



Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

NOTARIA LAOS DE LAMA
KARDEX N° 197916
MINUTA N° .....
EXTENDIDA A FS: .....
FECHA: .....
DIGITADOR: ..... chv .....

**CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS**

Fecha: 19 de febrero de 2015

**FIDEICOMITENTE**  
**FIDUCIARIO**  
**FIDEICOMISARIO SENIOR**  
**FIDEICOMISARIO JUNIOR**  
**DEPOSITARIO**  
**SUPERVISOR**

Viva GyM S.A.  
La Fiduciaria S.A.  
BBVA BANCO CONTINENTAL  
Compass Fondo de Inversión Inmobiliario I  
Rolando Ponce Vergara  
Define Servicios S.A.C.



Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

## Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una por la cual conste el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS (en adelante el "CONTRATO") que celebran:

### I.- En calidad de FIDEICOMITENTE:

- **VIVA GYM S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20493040643, con domicilio para estos efectos en Av. Paseo de la República No. 4675, distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima; debidamente representada por Rolando Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 08187579, y por Luis Collazos Elgegren, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 43053729, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominará indistintamente "VIVA GYM" o el "FIDEICOMITENTE".

### II.- En calidad de FIDUCIARIO:

- **LA FIDUCIARIA S.A.**, con Registro Único de Contribuyente N° 20501842771, con domicilio en calle Los Libertadores N° 155, -Piso 8, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por Jose Goyburu Vassallo identificado con Documento Nacional de Identidad No. 41468628 y el señor Rafael Parodi Parodi, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 10318515, con poderes inscritos en el asiento C00043 y en el asiento C000034, 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 FIDEICOMISARIO SENIOR:

- **BBVA BANCO CONTINENTAL**, con Registro Único de Contribuyente N° 20100130204, con domicilio en Av. República de Panamá N° 3055, distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por *Lorenzo Blesa Sanchez*, identificado con *Carne de Extranjería* No. *000961577* y por el señor *Pedro Federico Diez Canseco Briceño*, identificado con Documento de Identidad No. *29218748*, según poderes inscritos en el asiento C00312 de la Partida Electrónica N° 11014915 del registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará "BBVA" o el "FIDEICOMISARIO SENIOR".

### IV.- En calidad de FIDEICOMISARIO JUNIOR:

- **COMPASS FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO I**, con Registro Único de Contribuyente No. 20518933877, debidamente representado por su administradora Compass Group S.A.F.I. S.A. con RUC No. 20503955882, con dirección en Calle Amador Merino Reyna No. 267, Piso 11, distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada, a su vez, por sus apoderados, la Sra. Beatriz Martínez Woodman identificado con Documento Nacional de Identidad No. 07842285 y por el señor Jorge Ernesto Arévalo Sánchez, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 10287669, según poderes que corren inscritos en la Partida No. 11348808 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante, -indistintamente- el "FONDO" o el "FIDEICOMISARIO JUNIOR".



**V. En calidad de SUPERVISOR:**

- Define Servicios S.A.C., con RUC N° 20537002761, con domicilio en Av. Comandante Espinar N° 203, Piso 4, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por el señor José Manuel Zavala Pflucker, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 07878203, según poderes inscritos en asiento C00001 de la Partida Electrónica No. 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominará el "SUPERVISOR".

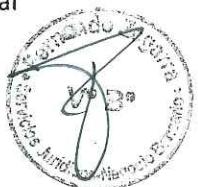
**VI. EN CALIDAD DE DEPOSITARIO:**

- El señor Rolando Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 08187579 con domicilio para estos efectos en Av. Paseo de la República No. 4675, 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****PRIMERA: NORMAS DE INTERPRETACIÓN**

- 1.1. En el presente CONTRATO, a menos que se indique de otra manera, deberán aplicarse las siguientes normas de interpretación, 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" o "u" comprende a algunos o a todos los elementos de tal

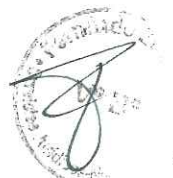


enumeración o relación; y cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción copulativa "y" incluye a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración.

- 1.2. 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.
- 1.5. Los términos en mayúsculas utilizados en este CONTRATO tendrán el significado que se les atribuye en su Cláusula Segunda.
- 1.6. Los términos entre comillas y en itálicas tendrán el mismo significado que el asignado en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS. Los términos entre comillas utilizados en el presente CONTRATO tendrán el significado establecido para ellos en la Cláusula Segunda del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.
- 1.7. El presente CONTRATO se rige, de manera integrada, por las cláusulas contenidas en el mismo. Sin perjuicio de ello, en caso de conflicto entre lo estipulado en este CONTRATO y el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, prevalecerá lo previsto en este CONTRATO.
- 1.8. 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.
- 1.9. Los términos entre comillas utilizados en el presente CONTRATO tendrán el significado establecido para ellos en la Cláusula Segunda del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.
- 1.10. Los términos entre comillas y en itálicas tendrán el mismo significado que el asignado en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

