

## CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, uno de Desarrollo Inmobiliario para la ejecución del Proyecto Inmobiliario denominado Ciudad Modular Terra Mar que celebran, de una parte, el **Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**, con RUC N°.....y domicilio para estos efectos en ....., debidamente representado por ....., Sr. ...., con DNI N° ....., nombrado mediante Resolución Ministerial N° ....., en adelante "EL MINISTERIO"; y de la otra parte, ....., con RUC N° ..... y con domicilio para los efectos de este contrato en ....., debidamente representado por ....., identificado con DNI N° ....., según poderes que constan inscritos en la Partida Electrónica N° ..... del Registro de Personas Jurídicas de ..... en adelante "EL INVERSIONISTA".

En los términos y condiciones contenidos en las cláusulas siguientes:

### **CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES Y DEFINICIONES**

- 1.1 Mediante Acuerdo adoptado con fecha 08 de enero del 2008, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN aprobó la incorporación al proceso de promoción de la inversión privada al que se refiere el Decreto Legislativo N° 674 del Proyecto Inmobiliario denominado Ciudad Modular Terra Mar, siendo la modalidad de promoción aplicable la prevista en el Literal a) del Artículo 2 del citado Decreto Legislativo, es decir, la venta de activos.
- 1.2 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN de fecha 29 de enero de 2008 se aprobaron las Bases del Concurso Público para la promoción de la inversión privada en el Proyecto Inmobiliario denominado Ciudad Modular Terra Mar, en adelante, el Concurso Público.
- 1.3 Mediante el Contrato de compra-venta de fecha .....de.....de 2008, el Ministerio de Defensa transfirió el terreno descrito en el Anexo N° 10 de las Bases, en adelante el TERRENO, a favor de EL INVERSIONISTA, con la finalidad de, en cumplimiento de los objetivos del Estado de promover la participación del sector privado en proyectos de desarrollo inmobiliario de interés social, destinarlo a la ejecución del Proyecto Inmobiliario denominado Ciudad Modular Terra Mar, de acuerdo con lo dispuesto en las Bases del Concurso Público, el presente Contrato y sus respectivos Anexos.
- 1.4 El presente contrato está conformado por las Bases del Concurso Público, las Propuestas Técnica y Económica presentadas por EL INVERSIONISTA en el Concurso Público, el Contrato de compra-venta y los demás documentos derivados del Concurso Público que establezcan obligaciones para las partes, los cuales se adjuntan al presente como Anexos.



## DEFINICIONES

En este Contrato, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indica:

- 1.6 Actas de culminación de las Obras: Son los documentos emitidos por el MINISTERIO y suscritos conjuntamente con EL INVERSIONISTA, mediante los cuales se deja constancia de la culminación de las Obras, de conformidad con el Proyecto Definitivo.
- 1.7 Acta de Entrega: Es el documento suscrito por el MINISTERIO y EL INVERSIONISTA, mediante el cual se deja constancia que EL INVERSIONISTA ha tomado posesión del TERRENO.
- 1.8 Anexos: Son los documentos a los que se hace referencia como Anexos N°s. del 1 al 5 y que constituyen parte integral del presente Contrato y que tendrán la misma validez y eficacia que lo establecido en el cuerpo del mismo, estipulándose asimismo que cualquier referencia al presente Contrato incluirá los Anexos.
- 1.9 Año: Para los efectos del presente Contrato es el período de doce meses computado desde la fecha de entrega de EL TERRENO a EL INVERSIONISTA, contado de fecha a fecha, concluyendo un día igual al del año en el que se inició el cómputo.
- 1.10 Autoridad Gubernamental: Cualquier autoridad judicial, legislativa, política o administrativa del Perú facultada conforme a las normas aplicables y dentro del ejercicio de sus funciones, para emitir o interpretar normas o decisiones, generales o particulares, con efectos obligatorios para quienes se encuentren sometidos a sus alcances.
- 1.11 Bases: Es el documento que incorpora los formularios, anexos, apéndices y las circulares emitidas por el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado, que fijó los términos bajo los cuales se desarrolló el Concurso Público, las que forman parte integrante del presente Contrato.
- 1.12 Concurso Público: Es el Concurso Público convocado por PROINVERSIÓN para la promoción de la inversión privada en el Proyecto Inmobiliario denominado Ciudad Modular Terra Mar.
- 1.13 Construcción: Comprende todas las actividades necesarias para la ejecución del Proyecto Inmobiliario conforme al Proyecto Definitivo, las cuales serán de responsabilidad exclusiva de EL INVERSIONISTA.
- 1.14 Contrato: Es el presente Contrato de Desarrollo Inmobiliario y los documentos que lo conforman.



- 1.15 Contrato de Compra Venta: Es el Contrato mediante el cual el Ministerio de Defensa transfirió la propiedad del TERRENO a EL INVERSIONISTA. Dicho contrato forma parte del presente Contrato como Anexo N° 4.
- 1.16 Cronograma Ejecución de las Obras: Es el documento que presenta el calendario de los trabajos de Construcción contenido en el Proyecto Definitivo.
- 1.17 Días: Son días hábiles o útiles, es decir, los días que no sean sábado, domingo o feriado no laborable en la ciudad de Lima para la administración pública nacional. Los días calendario se señalan en forma expresa. En caso el vencimiento del plazo para la realización de una obligación o acto derivado de las Bases fuese un día feriado o inhábil, deberá considerarse que dicho vencimiento se producirá el primer Día siguiente.
- 1.18 EL INVERSIONISTA: Es el adjudicatario de la buena pro del Concurso Público o la persona jurídica constituida por sus integrantes, en caso de consorcio, quien suscribió el Contrato de Compra Venta del TERRENO así como el presente Contrato.
- 1.19 Fecha de Cierre: Es el día y hora en que se suscribe el presente Contrato.
- 1.20 Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato: Es la carta fianza bancaria solidaria, incondicionada, irrevocable, sin beneficio de excusión ni división y de realización automática, a ser otorgada por EL INVERSIONISTA a favor del MINISTERIO para asegurar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Contrato, así como las penalidades previstas en el mismo.
- 1.21 Leyes Aplicables: Es el conjunto de disposiciones legales que regulan el Contrato, las cuales incluyen las leyes, decretos legislativos, decretos supremos, decretos de urgencia, reglamentos, ordenanzas, entre otras, emitidas por cualquier Autoridad Gubernamental competente, que serán de carácter obligatorio para las Partes.
- 1.22 Obras: Es el resultado de los trabajos de Construcción que deberán ser realizados por EL INVERSIONISTA, de acuerdo con el Proyecto Definitivo y lo establecido en el Contrato.
- 1.23 Obras de la Primera Etapa: Es el resultado de los trabajos de Construcción que deberán ser realizados por EL INVERSIONISTA durante los 3 primeros años del plazo de vigencia del Contrato y que comprende la ejecución de un mínimo de veinte (20 000) mil Viviendas.
- 1.24 Partes: Son, conjuntamente, el MINISTERIO y EL INVERSIONISTA.
- 1.25 Pólizas de Seguro: Serán de manera conjunta: (i) la PÓLIZA CAR y (ii) las PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL



- 1.26 Programa de Ejecución de Obras: Es el documento que EL INVERSIONISTA deberá presentar al MINISTERIO para su conformidad como parte del Proyecto Definitivo y que deberá contener el Cronograma de Ejecución de las Obras.
- 1.27 Propuesta Técnica: Es el conjunto de documentos que presentó el Adjudicatario de la Buena Pro del Concurso Público en su Sobre N° 2.
- 1.28 Propuesta Económica: Es la oferta económica presentada por el Adjudicatario de la Buena Pro del Concurso Público.
- 1.29 Proyecto Inmobiliario: Es el proyecto contenido en la Propuesta Técnica presentada por el Adjudicatario de la Buena Pro del Concurso Público.
- 1.30 Proyecto Definitivo: Es el documento elaborado por EL INVERSIONISTA sobre la base de su Proyecto Inmobiliario, que deberá contar con la conformidad de el MINISTERIO y que contiene el alcance, características, especificaciones, planos, metrados, presupuestos y, en general, toda la información técnica y económica relevante al proyecto a desarrollar por EL INVERSIONISTA. El Proyecto Definitivo, formará parte integrante del Contrato.
- 1.31 Supervisor del Contrato: Será la persona natural o jurídica designada por el MINISTERIO que se encargará de la verificación y cumplimiento de los compromisos asumidos por el INVERSIONISTA de acuerdo a lo dispuesto en el presente Contrato y en los documentos que lo conforman.
- 1.32 Suspensión: Es la paralización temporal de las actividades relacionadas con la ejecución del Contrato, como resultado de la ocurrencia de cualquier causal de suspensión, de acuerdo con lo previsto por este Contrato y/o las Leyes Aplicables.
- 1.33 TERRENO: Se refiere al terreno objeto del Contrato de Compra Venta, sobre el cual se desarrollará el Proyecto Definitivo y cuyas especificaciones físicas y registrales se detalla en el Anexo N° 10 de las Bases
- 1.34 Vivienda(s): Es aquella unidad habitacional, de valor mayoritariamente accesible, que permite cumplir con las funciones de estar, dormir, cocinar, comer, asearse y lavar, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial y sus modificatorias. Para efectos del presente Contrato, tal definición comprende a las cien mil (100,000) Viviendas objeto del Proyecto Definitivo.

## **CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO**

2.1 En mérito del presente Contrato EL INVERSIONISTA se obliga a ejecutar el Proyecto Definitivo, sujetándose a las condiciones y requisitos establecidos en él, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en las Bases y sus Propuestas Técnica y Económica, obligándose entre otros aspectos a vender las viviendas en el marco del Programa Techo Propio



2.2 De manera enunciativa, más no limitativa, las principales actividades o prestaciones que constituyen los derechos y obligaciones materia del Contrato, son —cuando menos— las siguientes:

1. La presentación del Proyecto Definitivo, de acuerdo a lo dispuesto en el Contrato.
2. El desarrollo del Plan Integral y articulación vial concordado con el Plan Integral de Desarrollo de Lima Metropolitana.
3. La ejecución de un mínimo de cien mil (100,000) Viviendas dentro del Programa Techo Propio promovido por el MINISTERIO, totalmente terminadas conforme a los indicadores de calidad y las especificaciones técnicas contenidas en el Proyecto Definitivo, incluyendo las obras de habilitación urbana correspondientes y cualquier otra obra que se haya comprometido a ejecutar el INVERSIONISTA en su Propuesta Técnica
4. La independización registral de las cien mil (100,000) Viviendas.
5. El levantamiento de cualquier carga o gravamen a la que esté afecto el TERRENO con respecto a las Viviendas independizadas.

2.3 Sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el numeral precedente, dentro de los tres (3) primeros años contados a partir de la entrega de EL TERRENO, EL INVERSIONISTA deberá haber cumplido con:

1. La culminación de la Primera Etapa del Proyecto Definitivo, la misma que comprende la ejecución de un mínimo de veinte mil (20,000) Viviendas totalmente terminadas conforme a los indicadores de calidad y las especificaciones técnicas contenidas en el Proyecto Definitivo, incluyendo las obras de habilitación urbana correspondientes.
2. Lo dispuesto en los puntos 4 y 5 del numeral 2.2, respecto de las Viviendas de la Primera Etapa.
3. Implementar sistemas de almacenamiento de agua potable, que garanticen el suministro así como el sistema de evacuación de las aguas servidas.
4. La construcción de un reservorio gemelo al reservorio RP1 Villa Ancón del Proyecto Ancón desde el cual se bombeará el agua hasta el TERRENO.
5. Ampliar y mejorar los pozos de estabilización existentes del PTAR de Piedras Gordas para efectos del desagüe.

2.4 El INVERSIONISTA deberá desarrollar el Proyecto Definitivo, cumpliendo con los niveles de calidad urbana y habitacional señalados en las Bases del Concurso.

### **CLÁUSULA TERCERA: Plazo**

3.1 El Contrato tendrá vigencia a partir de su suscripción y por el término de diez (10) Años contados a partir de la entrega de EL TERRENO a EL INVERSIONISTA. Dicho plazo podrá prorrogarse por cinco (5) años adicionales a pedido expreso de EL INVERSIONISTA, de acuerdo a lo dispuesto en el Numeral 7.8 de la Cláusula Séptima.



3.2 El plazo del Contrato se podrá suspender a petición de cualquiera de las Partes, en los siguientes casos:

1. Fuerza Mayor, con arreglo a lo señalado en la Cláusula Décimo Quinta.
2. Acuerdo entre las Partes, derivado de circunstancias distintas a la referida en el literal anterior.
3. Los demás casos expresamente previstos en el Contrato.

La suspensión del plazo del Contrato, conforme a las causales antes señaladas, dará derecho al INVERSIONISTA a la ampliación de dicho plazo, por un período equivalente al de la suspensión.

En tanto el MINISTERIO no se pronuncie sobre dicha solicitud, el INVERSIONISTA deberá cumplir con sus obligaciones derivadas del Contrato. Asimismo, durante el plazo de suspensión el INVERSIONISTA deberá mantener vigente la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato.

#### **CLÁUSULA CUARTA: OPCIÓN DE COMPRA Y TRANSFERENCIA A FAVOR DEL MINISTERIO**

4.1 EL INVERSIONISTA en mérito del presente Contrato, otorga al personal del Ministerio de Defensa y sus Órganos de Ejecución una opción de compra preferencial para la adquisición de Viviendas dentro de la Primera Etapa, las que deberán ser construidas y vendidas según los términos del Proyecto Definitivo, la Propuesta Económica y las Bases del Concurso Público.

