Goyburu Vassallo.
- DEPOSITARIO: Ricardo Mont Ling

Cualquier modificación de los domicilios, facsímiles, correos electrónicos o personas autorizadas para efectuar comunicaciones, deberá ser puesta en conocimiento de las contrapartes mediante carta notarial, siendo los nuevos datos aplicables únicamente a las comunicaciones que se efectúen con posterioridad a la fecha de recepción de las referidas cartas notariales. En todos los casos, los nuevos domicilios deberán ser siempre dentro de la ciudad de Lima.

Los cambios de domicilio surtirán efectos una vez transcurridos cinco (05) DÍAS HÁBILES desde la fecha de recepción de la respectiva comunicación notarial a la que se refiere el párrafo anterior.

Cuando en el presente CONTRATO se haga referencia a comunicación escrita se entenderá que necesariamente deberá hacerse mediante la comunicación prevista en el numeral 24.1.

**VIGÉSIMO QUINTA: DE LA MODIFICACION DEL CONTRATO**

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

**VIGÉSIMO SEXTA: 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 a los FIDEICOMISARIOS -con copia al PROMOTOR-, a fin de que cualquiera de los FIDEICOMISARIO indique a LA FIDUCIARIA el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales y/o extrajudiciales a que hubiere lugar, en un plazo no mayor a veinticuatro horas (24) desde que LA FIDUCIARIA se lo requiera. Dicho estudio de abogados deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 7; caso contrario, LA FIDUCIARIA designará a uno de los estudios de abogados que aparecen dentro de la relación consignada en el ANEXO 7, a quien le encargará los procesos judiciales y/o extrajudiciales a que hubiere lugar.

En caso los estudios de abogados que aparecen en la relación del ANEXO 7 hayan dejado de prestar servicios o no estuvieran en disposición de brindar sus servicios, LA FIDUCIARIA conforme a la instrucción del BANCO elegirá al estudio de abogados que considere conveniente. LA FIDUCIARIA informará por escrito sobre la designación y el encargo a los



FIDEICOMISARIOS, con copia al PROMOTOR. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la elección del estudio de abogados, ni por los resultados obtenidos por éste.

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

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

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

#### **VIGÉSIMO SÉTIMA: GASTOS Y COSTOS**

27.1. Todos los gastos 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: (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, judiciales y extrajudiciales y cualquier otro gasto derivado de la constitución, administración, defensa, ejecución o devolución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; (iii) los tributos que se adeuden con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS, existentes o por crearse en el futuro, así como los tributos que pudieran afectar la presente transferencia fiduciaria; y, (iv) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriores, serán atendidos por el PROMOTOR, con cargo a los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

27.2. En caso las CUENTAS DEL FIDEICOMISO no cuenten con fondos suficientes para atender los gastos indicados en el numeral 27.1. anterior, el PROMOTOR deberá poner a disposición de LA FIDUCIARIA, los montos necesarios para atender los gastos a los que se refiere el numeral anterior, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de habérselo requerido cualquiera de las PARTES. En caso el PROMOTOR no ponga a disposición de LA FIDUCIARIA los montos necesarios para atender los gastos antes indicados, LA FIDUCIARIA o el BANCO podrá asumirlos directamente, debiendo el PROMOTOR reembolsar los mismos en un plazo máximo de cinco (05) DÍAS HÁBILES de habérselos requerido.

LA FIDUCIARIA notificará a los FIDEICOMISARIOS de cualquier incumplimiento a la obligación de reembolso por parte del PROMOTOR.

27.3. Sin perjuicio de lo anterior, queda claramente establecido por las PARTES que en caso el PROMOTOR no cumpliera con efectuar el reembolso dentro del plazo establecido en el numeral 27.2. anterior, para evitar la ocurrencia de daños a los intereses del BANCO, éstos podrán reembolsar a LA FIDUCIARIA, todas las cantidades que no hubieren sido reembolsadas en vía voluntaria por el PROMOTOR.

#### **VIGÉSIMO OCTAVA: 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 NOVENA: ARBITRAJE**

Las PARTES 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:

- 29.1. El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral compuesto de tres (3) miembros.
- 29.2. El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a los reglamentos y estatutos del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante el "Centro").
- 29.3. El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente forma:
  - 29.3.1. 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.
    - En caso una de las partes no designe a su árbitro dentro de un plazo de diez (10) días calendario contados desde la fecha en que una de ellas manifieste por escrito su voluntad de acogerse a la presente cláusula, el árbitro que no haya sido designado, será nombrado por el Centro.
  - 29.3.2. Si las partes en conflicto fueran tres (3) o más, los tres (03) árbitros serán designados por el Centro, quienes designarán cual de los tres (03) árbitros presidirá el Tribunal Arbitral.
- 29.4. El Tribunal Arbitral tendrá un plazo de ciento veinte (120) DIAS HABLES 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.
- 29.5. El lugar del arbitraje será la ciudad de Lima, Perú y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.
- 29.6. Los gastos y costos correspondientes al arbitraje serán asumidos por la parte que designe el Tribunal Arbitral.
- 29.7. 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 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\$ 50,000.00 (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.
- 29.8. 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.