4.2 Para tales efectos, EL INVERSIONISTA, dentro de los quince (15) Días de aprobado el Proyecto Definitivo por la Municipalidad, remitirá copia del mismo al Ministerio de Defensa a fin que el personal interesado proceda a seleccionar la Vivienda objeto de compra. El Ministerio de Defensa contará con un plazo de noventa (90) días calendario para remitir a EL INVERSIONISTA, con copia al Supervisor del Contrato, un listado consignando los datos de los interesados e indicando la Vivienda seleccionada.

4.3 Las personas o familias consignadas en el referido listado deberán acreditar que cuentan con la Cuota Inicial y el financiamiento correspondiente.

4.4 EL INVERSIONISTA se compromete a transferir al Ministerio de Defensa, a título gratuito, dos lotes equivalentes, cada uno, al 7% de las áreas que de acuerdo con el Proyecto Definitivo, se encuentren destinadas a comercio e industria, respectivamente. Dichos lotes deberán contar con la habilitación urbana correspondiente.

#### **CLÁUSULA QUINTA: DEL PROYECTO DEFINITIVO**

5.1 EL INVERSIONISTA, presentará al MINISTERIO el Proyecto Definitivo, el mismo que deberá formularse en base a su Propuesta Técnica y que incluirá, como mínimo, los siguientes documentos:



a) Resumen Ejecutivo.

b) Habilitación Urbana:

1. Memoria Descriptiva
2. Plano de ubicación dentro de la red vial de la ciudad, con detalles de circulación y cruces importantes.
3. Plano Topográfico de detalle del predio.
4. Planos de Trazado y Lotización
5. Especificaciones Técnicas.
6. Metrados, Costos Unitarios y Presupuestos

c) Viviendas Techo Propio (Por modelo de diseño):

1. Memoria Descriptiva
2. Planos de Arquitectura: Ubicación, plantas cortes y elevaciones
3. Especificaciones técnicas de materiales
4. Metrados y Presupuestos.

d) Programa de Ejecución de las Obras.

5.2 La documentación técnica mencionada forma parte de los estudios y proyectos necesarios para la construcción de un mínimo de cien mil (100,000) Viviendas Techo Propio y la ejecución de las obras de habilitación urbana, incluyendo las obras correspondientes a las zonas comerciales e industriales propuestas.

5.3 A lo largo de la elaboración del Proyecto Definitivo, EL INVERSIONISTA, a solicitud del Supervisor del Contrato, deberá hacer presentaciones parciales de manera que pueda ser orientado oportunamente al cumplimiento de los parámetros fijados en las Bases del Concurso Público, la Propuesta Técnica, las normas de Defensa Civil y, en general, de las Leyes Aplicables. A falta de normativa específica en determinados aspectos relacionados con seguridad o impacto ambiental, el Proyecto Definitivo deberá ajustarse a estándares reconocidos internacionalmente, haciendo referencia a los mismos.

5.4 El Supervisor del Contrato dispondrá de un plazo máximo de siete (7) Días para dar su conformidad a lo presentado o formular observaciones, las cuales podrán estar referidas principalmente a la correspondencia que el Proyecto Definitivo debe guardar con la Propuesta Técnica presentada en cuanto al planteamiento del diseño urbano y de las Viviendas, calidad y estructuración de las etapas.

5.5 Una vez que el Proyecto Definitivo haya sido presentado por EL INVERSIONISTA, el MINISTERIO dispondrá de un plazo máximo de veinte (20) Días para dar su conformidad o entregar sus observaciones. Cualquier retraso respecto de dicho pronunciamiento, a solicitud de EL INVERSIONISTA, dará lugar a la suspensión del plazo del Contrato por un período igual al que dure dicho retraso, de acuerdo a lo previsto en la Cláusula Tercera.



5.6 En el caso de formularse observaciones, EL INVERSIONISTA dispondrá de quince (15) Días, prorrogables a criterio del MINISTERIO, para subsanar dichas observaciones.

5.7 En caso EL INVERSIONISTA no cumplierse con subsanar las observaciones dentro del plazo antes señalado y sus eventuales prórrogas, el Contrato quedará resuelto de pleno derecho, procediendo la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

5.8 Una vez que el MINISTERIO haya dado su conformidad al Proyecto Definitivo, el INVERSIONISTA deberá obtener la aprobación de la Municipalidad correspondiente, al cabo de lo cual, dicho documento se considerará para todos los efectos como parte de este Contrato y constituirá el documento oficial que representará de forma detallada el alcance, características, especificaciones, planos, metrados, presupuestos, Cronograma y, en general, toda la información técnica y económica relevante del proyecto inmobiliario a desarrollar por EL INVERSIONISTA.

5.9 Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Cláusula y para efectos de la formulación del Proyecto Definitivo, EL INVERSIONISTA deberá realizar las consultas y coordinaciones necesarias a fin que, una vez aprobado, proceder a solicitar y obtener oportunamente las autorizaciones y licencias exigidas por las Leyes Aplicables. En el supuesto que en el proceso de obtención de las referidas licencias y autorizaciones, el Proyecto Definitivo fuera observado en todo o en parte, El INVERSIONISTA deberá informar tal hecho al MINISTERIO a fin que de su conformidad a las modificaciones que, de ser el caso, sea necesario realizar al Proyecto Definitivo a fin de levantar dichas observaciones.

5.10 EL INVERSIONISTA es el único responsable ante EL MINISTERIO por el cumplimiento de los compromisos asumidos en virtud del presente Contrato, no pudiendo transferir dichas responsabilidades a otras entidades o terceros en general.

#### **CLÁUSULA SEXTA: DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN**

6.1 El INVERSIONISTA deberá acreditar ante el MINISTERIO, por lo menos treinta (30) Días antes del inicio de las Obras, que cuenta con los fondos necesarios para el cumplimiento del Cronograma Ejecución de Obras correspondiente a la Primera Etapa.

6.2 La acreditación solicitada podrá efectuarse mediante un plan de financiamiento que contengan los aportes de capital previstos y/o el cierre financiero con sus acreedores. Para el último caso, deberá presentar copia de los contratos de financiamiento, garantías, fideicomisos y en general cualquier texto contractual que haya sido relevante con relación a los acuerdos que el INVERSIONISTA haya adoptado con sus acreedores.

6.3 Los préstamos u otras obligaciones que contraiga el INVERSIONISTA para la financiación de las Obras no gozarán de garantía alguna del MINISTERIO.



6.4 Lo dispuesto en los numerales precedentes serán de aplicación para cada una de las etapas en las que se divida el Proyecto Definitivo.