#### **TRIGÉSIMA:**

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

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



**TRIGESIMO PRIMERA:**

**ASPECTOS TRIBUTARIOS REFERIDOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

El PROMOTOR deberá asumir el pago de todos los tributos creados o por crearse que pudieran gravar los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, asimismo deberá asumir los tributos que afecten la constitución, administración, ejecución o terminación del presente fideicomiso que sean de su cargo con arreglo a las LEYES APLICABLES.

Asimismo, en atención al régimen vigente del Impuesto a la Renta, el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO debe atribuir las rentas gravables, que pudieran generarse por sus operaciones, al FIDEICOMITENTE estando LA FIDUCIARIA obligada a realizar retenciones sobre dichas rentas. Dado que la atribución de los resultados tributarios del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y la retención del impuesto se realizarán en función a la participación de cada uno del FIDEICOMITENTE, las PARTES declaran que los resultados serán atribuidos al PROMOTOR.

Para efectos de determinar los resultados tributarios del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se aplicarán las siguientes reglas:

- Las PARTES acuerdan que durante la vigencia del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, será responsabilidad del PROMOTOR determinar el resultado tributario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y poner dicha determinación en conocimiento de LA FIDUCIARIA, para el cumplimiento de las obligaciones tributarias vinculadas al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- Dicha información deberá ser proporcionada a LA FIDUCIARIA con una anticipación no menor a diez días calendario respecto de la fecha en que LA FIDUCIARIA la requiera. Para estos efectos, LA FIDUCIARIA deberá informar al PROMOTOR las fechas en que requerirá la información con una anticipación no menor a veinte (20) días calendario.
- En base a la información proporcionada por el PROMOTOR, LA FIDUCIARIA presentará las declaraciones juradas exigidas por las normas vigentes, efectuará las retenciones que por ley resulten aplicables, emitirá los certificados de atribución y retención respectivos y cumplirá con todas las obligaciones tributarias correspondientes.
- Si el PROMOTOR no proporcionase a LA FIDUCIARIA la información requerida en los plazos señalados, el PROMOTOR asumirá igualmente la responsabilidad por la información que utilice LA FIDUCIARIA o por el incumplimiento de sus obligaciones.
- El PROMOTOR asume la responsabilidad por cualquier inexactitud o error en la determinación del resultado tributario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO que ponga en conocimiento de LA FIDUCIARIA, comprometiéndose a mantener a ésta libre de cualquier pago, sanciones, intereses, multas, indemnizaciones, gastos de defensa o cualquier gasto que resulte de la utilización de dicha información.
- El PROMOTOR asume la responsabilidad por cualquier consecuencia adicional que tuviese lugar como consecuencia de la información proporcionada a LA FIDUCIARIA o de no haberla proporcionado.
- Lo establecido en la presente cláusula tiene efectos en las relaciones privadas entre las PARTES intervinientes y no supone que frente a la Administración Tributaria, se trasladen las obligaciones tributarias que las normas vigentes imponen a cada uno de los intervinientes.

El PROMOTOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA copia de la presentación de las declaraciones juradas correspondientes a los tributos que el PROMOTOR se encuentre obligado a declarar o pagar en relación con este CONTRATO y el cumplimiento del mismo, así como copia de las constancias de los pagos efectuados.

En el supuesto que el PROMOTOR determinase que es necesario regularizar el cumplimiento de toda obligación tributaria, sea formal o sustancial, LA FIDUCIARIA, de ser necesario, regularizará el cumplimiento de toda obligación tributaria sea formal o sustancial, cobrando los gastos incurridos debidamente documentados al PROMOTOR conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Séptima del presente CONTRATO. Para este efecto, LA FIDUCIARIA deberá comunicar previamente al PROMOTOR para que éste sustente las diferencias determinadas entre los resultados tributarios inicialmente declarados ante la Administración

Tributaria y la nueva determinación en función al correcto cumplimiento de las disposiciones tributarias, lo que deberá efectuar dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibida la referida comunicación.

En caso LA FIDUCIARIA reciba alguna resolución de determinación, orden de pago, multa o cualquier otro tipo de comunicación de parte de la Administración Tributaria o de cualquier otra autoridad local, regional o central, en mérito a la cual se le exija el pago de cualquier tributo que pudiera haberse originado por la celebración, administración o ejecución del presente CONTRATO, así como por la transferencia del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a LA FIDUCIARIA, esta última remitirá una carta al PROMOTOR, con copia a los FIDEICOMISARIOS, adjuntando copia de la documentación remitida por la Administración Tributaria y requiriendo la remisión de las constancias de pago del íntegro de los tributos, moras, intereses, multas y demás recargos que sean aplicables o copia del recurso presentado ante la Administración Tributaria correspondiente, en caso se opte por la objeción del requerimiento tributario.