6.5 En caso que el INVERSIONISTA no cumpla con lo previsto en la presente cláusula, el MINISTERIO, previo informe emitido por el Supervisor del Contrato podrá declarar la resolución del Contrato de acuerdo con el procedimiento descrito en la Cláusula Undécima y ejecutará como única compensación por daños y perjuicios el cien por ciento de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

### **CLÁUSULA SETIMA: DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE OBRAS**

7.1. Dentro de los diez (10) Días previos al inicio de las Obras, El INVERSIONISTA deberá informar de ello al Supervisor del Contrato. Las Obras serán ejecutadas de acuerdo con el Proyecto Definitivo y el Programa de Ejecución de Obras.

7.2. El Programa de Ejecución de Obras incluido en el Proyecto Definitivo deberá contener:

1. Información descriptiva sobre el procedimiento constructivo general y detallado.
2. El Cronograma de Ejecución de Obras
3. La programación integral de las actividades de Construcción, las actividades pre-operativas, administrativas y legales.
4. Otros, a criterio de EL INVERSIONISTA.

7.3 EL INVERSIONISTA se obliga a ejecutar las Obras conforme a los plazos establecidos en el Cronograma que forma parte de su Propuesta Técnica y considerando el plazo máximo al que se refiere la Cláusula Tercera.

7.4 El Cronograma de ejecución de Obras deberá incluir las sucesivas etapas de terminación de las Viviendas propuestas por EL INVERSIONISTA hasta su culminación y definir claramente las actividades de la Ruta Crítica, es decir, aquellas que implican que la demora en su ejecución, retrasen el plazo máximo para la culminación de las Obras de acuerdo con lo previsto en el referido Cronograma, y asegurar los plazos máximos de cada actividad. Se entiende por Etapa a un número determinado de viviendas que serán culminadas en un plazo determinado.

7.5 El plazo para la culminación del Proyecto Definitivo es de Diez (10) años, el mismo que se empezará a computar a partir de la entrega de EL TERRENO al INVERSIONISTA. El plazo antes indicado podrá ser prorrogado a solicitud de EL INVERSIONISTAS, hasta por un plazo adicional de cinco (5) años, siempre y cuando dicha solicitud se ajuste a lo dispuesto en el Numeral 7.8 del presente Contrato.

7.6 Cuando EL INVERSIONISTA incumpla con el plazo previsto en el Cronograma para la culminación de las Obras de la Primera Etapa por razones estrictamente imputables a él, resultarán de aplicación las penalidades devengadas desde la fecha en que se produjo el incumplimiento hasta la fecha en que culminen las Obras de la Primera Etapa.



En el caso que el incumplimiento del plazo por causa imputable a EL INVERSIONISTA supere en doce (12) meses el plazo máximo previsto en este Contrato para la culminación de las Obras de la Primera Etapa, además de la aplicación de las penalidades correspondientes, procederá la resolución del Contrato y la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

7.7 Cuando EL INVERSIONISTA incumpla con el plazo previsto en el Cronograma de Ejecución de Obras para la culminación de las Obras correspondientes a las siguientes etapas, por razones estrictamente imputables a él, no habiendo solicitado la ampliación de los plazos, resultarán de aplicación las penalidades devengadas desde la fecha en que se produjo el incumplimiento hasta la fecha en que se culminen las Obras previstas para la etapa de la que se trate.

En el caso que el incumplimiento del referido plazo, por causa imputable a EL INVERSIONISTA, supere el treinta por ciento (30%) del plazo previsto en el Cronograma de Ejecución de Obras para la culminación de las Obras correspondientes a dicha etapa, además de la aplicación de las penalidades correspondientes, procederá la resolución del Contrato y la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.

7.8 Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores, durante el desarrollo del Proyecto Definitivo EL INVERSIONISTA podrá solicitar al MINISTERIO su conformidad para la ejecución de modificaciones al mismo, incluyendo el Cronograma de Ejecución de Obras, siempre y cuando :

- No aumente el precio promedio por metro cuadrado de las Viviendas, al cual se comprometió en su propuesta ganadora.
- No disminuya el número total de Viviendas ni las áreas construidas propuestas para cada Vivienda;
- Conserve o mejore las características técnicas a las cuales se comprometió en su Propuesta Técnica, tanto en lo referente a habilitación urbana como residencial; y,
- No modifique el porcentaje de áreas libres, áreas verdes, así como cualquier otro tipo de equipamiento urbano y/o servicios presentadas en su Propuesta Técnica.

En ningún caso, la solicitud de modificación dará lugar a la modificación del plazo máximo previsto para la ejecución de las Obras de la Primera Etapa.

7.9 En el supuesto que el inicio o el avance de las Obras se retrasara por un hecho imputable al MINISTERIO directamente o a través del Supervisor del Contrato, EL INVERSIONISTA, a su solicitud, tendrá derecho a la suspensión del plazo previsto en la Cláusula Tercera, por un período no menor al que dure dicho retraso.

#### **CLÁUSULA OCTAVA: DE LA SUPERVISIÓN**

8.1 La supervisión del Contrato estará a cargo del Supervisor designado por el MINISTERIO, el mismo que tendrá a su cargo la verificación del cumplimiento de las



obligaciones asumidas por EL INVERSIONISTA en virtud del presente Contrato, en especial verificará que este cumpla con las obligaciones a las que se refiere la Cláusula Segunda del presente Contrato.

8.2 El Supervisor se encargará de dar la conformidad de la culminación de las Obras, tanto para las Viviendas en particular, como para las obras de habilitación urbana en general, debiendo emitir informes al respecto, según solicitud del MINISTERIO y al culminar las Obras.

8.3 La designación del Supervisor del Contrato le será informada por escrito a EL INVERSIONISTA en un plazo máximo de cinco (5) Días contados a partir de la Fecha de Cierre. Los costos derivados de las actividades de supervisión a las que se refiere el presente Contrato no serán de cargo de EL INVERSIONISTA.

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

8.5 En caso el Supervisor del Contrato considere que las Obras no están siendo ejecutadas de conformidad con el Proyecto Definitivo, lo consignará en el Informe de Supervisión que deberá remitir mensualmente a EL INVERSIONISTA con copia al MINISTERIO. EL INVERSIONISTA estará obligado a cumplir con las instrucciones que el Supervisor del Contrato emita a fin de subsanar las observaciones a que hubiera lugar.

### **CLÁUSULA NOVENA: APROBACIÓN DE LAS OBRAS**

9.1 Conforme se culminen las Obras correspondientes a cada etapa, EL INVERSIONISTA solicitará al MINISTERIO la conformidad de las mismas adjuntando el informe respectivo donde establecerá la culminación de las mismas de conformidad con el Proyecto Definitivo aprobado. Las Obras deberán cumplir con todos los estándares y parámetros técnicos de diseño y Construcción previstos en este Contrato, en el Proyecto Definitivo aprobado y con las Leyes Aplicables.