De tomarse la decisión de impugnar alguna de las observaciones efectuadas por la Administración Tributaria, el PROMOTOR será quien asumirá la responsabilidad de elaborar y presentar los recursos impugnatorios que resulten pertinentes. En ese contexto, el PROMOTOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA una copia de los recursos presentados, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES después del vencimiento del plazo impugnatorio respectivo; en caso contrario, LA FIDUCIARIA podrá optar, sin responsabilidad, por efectuar los pagos cobrando los gastos incurridos al PROMOTOR.

Iguamente, los gastos que demande la atención de cualquier solicitud por parte de las autoridades tributarias, deberán ser asumidos por el PROMOTOR, cualquiera sea su naturaleza.

Se deja constancia que la presente cláusula cubre todas las obligaciones tributarias, sustantivas y/o formales, que se encuentren vigentes a la fecha o las que sean establecidas en el futuro, por cualquier tributo creado o por crearse, atribuibles al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

Finalmente, en el supuesto que, por cambios en el ordenamiento legal vigente, resulte que la condición de contribuyente recaiga sobre un sujeto distinto al FIDEICOMITENTE, la responsabilidad de determinar los resultados tributarios del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO continuará siendo de cargo del PROMOTOR.

#### **TRIGÉSIMO SEGUNDA: CESIÓN DE DERECHOS**

Las PARTES aceptan de manera expresa que los derechos fiduciarios que se generan y nacen en virtud de este CONTRATO no podrán ser cedidos ni transferidos a terceras personas sin autorización expresa e intervención en el acto de cesión de LA FIDUCIARIA. En tal sentido, las PARTES convienen que toda cesión o transferencia que bajo cualquier título se realice respecto a cualquier derecho fiduciario generado en virtud de la celebración del presente fideicomiso sin la autorización expresa e intervención de LA FIDUCIARIA será ineficaz y por tanto, carecerá de todo efecto frente a quien así los adquiera, frente a terceros y frente a las PARTES.

#### **TRIGESIMO TERCERA: DE LOS DERECHOS REGISTRALES**

LA FIDUCIARIA -por cuenta y costo del FIDEICOMITENTE- supervisará el procedimiento de inscripción del presente CONTRATO, a cargo del FIDEICOMITENTE, en los Registros Públicos que correspondan.

Las PARTES, de acuerdo a lo establecido en la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 316-2008-SUNARP-SN, acuerdan determinar la presente transferencia en dominio fiduciario de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO como un acto invalorado.



**PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL:**

**DE LA TRANSFERENCIA DIRECTA DE UNIDADES DE VIVIENDA O LOS ESTACIONAMIENTOS**

Sin perjuicio de que la participación del PROMOTOR y los FIDEICOMISARIOS en el presente CONTRATO y las funciones que cada uno cumplirá de acuerdo al mismo, las PARTES reconocen que LA FIDUCIARIA -como titular del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO- podrá efectuar unilateralmente y sin reserva ni limitación alguna, todos los actos de disposición del mismo a efectos del cumplimiento de los fines del fideicomiso, incluyendo transferencias de bienes que formen parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, formalización de transferencias de propiedad o constitución de garantías sobre los bienes que conforman el patrimonio, sin que requiera para estos efectos nombramiento especial o que su intervención unilateral pueda ser tachada de insuficiente, siempre y cuando haya recibido las instrucciones por parte de los FIDEICOMISARIOS.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 8.1. y siguientes de la Cláusula Octava del presente CONTRATO, queda claramente establecido entre las PARTES que en la eventualidad que el PROMOTOR no cumpliera -por las razones que fueran- con su obligación de transferir o disponer de las UNIDADES INMOBILIARIAS o los a los ADQUIRENTES, según sea el caso, o el cumplimiento de dicha obligación pueda no verse satisfecha por razones de cualquier índole, cualquiera de los FIDEICOMISARIOS podrá solicitar a LA FIDUCIARIA la transferencia de las UNIDADES DE VIVIENDA o los ESTACIONAMIENTOS directamente a los ADQUIRENTES, autorizando a LA FIDUCIARIA, en la respectiva comunicación, a la utilización de las mencionadas facultades. Previamente LA FIDUCIARIA verificará que el ADQUIRENTE haya cumplido con sus obligaciones establecidas en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

Cualquier costo adicional o tributo que se pueda generar por la transferencia de las UNIDADES DE VIVIENDA o los ESTACIONAMIENTOS de LA FIDUCIARIA a favor de los ADQUIRENTES, será asumido conforme lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Séptima.

**SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL:**

**DESIGNACIÓN DEL SUPERVISOR**

Los FIDEICOMISARIOS designarán, de común acuerdo, al SUPERVISOR dentro de un plazo máximo de sesenta (60) días calendario, de la lista detallada en el ANEXO 8 del CONTRATO. En caso, los FIDEICOMISARIOS no lleguen a un acuerdo respecto al nombramiento del SUPERVISOR, el BANCO -unilateralmente- designará de la mencionada lista al SUPERVISOR. El BANCO se obliga a informar a LA FIDUCIARIA sobre el nombramiento del SUPERVISOR, dentro de un plazo máximo de dos (2) DÍAS HÁBILES de ocurrido.

El SUPERVISOR una vez nombrado, dará su conformidad con los encargos conferidos y aceptará expresamente las obligaciones que el presente CONTRATO establece a su cargo.

**1.1. Obligaciones:**

Sin perjuicio de lo establecido en el CONTRATO a la cual la presente cláusula se adhiere, el SUPERVISOR tendrá las siguientes responsabilidades:

- Verificar que las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES cumplan con las especificaciones técnicas descritas en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.
- Elaborar y remitir mensualmente un informe a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.7 de la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO. Este informe deberá contener la comparación del avance de obra real comparado con el avance de obra proyectado, así como la comparación del presupuesto real contra el proyectado. Excepcionalmente, remitir el informe al que se refiere el numeral 11.7 de la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO, cuando sea solicitado por cualquiera de los FIDEICOMISARIOS.

- Verificar que las solicitudes de fondos que presente CONSORCIO DHMONT sean consistentes con los requerimientos del PROYECTO, y enviarlas a LA FIDUCIARIA, de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO.
- Verificar, con los documentos de sustento que proporcionará CONSORCIO DHMONT, el pago a los diferentes proveedores de acuerdo a las solicitudes de fondos de CONSORCIO DHMONT.
- Llevar un control de los montos desembolsados para la ejecución del PROYECTO.
- Verificar y solicitar a LA FIDUCIARIA las distintas transferencias de fondos entre las cuentas del fideicomiso que CONSORCIO DHMONT requiera de acuerdo a las necesidades del PROYECTO y de acuerdo al cumplimiento de las etapas y subetapas del mismo.
- Informar de cualquier desviación de recursos o de los PRESUPUESTOS tanto a LA FIDUCIARIA como a los FIDEICOMISARIOS.
- Comunicar a los FIDEICOMISARIOS el avance de obra y la culminación de las distintas etapas y subetapas del PROYECTO, de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN.
- Verificar que el CONSTRUCTOR haya construido las UNIDADES DE VIVIENDA dentro de los plazos y conforme a las cantidades establecidas en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.
- Verificar que el CONSTRUCTOR haya construido las UNIDADES DE VIVIENDA bajo las características de los programas de vivienda Techo Propio, MiHogar (o su equivalente), MiVivienda, señalados en la DECLARATORIA DE INTERÉS y en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.
- Remitir a la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – ProInversión – cada seis (6) meses- la información sobre las ventas de las UNIDADES DE VIVIENDA y el precio de éstas.
- Dar conformidad a la culminación de las etapas contempladas en los CRONOGRAMAS, verificando que éstas hayan sido ejecutadas dentro de los plazos estipulados.
- En general cumplir con las obligaciones establecidas en el CONTRATO y en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.

Se precisa que el alcance de trabajo y funciones del SUPERVISOR incluye el deber de informar con respecto al cumplimiento de los procedimientos constructivos, calidad de los materiales utilizados, y toda otra actividad no señalada explícitamente en esta cláusula adicional.

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

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

## 1.2. Remuneración:

Como contraprestación, CONSORCIO DHMONT pagará al SUPERVISOR, previa presentación del comprobante correspondiente, una cantidad que será negociada entre los FIDEICOMISARIOS y el SUPERVISOR más el Impuesto General a las Ventas (IGV) mensuales, a partir de iniciada las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA o las OBRAS DE EDIFICACIÓN.

CONSORCIO DHMONT autoriza expresa e irrevocablemente a LA FIDUCIARIA a debitar y transferir al SUPERVISOR, de la CUENTA ADMINISTRADORA, el monto de la contraprestación.

Para esto, bastará que LA FIDUCIARIA reciba copia de la factura respectiva.



Tanto los tributos, contribuciones y retenciones legales que estén vigentes, como los que pueda crear el Estado en el futuro, que resulten aplicables en razón de esta cláusula, se agregarán al monto señalado en el primer párrafo de esta cláusula con el fin de determinar el monto bruto que el SUPERVISOR cobrará a CONSORCIO DHMONT.

De establecerse algún trabajo adicional al alcance previsto en la cláusula tercera de este contrato, CONSORCIO DHMONT y el SUPERVISOR acordarán un honorario adicional por cada tarea adicional.