9.2 Se considerará que las Obras han sido concluidas, si las Viviendas que comprenden dicha etapa están totalmente terminadas e independizadas registralmente.

9.3 A solicitud de EL INVERSIONISTA y dentro del plazo de treinta (30) Días de culminadas las Obras, el MINISTERIO, contando con la previa opinión del Supervisor del Contrato, deberá comunicar a EL INVERSIONISTA su conformidad o no con las Obras.

9.4 El MINISTERIO dejará constancia que la ejecución de las Obras se encuentran conformes con lo exigido en el Contrato y el Proyecto Definitivo mediante la



suscripción de una o más Actas de Culminación de las Obras, según corresponda. Si el MINISTERIO no se pronuncia se en el plazo establecido, se entenderá que las Obras se encuentran conformes.

9.5 En el caso de existir observaciones el Supervisor del Contrato levantará un Acta de Observaciones en las que se indicará claramente en qué consisten éstas.

9.6 Si EL INVERSIONISTA no estuviera de acuerdo con el pronunciamiento del MINISTERIO, podrá solicitar que la controversia sea dirimida por un peritaje técnico a cargo de un perito elegido de común acuerdo entre el MINISTERIO y EL INVERSIONISTA. Dentro de los quince (15) Días posteriores a su designación, las Partes deberán sustentar su posición.

En caso que luego de transcurridos quince (15) Días desde la fecha de emplazamiento, el MINISTERIO y EL INVERSIONISTA no hubieran designado al perito común, la controversia será resuelta conforme al procedimiento respectivo previsto en la Cláusula Décimo Sexta.

El pronunciamiento del perito deberá ser emitido en un plazo no mayor de treinta (30) Días contados a partir de la fecha en que ambas Partes sustentaron su posición, y tendrá carácter definitivo no pudiendo ser impugnado. Los costos del peritaje serán sufragados en partes iguales.

9.7. El MINISTERIO es el responsable de emitir la conformidad del cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Contrato, no obstante, en caso de defectos sobrevivientes o vicios ocultos que se descubran dentro del plazo de un año de emitida dicha conformidad, EL MINISTERIO, directamente o a través del Supervisor del Contrato, podrá efectuar el reclamo correspondiente ante EL INVERSIONISTA.

### **CLÁUSULA DECIMA: DE LAS GARANTÍAS**

10.1 EL INVERSIONISTA garantiza sus obligaciones con una carta fianza sin beneficio de excusión, incondicional, solidaria, irrevocable y de realización automática a sólo requerimiento que, en garantía del fiel cumplimiento del Contrato otorga a favor de EL MINISTERIO por el monto de US \$ 20 000 000.00 (Veinte Millones y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) de acuerdo a lo establecido en las Bases del Concurso Público. Copia de la carta fianza se adjunta al presente Contrato como anexo del mismo.

10.2 La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato tendrá una vigencia mínima de un (1) año, renovable anualmente y en forma sucesiva hasta la culminación efectiva del total de las Viviendas cuya ejecución constituye el objeto del presente Contrato y se hará efectiva en todo o en parte en caso el INVERSIONISTA incumpla cualquiera de las obligaciones a su cargo.

10.3 Durante los primeros tres (3) años y en tanto se encuentren en ejecución las Obras correspondientes a la Primera Etapa, la Garantía de Fiel Cumplimiento de



Contrato deberá renovarse anualmente en las mismas condiciones en las que fue originalmente emitida y por el mismo monto.

10.4 Una vez que el MINISTERIO haya emitido su conformidad con las Obras correspondientes a la Primer Etapa, la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato se renovará en las mismas condiciones, pero por un monto equivalente al 10% del total de la inversión proyectada para la ejecución de siguiente etapa, de acuerdo con el Presupuesto contenido en el Proyecto Definitivo y siempre que EL INVERSIONISTA se encuentre al día en todas sus obligaciones contractuales. Este procedimiento será de aplicación para cada una de las etapas sucesivas del Proyecto Definitivo.

10.5 La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato deberá mantenerse vigente hasta 120 días calendario posteriores al vencimiento del plazo de vigencia del Contrato y en tanto existan obligaciones pendientes por parte de EL INVERSIONISTA.

10.6 La renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato deberá efectuarse, por lo menos, con treinta (30) Días de anticipación a su fecha de vencimiento. En caso ello no ocurriese, o en el caso que EL INVERSIONISTA incumpliera con alguna de las obligaciones del Contrato garantizadas por ésta, el MINISTERIO quedará facultado para ejecutar dicha garantía y a dar por resuelto el Contrato.

### **Sustitución de garantía**

10.7 EL INVERSIONISTA podrá sustituir la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato por una nueva carta fianza bancaria, siempre que concurren las siguientes condiciones:

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

10.8 Sin perjuicio de lo señalado en el numeral precedente, el Supervisor del Contrato se encuentra facultado para solicitar la sustitución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, en caso la entidad emisora sufriera un deterioro en su calificación.

### **Ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato**

10.9 La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato podrá ser ejecutada por el MINISTERIO, previa opinión favorable del Supervisor del Contrato, en forma total o parcial, en caso se produzca el incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el Contrato, y siempre y cuando estas no hubiesen sido subsanadas por EL INVERSIONISTA, dentro de los plazos otorgados para tal fin.



10.10 En caso de ejecución parcial de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, EL INVERSIONISTA deberá restituirla en un plazo no mayor de quince (15) Días contados a partir de la fecha de su ejecución, en las mismas condiciones y por el monto al que ascendía en la última renovación.

10.11 EL MINISTERIO está facultado para ejecutar la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato cuando EL INVERSIONISTA, pese al requerimiento efectuado, no cumpliera con renovarla o restituirla en las condiciones previstas en el presente Contrato, en cuyo caso, el MINISTERIO podrá declarar resuelto el Contrato.

### **CLÁUSULA UNDÉCIMA: CAUSALES DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

Salvo que se haya dispuesto específica y expresamente lo contrario, la resolución del presente Contrato se producirá de forma inmediata, en los siguientes casos:

- a) Al vencimiento del plazo establecido en la Cláusula Tercera
- b) El cumplimiento parcial o defectuoso del Contrato, distinto del retraso injustificado en la ejecución del Proyecto Definitivo.
- c) La cesión a terceros sus derechos y obligaciones derivados del presente Contrato, sin contar con autorización previa de EL MINISTERIO;
- d) Grave o enajene el TERRENO para fines diferentes a los señalados en el presente Contrato, las Bases del Concurso Público y/o en su Propuesta Técnica;
- e) El inicio, a instancia del INVERSIONISTA, de un proceso societario, administrativo o judicial para su disolución o liquidación o insolvencia o quiebra.
- f) Se determine, posteriormente al otorgamiento de la Buena Pro, la falsedad de documentación presentada
- g) El incumplimiento del INVERSIONISTA referido al otorgamiento o renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato o las pólizas de seguros exigidas en el Contrato o si cualquiera de ellos fuera emitido en términos y condiciones distintas a las pactadas en el Contrato. Esta causal incluye la no renovación de la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato en el plazo establecido en el Numeral 10.6.
- g) Se acredite que no cuenta con la capacidad económica o técnica sobrevenida para continuar la ejecución de las prestaciones a su cargo, pese a haber sido requerido para corregir tal situación, o sea sometido a procedimiento concursal de reestructuración o liquidación patrimonial.



- h) El incumplimiento de cualquier otra obligación a cargo del INVERSIONISTA prevista en este Contrato, siempre que se mantuviera en esa condición al vencimiento del plazo que necesariamente se le otorgará para la subsanación de dicho incumplimiento.
- i) Sobrevenga la disolución de la personería jurídica de EL INVERSIONISTA.
- j) EL INVERSIONISTA incumpla con los pagos de los tributos que afectan al TERRENO

Para la resolución del Contrato EL MINISTERIO cursará una carta notarial a EL INVERSIONISTA requiriéndole el cumplimiento de las obligaciones dentro de un plazo de quince (15) Días, bajo apercibimiento expreso de resolver el Contrato; transcurrido dicho plazo sin que EL INVERSIONISTA haya cumplido con su obligación, operará la resolución de pleno derecho con la recepción de la carta notarial a través de la cual EL MINISTERIO le comunica su decisión de hacer efectivo el apercibimiento.

El plazo de subsanación previsto el presente literal no aplicará para aquellas prestaciones respecto de las cuales en este Contrato se haya previsto algún plazo y/o condición de subsanación especial, sin perjuicio de que respecto de ellos aplique la resolución automática de este Contrato, en la eventualidad de que dichos plazos especiales de subsanación transcurran sin que el incumplimiento que los origino hubiera sido remediado.

La resolución del contrato faculta a EL MINISTERIO a la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento, sin perjuicio de la indemnización por los daños y perjuicios ulteriores que puedan existir.

En la eventualidad que El MINISTERIO resuelva el contrato en virtud de la causal descrita en el literal f) de la presente cláusula, estará facultado a ejercer las acciones penales a que hubiera lugar.

**CLÁUSULA DECIMO SEGUNDA: OBLIGACIÓN DE NO TRANSFERIR**

EL INVERSIONISTA no podrá transferir total o parcialmente las obligaciones que asume en virtud de este Contrato sin la autorización expresa de EL MINISTERIO, con la opinión favorable del Supervisor del Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA.- DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

La gestión y obtención de licencias, permisos, autorizaciones administrativas, municipales o de cualquier otra índole, que se requieran para el ejercicio del los derechos otorgados en el presente Contrato, serán de exclusiva cuenta y costo de EL INVERSIONISTA, sin perjuicio del compromiso del MINISTERIO para coadyuvar a la obtención de los mismos.



En tal sentido, es obligación de EL INVERSIONISTA gestionar y obtener ante las respectivas Autoridades Gubernamentales, las correspondientes licencias de construcción, registros, certificado de inexistencia de restos arqueológicos, permisos en general, etc., para lograr que el proyecto inmobiliario que se ha comprometido a ejecutar en EL TERRENO pueda desarrollarse normalmente y sin interrupción alguna.

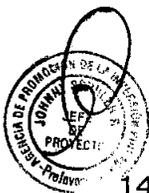
#### **CLÁUSULA DECIMO CUARTA: CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR**

14.1 Para fines de este Contrato, existirá una situación de caso fortuito o fuerza mayor siempre que se produzca un evento, condición o circunstancia no imputable a las partes, de naturaleza extraordinaria, imprevisible e irresistible, que impida a alguna de ellas cumplir con las obligaciones a su cargo o cause su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso. El suceso deberá estar fuera del control razonable de la parte que invoque la causal, la cual, a pesar de todos los esfuerzos razonables para prevenirlos o mitigar sus efectos, no puede evitar que se configure la situación de incumplimiento.

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

- Cualquier acto de guerra externa, interna o civil (declarada o no declarada), invasión, conflicto armado, bloqueo, revolución, motín, insurrección, conmoción civil o actos de terrorismo.
- Cualquier paro o huelga de trabajadores que no mantengan una relación laboral con el INVERSIONISTA, que afecte directamente al mismo por causas más allá de su control razonable o que sean imprevisibles.
- Cualquier terremoto, inundación, huracán, tornado, maremoto, tifón, ciclón, tormenta eléctrica, incendio, explosión, o evento similar, siempre que afecte de manera directa total o parcialmente el TERRENO y/o las Obras.
- Destrucción parcial del TERRENO o de las Obras, por un evento externo no imputable al INVERSIONISTA, cuya reparación demande una inversión superior al diez por ciento (10%) de la inversión total proyectada.
- La eventual destrucción del TERRENO o de las Obras de forma total, o de parte sustancial de las mismas, o daños que produzcan su destrucción total y su imposibilidad de recuperación, por causas no imputables al INVERSIONISTA.

14.3 Ante la ocurrencia de cualquier situación de caso fortuito o fuerza mayor descrita en el numeral que antecede, las Partes estarán facultadas para solicitar la suspensión de sus obligaciones o del plazo del Contrato. Para tal efecto, la Parte afectada con la ocurrencia del hecho deberá enviar una comunicación a su contraparte, dentro del plazo establecido en el Numeral 14.7 sustentando su solicitud. La Parte que hubiese sido notificada deberá emitir su pronunciamiento en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario contados desde la fecha de presentación de la solicitud. En caso se emitiera el pronunciamiento solicitado dentro



del plazo previsto, se entenderá que la misma ha sido aceptada. La Parte afectada con el pronunciamiento desfavorable de su contraparte, estará facultada a recurrir al procedimiento de solución de controversias previsto en la Cláusula Décimo Séptima.

14.4 Si no hubiese controversia entre las partes respecto de la ocurrencia de la situación de caso fortuito o fuerza mayor, el MINISTERIO deberá declarar la suspensión del plazo del Contrato automáticamente.

14.5 Las obligaciones afectadas por una situación de caso fortuito o fuerza mayor así como el plazo del Contrato quedarán automáticamente suspendidos desde la ocurrencia de la situación de caso fortuito o fuerza mayor y mientras dure dicho evento, extendiéndose el plazo del Contrato por un plazo igual al que dure la suspensión.

14.6 El caso fortuito o fuerza mayor no liberará a las Partes del cumplimiento de obligaciones que no sean suspendidas por dichas situaciones.