CONSORCIO DHMONT y el SUPERVISOR se comprometen, que de mutuo acuerdo, podrán revisar los honorarios del SUPERVISOR en el momento en que la carga de trabajo haya variado producto de la culminación física de las obras del PROYECTO.

### **1.3. Renuncia:**

Queda claramente establecido que el SUPERVISOR podrá renunciar al ejercicio de su cargo por: i) el no pago por parte de CONSORCIO DHMONT de la contraprestación pactada en esta cláusula; y, (ii) por incumplimiento de CONSORCIO DHMONT de brindar la información requerida por el SUPERVISOR relacionada con el PROYECTO, dando aviso previo a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS. Ante la renuncia del SUPERVISOR, será de aplicación lo dispuesto a continuación:

1. Los FIDEICOMISARIOS, deberán nombrar a un supervisor sucesor dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de producida la renuncia del SUPERVISOR, dicho nombramiento se entenderá producido una vez informado a LA FIDUCIARIA.
2. El supervisor sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito, la aceptación implicará la suscripción de un Contrato de Supervisión el cual incluya la aceptación de todos los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO. Una vez aceptado dicho nombramiento, el supervisor sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones del SUPERVISOR.

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

Para cualquier otro caso distinto a lo establecido en el primer párrafo del presente numeral, el SUPERVISOR podrá solicitar la renuncia a su cargo con un preaviso de tres (03) meses, dirigido a los FIDEICOMISARIOS –con copia a LA FIDUCIARIA y al PROMOTOR- sustentando la renuncia.

### **1.4. Remoción:**

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

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

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

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

#### **1.5. Vinculación:**

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

#### **1.6. Separabilidad:**

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

#### **TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LAS GARANTÍAS QUE SERÁN OTORGADAS AL FMV**

Las PARTES acuerdan que el presente CONTRATO podrá ser utilizado para garantizar los conceptos detallados en las LEYES APLICABLES que serán desembolsados por el Fondo MiVivienda. Para tal efecto las PARTES acuerdan que deberá modificarse el presente CONTRATO a efecto de incorporar al Fondo MiVivienda como parte del mismo y a los mencionados conceptos como OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

En consecuencia, las PARTES se obligan a negociar y suscribir todos los documentos que sean necesarios para formalizar las inclusiones detalladas en el párrafo anterior.

#### **CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: DEL FINANCIAMIENTO ADICIONAL**

Por medio de la presente el FIDEICOMITENTE transfiere el dominio fiduciario sobre todos los derechos de cobro y flujos dinerarios que se deriven del FINANCIAMIENTO ADICIONAL, en tal sentido, de acuerdo a lo establecido por los artículos 1215 y siguientes del Código Civil, el BANCO declara conocer y acepta la presente transferencia en dominio fiduciario de los mencionados derechos de cobro y flujos dinerarios.

El BANCO, hace entrega a LA FIDUCIARIA de un juego original del contrato mediante el cual otorga el FINANCIAMIENTO ADICIONAL simultáneamente con la suscripción del presente CONTRATO y que se encontrará vigente hasta el cumplimiento de la finalidad del CONTRATO.

LA FIDUCIARIA podrá solicitar unilateralmente al BANCO el desembolso del FINANCIAMIENTO ADICIONAL, cumpliendo con lo establecido en el respectivo contrato. En tal sentido, el BANCO se obliga a atender las solicitudes de desembolso realizadas unilateralmente por LA FIDUCIARIA, las mismas que solo podrán solicitar el desembolso antes mencionado, en caso se hayan agotado los FLUJOS DINERARIOS y los FLUJOS DESEMBOLSOS y sea necesario contar con flujos dinerarios para continuar con el PROYECTO.

Los flujos derivados del FINANCIAMIENTO ADICIONAL, serán depositados por el BANCO directamente en la CUENTA ADMINISTRACIÓN y serán utilizados por LA FIDUCIARIA para la culminación del PROYECTO.

Asimismo, el BANCO y el FIDEICOMITENTE declaran conocer que en virtud de la transferencia de dominio fiduciario antes mencionada, no pueden modificar, recesar o resolver el contrato mediante el cual se otorga el FINANCIAMIENTO ADICIONAL sin la participación de LA FIDUCIARIA.

**QUINTA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LAS REMUNERACIONES DEL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO PARA EL AERÓDROMO**

El FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS autorizan a LA FIDUCIARIA a utilizar los FLUJOS DINERARIOS acreditados en la CUENTA RECAUDADORA para hacerse cobro de las comisiones adeudadas por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA por la administración del Contrato de Fideicomiso en Administración de fecha 11 de mayo de 2010 suscrito entre el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA y el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA podrá realizar el cargo antes mencionado sin la autorización del SUPERVISOR y siempre que el FIDEICOMITENTE no haya cancelado las mencionadas comisiones dentro de los treinta (30) días calendario siguientes desde que éste haya recibido el correspondiente comprobante de pago por los servicios de administración del patrimonio fideicometido constituido en virtud al Contrato de Fideicomiso antes mencionado.