14.7 La Parte que se vea afectada por una situación de caso fortuito o fuerza mayor deberá informar a la otra parte sobre:

- los hechos que constituyen dicha situación dentro de las siguientes 72 horas de haber ocurrido o haberse enterado, según sea el caso; y
- el periodo estimado de restricción total o parcial de sus actividades y el grado de impacto previsto. Adicionalmente, deberá mantener a la otra parte informada del desarrollo de dichas situaciones.

14.8 Las Partes deberán hacer sus mejores esfuerzos para asegurar la reiniciación del cumplimiento de sus obligaciones en el menor tiempo posible después de la ocurrencia de dichas situaciones.

14.9 El INVERSIONISTA tendrá la opción de resolver unilateralmente el Contrato por situación de caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando dicha situación haya producido un daño cierto, actual y determinable, debidamente fundado y acreditado, originado en un suceso insuperable por estar fuera del control razonable del INVERSIONISTA, el cual, a pesar de todos los esfuerzos que pueda realizar para prevenir o mitigar sus efectos, no puede evitar que se configure la situación de incumplimiento, como consecuencia directa y necesaria de dicho suceso.

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

14.10 En caso de resolución del Contrato por la ocurrencia de una situación de caso fortuito o fuerza mayor, según los términos descritos en los numerales que anteceden, el INVERSIONISTA deberá cursar una comunicación al MINISTERIO, dentro del plazo de treinta (30) días calendario de configurada la causal. El



MINISTERIO deberá pronunciarse respecto de la solicitud, dentro de un plazo de treinta (30) días calendario contado desde la fecha en que hubiese sido notificado con la comunicación del INVERSIONISTA. De existir discrepancia entre las partes respecto de la solicitud del INVERSIONISTA, la misma podrá resolverse conforme al procedimiento de solución de controversias previsto en la Cláusula Décimo Séptima.

### **CLÁUSULA DECIMO QUINTA: DE LAS PÓLIZAS DE SEGUROS**

15.1 El INVERSIONISTA a la Fecha de Cierre deberá presentar una propuesta de Pólizas de Seguro y un listado de compañías del sector que cubrirán las mismas, para su aprobación por el MINISTERIO, conforme a los siguientes términos:

- Aceptación Expresa.- Presentadas las propuestas de pólizas a que se refiere esta Cláusula, el MINISTERIO cuenta con un plazo de veinte (20) Días para su aprobación. Tal situación es igualmente aplicable a los casos en que el INVERSIONISTA debe presentar los certificados de renovación de acuerdo. De efectuarse alguna observación, el INVERSIONISTA contará con diez (10) Días para subsanar dicha observación.
- Aceptación Tácita.- De no efectuarse observación alguna por el MINISTERIO, dentro del plazo antes señalado, las propuestas de Pólizas de Seguros se entenderán automáticamente aprobadas.

15.2 Aprobadas las propuestas de Pólizas de Seguros, EL INVERSIONISTA quedará habilitado para celebrar los contratos con las compañías de seguros indicadas en su propuesta, debiendo celebrar los correspondientes contratos de seguros, en un plazo no mayor de treinta (30) Días de comunicada la aprobación por parte del MINISTERIO y entregar en dicho plazo copia de los correspondientes contratos de seguros.

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

#### 15.3 Pólizas de Seguros a Contratar por el INVERSIONISTA

15.3.1 Durante la etapa de ejecución del Proyecto Definitivo y hasta que se concluya con la ejecución de las Obras, EL INVERSIONISTA asume la obligación de asegurarlas con una Póliza Car, según las prácticas usuales en el negocio inmobiliario y con una Compañía de Seguros a satisfacción del MINISTERIO.

Dentro de su cobertura, la Póliza Car deberá incluir la cobertura por responsabilidad civil y cubrir al INVERSIONISTA frente a accidentes.

15.3.2 Una vez concluidas las Obras, el INVERSIONISTA deberá contratar una Póliza de Seguro Global sobre las unidades inmobiliarias, la



misma que se mantendrá vigente hasta que se transfiera la propiedad del total de unidades inmobiliarias.

- 15.3.3 La cobertura de las Pólizas de Seguros deberán encontrarse de acuerdo a los estándares y usos de la industria de la construcción y del negocio inmobiliario. El INVERSIONISTA está obligado a ampliar los términos y condiciones de las Pólizas de Seguros en caso el MINISTERIO determine que las coberturas no son suficientes para asegurar el Proyecto Definitivo, siempre que resulte justificada dicha ampliación en el momento que sea solicitada y responda a una práctica usual.
- 15.3.4 Las Pólizas de Seguros deberán contener una estipulación que obligue a la compañía aseguradora respectiva a notificar por escrito al MINISTERIO sobre cualquier omisión de pago de primas en que incurriese el INVERSIONISTA, con una anticipación no menor a treinta (30) Días a la fecha en que el incumplimiento del INVERSIONISTA pueda determinar la caducidad o pérdida de vigencia de la póliza en forma total o parcial. La obligación de notificación será también aplicable al supuesto de cesación, retiro, cancelación o falta de renovación de cualquier seguro que el INVERSIONISTA deba mantener conforme a este Contrato. La póliza respectiva deberá establecer, asimismo, que la caducidad o pérdida de vigencia de la póliza sólo se producirá si la compañía aseguradora ha cumplido previamente con la obligación a que se refiere el párrafo precedente.
- 15.3.5 En caso la empresa aseguradora informe al MINISTERIO que cualquier Póliza de Seguros va a ser cancelada o resuelta, el MINISTERIO comunicará este hecho al INVERSIONISTA a efecto que proceda a realizar la renovación o contratación de las Pólizas de Seguros.
- 15.3.6 El INVERSIONISTA está obligado a mantener vigentes las Pólizas de Seguros, de acuerdo a las condiciones establecidas en los numerales precedentes, debiendo acreditar ante el MINISTERIO la renovación de las coberturas, cuando menos quince (15) Días antes del vencimiento de las pólizas vigentes.
- 15.3.7 En caso el INVERSIONISTA no cumpla con acreditar al MINISTERIO la contratación o renovación de las Pólizas de Seguros o no cumpla con el pago de las primas correspondientes, el MINISTERIO podrá resolver el Contrato.
- 15.3.8 En caso el INVERSIONISTA recibiera o percibiera algún monto de reembolso de acuerdo a lo previsto las Pólizas de Seguros, dichos montos deberán ser destinados única y exclusivamente a la reparación de dichos daños, de tal manera que pueda culminarse con la ejecución del Proyecto Definitivo.



## **CLÁUSULA DECIMO SEXTA: PENALIDADES**

- 16.1. En los casos indicados en el presente Contrato, El MINISTERIO ejecutará, en lo que corresponda, La Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato.
- 16.2. La penalidad correspondiente al incumplimiento del plazo previsto en el Cronograma de Ejecución de Obras para la culminación de las Obras de la Primera Etapa, y etapas restantes, será equivalente al 0.03% del total del presupuesto contenido en el Proyecto Definitivo correspondiente a la etapa en ejecución, por cada día de atraso.

El pago correspondiente a dicha penalidad se realizará en un máximo de diez (10) días posteriores a la culminación de la etapa programada en el Cronograma de Ejecución Obras, para lo cual, se deberá liquidar el total correspondiente a la penalidad por los Días de retraso efectivamente imputables al EL INVERSIONISTA.

En caso de incumplimiento de EL INVERSIONISTA en el pago de la penalidad en mención, EL MINISTERIO ejecutará la Garantía de Fiel cumplimiento del contrato.

## **CLÁUSULA DECIMO SETIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

### 17.1 Ley Aplicable

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

### 17.2 Ámbito de Aplicación

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

### 17.3 Criterios de Interpretación

- 17.3.1 El Contrato se suscribe únicamente en idioma castellano. De existir cualquier diferencia entre cualquier traducción del Contrato y éste, prevalecerá el texto del Contrato en castellano. Las traducciones de este Contrato no se considerarán para efectos de su interpretación.
- 17.3.2 En caso de divergencia en la interpretación de este Contrato, se seguirá el siguiente orden de prelación para resolver dicha situación:

1. El Contrato;



2. Circulares a que se hace referencia en las Bases; y,
3. Las Bases.

17.3.4 Los plazos establecidos se computarán en Días, días calendario, meses o años según corresponda.

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

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

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

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

#### 17.5 Renuncia a Reclamaciones Diplomáticas

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

#### 17.6 Trato Directo

Las partes declaran que es su voluntad que todos los conflictos o incertidumbres con relevancia jurídica que pudieran surgir con respecto a la interpretación, ejecución, cumplimiento, y cualquier aspecto relativo a la existencia, validez, eficacia o resolución del Contrato, serán resueltos por trato directo, dentro de un plazo de quince (15) Días contados a partir de la fecha en que una parte comunica a la otra, por escrito, la existencia de un conflicto o de una incertidumbre con relevancia jurídica.

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

#### 17.7 Arbitraje

Quando las partes no puedan resolver el conflicto o la controversia antes mencionados, dentro del período de trato directo referido en el Numeral 17.6, ésta deberá ser resuelta a través de un laudo definitivo e inapelable. Para tales efectos se aplicarán las siguientes disposiciones generales:



- 17.7.1 El Tribunal Arbitral estará integrado por tres (3) miembros. Cada parte designará a un árbitro y el tercero será designado por acuerdo de los dos árbitros designados por las partes, quien a su vez se desempeñará como Presidente del Tribunal Arbitral. Si los dos árbitros no llegasen a un acuerdo sobre el nombramiento del tercer árbitro dentro de los diez (10) Días siguientes a la fecha del nombramiento del segundo árbitro, el tercer árbitro será designado, a pedido de cualquiera de las partes por la Cámara de Comercio de Lima. Si una de las partes no designase el árbitro que le corresponde dentro del plazo de diez (10) Días contado a partir de la fecha de recepción del respectivo pedido de nombramiento, se considerará que ha renunciado a su derecho y el árbitro será designado a pedido de la otra parte por la Cámara de Comercio de Lima
- 17.7.2 Los árbitros pueden suplir, a su discreción, cualquier diferencia o laguna existente en la legislación o en el Contrato, mediante la aplicación de los principios generales del derecho.
- 17.7.3 Las partes acuerdan que el laudo que emita el Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable. En este sentido, las partes deben considerarlo como sentencia de última instancia, con autoridad de cosa juzgada. En consecuencia, las partes renuncian a los recursos de reposición, apelación, anulación, casación o cualquier otro medio impugnatorio contra el laudo arbitral declarando que este será obligatorio, de definitivo cumplimiento y de ejecución inmediata, salvo en los casos taxativamente previstos en los artículos 73º y 123º de la Ley General de Arbitraje peruana.
- 17.7.4 Durante el desarrollo del arbitraje las partes continuarán con la ejecución de sus obligaciones contractuales, en la medida en que sea posible, inclusive con aquellas materias del arbitraje. Si la materia de arbitraje fuera el cumplimiento de las obligaciones garantizadas con la Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato, si fuera aplicable, quedará en suspenso el plazo respectivo y tal garantía no podrá ser ejecutada y deberá ser mantenida vigente durante el procedimiento arbitral.
- 17.7.5 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 17.7.6 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.



#### **CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA.- ANEXOS**

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos:



- 18.1 Anexo N° 1: Bases del Concurso Público
- 18.2 Anexo N° 2: Copia de la Oferta Económica del adjudicatario de la Buena Pro del Concurso Público
- 18.3 Anexo N° 3: Copia de La Oferta Técnica del adjudicatario de la Buena Pro del Concurso Público
- 18.4 Anexo N° 4: Contrato de Compra- Venta del TERRENO suscrito con El Ministerio de Defensa y EL INVERSIONISTA
- 18.5 Anexo N° 5: Copia de la carta fianza bancaria otorgada como Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato

**CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES**

- 19.1 Cada parte del presente contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.
- 19.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el domicilio que consta en la parte introductoria del presente contrato.
- 19.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 19.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 14.2 de la presente Cláusula.

**CLÁUSULA VIGESIMA.- CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES**

Este Contrato sustituye todos los acuerdos verbales o escritos entre las partes y constituye un convenio integral entre EL INVERSIONISTA y EL MINISTERIO, conteniendo todas las obligaciones asumidas por cada uno de ellos.

Las obligaciones pactadas en este contrato podrán ser modificadas previa negociación y acuerdo entre EL INVERSIONISTA y EL MINISTERIO, siendo requisito indispensable para la validez de las modificaciones que éstas consten por escrito y estén debidamente firmadas por las partes.

**CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA.- INVALIDEZ PARCIAL**

En el caso que algún término o disposición de este contrato sea considerado inválido o no exigible por cualquier Tribunal competente, dicha decisión deberá, en cuanto a



dicha invalidez, ser interpretada estrictamente sin afectar la validez de cualquier otra disposición del presente Contrato.

**CLÁUSULA VIGESIMO SEGUNDA.- GASTOS**

Todos los gastos y costos que pudiera originar el otorgamiento de la Escritura Pública a que dé lugar la presente Minuta, los gastos notariales, registrales, incluyendo un Testimonio de la Escritura Pública para EL INVERSIONISTA, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de EL INVERSIONISTA.

**CLÁUSULA VIGESIMO TERCERA.- LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE**

El presente Contrato se registrará por la Legislación Peruana. En todo lo no previsto en este Contrato, se aplicará el Decreto Legislativo N° 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil y los principios de buena fe contractuales.

Sírvase usted Señor Notario agregar las demás cláusulas de Ley y cursar los partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente, para la inscripción de la transferencia.

Lima.....de..... de 200.....

EL INVERSIONISTA

EL MINISTERIO