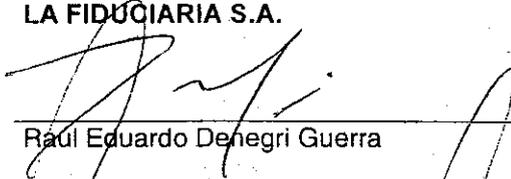
Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de ley, expidiendo un testimonio para cada una de las PARTES que intervienen en este CONTRATO, y sírvase cursar los parte respectivos a los registros correspondientes.

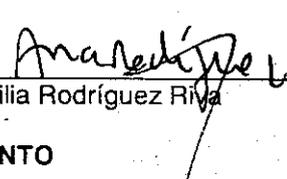
Lima, 11 de mayo de 2010

**CONSORCIO DHIMONT**

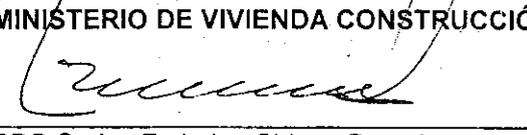
  
\_\_\_\_\_  
Ricardo Mont Ling

**LA FIDUCIARIA S.A.**

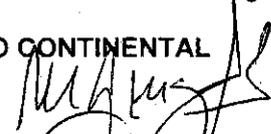
  
\_\_\_\_\_  
Raúl Eduardo Denegri Guerra

  
\_\_\_\_\_  
Ana Cecilia Rodríguez Riva

**MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**

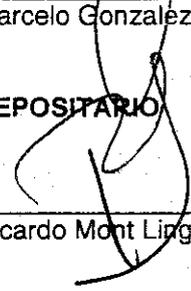
  
\_\_\_\_\_  
CPC Carlos Federico Chiang Bernal

**BANCO CONTINENTAL**

  
\_\_\_\_\_  
Marcelo Gonzalez Sararols

  
\_\_\_\_\_  
Jose Aby Goldszmidt Berman

**DEPOSITARIO**

  
\_\_\_\_\_  
Ricardo Mont Ling





ANEXO 1  
MODELO DE CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

Fideicomiso N° .....

Número 00..

**Fideicomiso en Administración y Garantía**

**Proyecto "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique"**

El presente Certificado de Participación se emite a la orden de El Sr. \_\_\_\_\_, identificado con \_\_\_\_\_, y su esposa, la Sra. \_\_\_\_\_, identificada con \_\_\_\_\_, domiciliados ambos en \_\_\_\_\_, en el Distrito de \_\_\_\_\_, a quienes en adelante se les denominará el **ADQUIRENTE** en su calidad de Fideicomisario – únicamente por los derechos que el presente certificado le otorga- en el denominado "**Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía**" suscrito entre Consorcio DHMont & CG & M S.A.C., LA FIDUCIARIA S.A., [\*] y el Banco Continental de fecha [\*] de [----] de 2007, otorgada ante Notario de Lima, Dr.[\*] (el "Contrato de Fideicomiso"), en virtud del cual se constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía (el "Patrimonio Fideicometido").

De acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el "Contrato de Fideicomiso" y en el "Contrato de Compraventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios", este certificado otorga al tenedor del mismo los siguientes derechos:

El derecho a recibir la Unidad de Vivienda N° \_\_\_\_\_ [y Estacionamientos N°-----], que forma parte del Mega Proyecto "**Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique**", la misma que contará con las características generales que se describen en el ANEXO [---] del Contrato de Compraventa de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios suscrito por el titular del presente certificado.

El derecho a recibir la propiedad de la Unidad de Vivienda [y un Estacionamiento] antes descritos se encuentra condicionado a que LA FIDUCIARIA S.A. restituya la propiedad de éstos a Consorcio DHMont & CG & M S.A.C., lo que ocurrirá una vez que se verifique (i) la conclusión definitiva de las OBRAS DE EDIFICACIÓN (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso); y (ii) la inscripción en los Registros Públicos de la independización de la referida Unidad de Vivienda [y un Estacionamiento].

De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, la emisión del presente certificado de participación no implica que el Patrimonio Fideicometido y/o LA FIDUCIARIA S.A. garanticen la existencia o el valor de la Unidad de Vivienda y/o [el Estacionamiento]; ni la existencia del monto referido en el párrafo precedente en el Patrimonio Fideicometido; ni que deban entregar dicho importe al tenedor del presente certificado de participación en un supuesto distinto al indicado en el numeral 2 precedente.

El presente certificado de participación podrá ser transferido o afectado en garantía por su titular, de conformidad con las leyes aplicables.

El tenedor del presente certificado de participación declara conocer todos los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y se obliga a suscribir el poder cuyo modelo se encuentre descrito en el Anexo 4 del Contrato de Fideicomiso.

Lima, ... de ..... de 20[\*].

**ANEXO 2**  
**MODELO DE CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCION**

**"CLAUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO**

Conste por la presente, la cláusula adicional al contrato de Compra Venta de Bien Futuro (el "Contrato") suscrito entre GyM S.A. ("LA VENDEDORA") y [\*] ("EL/LOS COMPRADOR/ES") que celebra:

- **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC No. 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores 155 Oficina 801, San Isidro, Lima, debidamente representada por los señores indicados en el Anexo de esta cláusula, a quien en adelante se le denominará **LA FIDUCIARIA**.

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

**PRIMERA: ANTECEDENTES**

1.1 **LA FIDUCIARIA** ha adquirido de **LA VENDEDORA** el dominio fiduciario del inmueble constituido por [\*], Provincia y Departamento de Lima, cuya área, linderos y medidas perimétricas, corren inscritas en las Partidas Electrónicas N° [\*] del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y Callao.

1.2 La transferencia fiduciaria consta en la Escritura Pública del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía suscrito entre **LA VENDEDORA**, **LA FIDUCIARIA**, [\*] y el Banco Continental de fecha [\*] de [----] de 2010, otorgada ante Notario de Lima, Dr. [\*] (el "Contrato de Fideicomiso"). El dominio fiduciario consta inscrito en el asiento [----] de las Partidas Electrónicas N° [\*] del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima y Callao.

1.3 **LA VENDEDORA** ha desarrollado, sobre el predio a que hace referencia la presente cláusula el Mega Proyecto "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique" que incluye la ejecución de la habilitación urbana, construcción de viviendas tipo [\*], áreas comerciales y educativas, entre otros.

1.4 Mediante el Contrato al cual la presente cláusula adicional se adhiere, **LA VENDEDORA** se obligó a transferir la propiedad a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sobre la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) ("**EL/LOS INMUEBLE/S**") incluidos en el Anexo de esta cláusula adicional:

Dicha transferencia, de acuerdo a lo indicado en la numeral [\*] de la Cláusula [\*] del Contrato, quedó suspendida hasta que **LA FIDUCIARIA** restituya el dominio sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **LA VENDEDORA**.

**SEGUNDA: RESTITUCIÓN DE DOMINIO**

Habiéndose cumplido con las condiciones establecidas en la Cláusula [\*] del Contrato y en el numeral [\*] de la Cláusula [\*] del Contrato de Fideicomiso, y al haber sido **LA FIDUCIARIA** instruida por [\*], en su calidad de FIDEICOMISARIO según el Contrato de Fideicomiso a restituir el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **LA FIDUCIARIA**, mediante el presente acto, restituye el dominio sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **LA VENDEDORA**, a efecto que ésta perfeccione la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

Lima, [---] de [-----] del 20[\*].

**LA FIDUCIARIA S.A.**

[\*]

[\*]



ANEXO CLAUSULA ADICIONAL DE RESTITUCION DE DOMINIO

DATOS DE LA FIDUCIARIA: Representantes Legales

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

INMUEBLES

Manzana	
Edificio	
Dpto. N°	
Partida Registral	
Estacionamiento	
Partida Registral	

**ANEXO 3**  
**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES**

El desarrollo del proyecto se realizará conforme a las especificaciones técnicas generales que fueron dispuestas en la Declaración de Interés de la iniciativa privada denominada Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mivivienda "Ciudad Sol de Collique".

**HABILITACIÓN URBANA**

El tipo de Habilitación Urbana será del tipo 5-B, de acuerdo al RNE.

**APORTES**

Serán los establecidos para la habilitación tipo 5.

**VIVIENDA**

El área ocupada para el uso residencial, será como mínimo el 20% del área bruta del terreno.

Se considerará sólo la zonificación de alta densidad, con un mínimo de diez mil (10,000) viviendas, dentro de los programas promovidos por el Ministerio de Vivienda, Construcciones y Saneamiento.

Las características de la vivienda serán de acuerdo al cuadro de valores unitarios de Edificaciones vigente y de acuerdo al tipo de programa:

**TECHO PROPIO**

Muros y Columnas	C
Techos	C
Pisos	H
Puertas y Ventanas	F
Revestimientos	H
Baños	E
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	C

Con un área construida mínima de 45.00 m<sup>2</sup>.

**MI HOGAR**

Muros y Columnas	C
Techos	C
Pisos	D
Puertas y Ventanas	F
Revestimientos	H
Baños	E
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	B



**ANEXO 4**  
**MODELO DE PODER IRREVOCABLE**

**CLÁUSULA [-----].- 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**.

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, a favor de **Consortio DHMont & CG & M S.A.C.**, con RUC N° [\*], con domicilio en [\*], Provincia y Departamento de Lima, y a favor de **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, individual e indistintamente a sola firma, 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, 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** materia del presente instrumento, 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. Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA FIDUCIARIA S.A.**, a que pueda: (i) suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca del inmueble objeto del presente Contrato a favor de [indicar BANCO CONTINENTAL o INSTITUCIÓN FINANCIERA], hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Crédito Hipotecario otorgado por [indicar BANCO CONTINENTAL o INSTITUCIÓN FINANCIERA] para la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S** entre **EL/LOS COMPRADOR/ES** y [indicar BANCO CONTINENTAL o INSTITUCIÓN FINANCIERA] para el financiamiento del citado precio.
3. Suscribir minutas, escrituras públicas y demás documentos públicos y/o privados necesarios y efectuar sin excepción alguna todos los trámites que se requieran con el objeto de inscribir la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente Contrato.
4. Asimismo **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan **LA FIDUCIARIA** a que pueda efectuar la Declaración Jurada de Autoavaluo ante la Municipalidad y/o Servicio de Administración Tributaria -según corresponda-efectuar el Pago de Alcabala de Enajenaciones de corresponder y/o solicitar la correspondiente Inafectación del mismo y/o recibos de pago del Impuesto Predial en caso de corresponder.
5. Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios de Lima en el trámite de inscripción de la compra-venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura de **EL/LOS INMUEBLE/S** así como de las Partidas Registrales en la que se encuentran inscritos como bienes independientes y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo **LOS APODERADOS** suscribir y/o otorgar las minutas y/ escrituras públicas que se requieran.
6. 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, Impuesto Predial, HR y PU, 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.

7. Realizar ante la Municipalidad de Comas, todos los actos que resulten necesarios para que **EL/LOS COMPRADOR/ES** figure/n como el/los nuevo/s propietario/s de **EL/LOS INMUEBLE/S**, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes.

Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 6 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLES**. Respecto al punto 7 anterior, el presente poder entrará en vigencia desde la obtención del Certificado de Finalización de Obra emitido por la Municipalidad del Agustino correspondiente a la subetapa a la que pertenecen **EL/LOS INMUEBLE/S**.

Los gastos ocasionados por la ejecución de la presente cláusula correrán por cuenta y cargo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Para tal fin **EL/LOS COMPRADOR/ES** hace/n entrega en este acto de la copia de sus Documentos Nacionales de Identidad y la suma de S/ ( ) y 00/100 Nuevos Soles) a **LA VENDEDORA** para solventar los gastos ocasionados por estos trámites. Concluidos los mismos, **LA VENDEDORA** devolverá a **EL/LOS COMPRADOR/ES** cualquier diferencia que quedará a su favor; en caso dicha suma no fuera suficiente para cubrir los gastos en cuestión, **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá pagar a **LA VENDEDORA** cualquier diferencia. Estos gastos serán debidamente liquidados y sustentados ante **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compra-venta de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Asimismo, se deja expresa constancia que este poder no exonera a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos de Lima.

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LA FIDUCIARIA y/o Consorcio DHMont & CG & M S.A.C.** no asumen responsabilidad en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede.

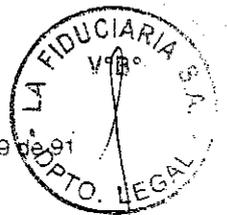


**ANEXO 5  
RELACIÓN DE AUDITORES**

1. PricewaterhouseCoopers
2. KPMG
3. BDO
4. Deloitte & Touche
5. Ernst & Young

**ANEXO 6  
RELACIÓN DE TASADORES**

1. PROVALUA S.A.
2. Guillermo Sarria Arenas S.A. Ingenieros
3. Luis Pedraza Merino Constructora E.I.R.L.
4. Bvanet Berthelness Value Network S.A.C.
5. R.Y B. Tasadores y Supervisores
6. Emilio Ernesto Bravo Puccio
7. Gustavo Larrabure Aramburu
8. SGV Servicios Generales de Valorizacion y Consultoria S.A.C.
9. Consultoría Andean Logistics S.A.C.
10. JSGV SAC
11. Carlos Enrique Bravo Hidalgo
12. Allemant Asociados Peritos Valuadores S.A.C.



**ANEXO 7**  
**RELACIÓN DE ESTUDIOS DE ABOGADOS**

1. Benites, Forno, Ugaz, Ludiwig & Andrade Abogados
2. Estudio Eche copar Abogados
3. Estudio Grimaldo Abogados
4. Estudio Rodrigo, Elías & Medrano Abogados
5. Miranda & Amado, Abogados
6. Rubio, Leguía, Normand & Asociados
7. Estudio Bullard, Falla & Ezcurra Abogados
8. Estudio Delmar Ugarte Abogados

**ANEXO 8  
RELACIÓN DE SUPERVISORES**

1. Define S.A.
2. Cv Project S.A.C.
3. JL Vitteri Ingenieros S.A.C.
4. TINSA Perú S.A.C.
5. Valor Presente S.A.C.