**SEGUNDA:**

**DEFINICIONES**



Para efectos del CONTRATO, y sin perjuicio de lo señalado en la Cláusula Primera, 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 con las cuales el FIDEICOMITENTE suscriba o haya suscrito los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.
- ANEXOS:** Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1 al ANEXO 14 y que constituyen parte integral del presente CONTRATO y que tendrán la misma validez y eficacia que lo establecido en el cuerpo del CONTRATO, estipulándose asimismo que cualquier referencia al presente CONTRATO incluirá los ANEXOS, así como cualquier modificación que pudiera acordarse a los mismos.
- APORTES:** Serán los aportes de dinero en efectivo que el FIDEICOMITENTE deba realizar para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad y en las oportunidades establecidas en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.
- La presente definición incluye los "Aportes Adicionales" y cualquier otro tipo de aporte dinerario realizado por el FIDEICOMITENTE en la CUENTA ADMINISTRACIÓN previa aprobación del FIDEICOMISARIO SENIOR.
- BANCO:** Será la institución bancaria en la que LA FIDUCIARIA solicitará la apertura de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, de acuerdo con lo establecido en este CONTRATO, o aquella que la sustituya.
- A la fecha de suscripción del presente instrumento el BANCO RECOLECTOR es el FIDEICOMISARIO SENIOR.
- BIENES FIDEICOMETIDOS:** Son en conjunto: (i) los DERECHOS DE COBRO; (ii) los FLUJOS DINERARIOS; (iii) los FLUJOS APORTE; (iv) los FLUJOS DESEMBOLSOS; (v) FLUJOS POR SEGUROS; y, (vi) los fondos que se encuentren acreditados en cualquiera de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.
- CARTAS FIANZA:** Son las cartas fianza bancarias irrevocables,



incondicionales, solidarias, de realización automática, sin beneficio de excusión que el CONSTRUCTOR solicitará que sean emitidas a favor de LA FIDUCIARIA en ejercicio del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por una empresa bancaria de primer orden, por un monto equivalente, cuando menos, al 10% (diez por ciento) del valor total estimado de construcción de cada etapa del PROYECTO, con el objeto de garantizar el fiel cumplimiento y la buena calidad de ejecución de la obra correspondiente a dicha etapa del PROYECTO. Dicha carta fianza será emitida por períodos anuales y renovada con una anticipación no menor a los treinta (30) días anteriores a su vencimiento. No obstante, en ningún caso la referida fianza bancaria podrá tener una vigencia menor a un (1) año posterior a la entrega física de la obra correspondiente a la respectiva etapa del PROYECTO.

Las CARTAS FIANZAS sólo serán requeridas, en caso el CONSTRUCTOR sea distinto al FIDEICOMITENTE.

**CONTRATO:**

Es el presente Contrato de Fideicomiso de Flujos y sus ANEXOS, según fuere o fueren modificados o ampliados de tiempo en tiempo.

**CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN:**

Es el Contrato de Asociación en Participación suscrito en el 20 de diciembre de 2012 y sus adendas, entre el FIDEICOMITENTE, en calidad de asociante, y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, en calidad de asociado; cuya finalidad es crear una relación jurídica de asociación en participación con el objeto de desarrollar el PROYECTO y participar en los resultados del mismo. El CONTRATO DE ASOCIACIÓN PARTICIPACIÓN figura como ANEXO 1 del presente CONTRATO.

**CONSTRUCTOR:**

Será VIVA GYM S.A. o la empresa que la sustituya, conforme a lo previsto en el presente CONTRATO, de conformidad con el procedimiento establecido en el numeral 11.3. del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

**CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS:**

Es el Contrato de Fideicomiso en Garantía suscrito por el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el DEPOSITARIO, el SUPERVISOR y LA FIDUCIARIA con fecha 20 de diciembre de 2012,



según fuere modificado o ampliados de tiempo en tiempo.

**CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO:** Es el contrato de financiamiento celebrado entre el FIDEICOMISARIO SENIOR y el FIDEICOMITENTE suscrito conjuntamente con el presente instrumento, en virtud del cual el FIDEICOMISARIO SENIOR otorgó al FIDEICOMITENTE una línea de crédito a efectos de que éste desarrolle el PROYECTO en su totalidad. El CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO figura como ANEXO 2 del presente CONTRATO.

En esta definición se incluyen todas las posibles modificaciones, ampliaciones, adendas y en general cualquier otro instrumento vinculado al referido contrato.

**CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:** Serán los contratos de compraventa, que ha suscrito o suscribirá el FIDEICOMITENTE con los ADQUIRENTES, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1410° del Código Civil, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS, según corresponda.

Los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA regulados en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, que serán suscritos a partir de la firma del presente CONTRATO, deberán ser suscritos sustancialmente de acuerdo al modelo que como ANEXO 3 se adjunta al presente CONTRATO.

La relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados a la fecha se encuentra detallada en el ANEXO 4.

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

**CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN:** Es el documento en el cual se establecerán los plazos de avance de obra para la realización de



las "Obras de Edificación" (según este término se encuentra definido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS).

El CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN correspondiente a la ETAPA inicial forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 5. La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN, se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Novena del CONTRATO.

**CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA:**

Es el documento en el cual se establecerán los plazos para los avances de obra para la realización de las "Obras de Habilitación Urbana" (según este término se encuentra definido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS).

El CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 6. La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA, se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Novena del CONTRATO.

**CRONOGRAMA DEL PROYECTO:**

Es el documento en el cual se establecerán los plazos y avances de obra para el desarrollo integral del PROYECTO, incluyendo el saneamiento registral.

El CRONOGRAMA DEL PROYECTO forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 7.

**CRONOGRAMAS:**

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

**CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS:**

Es el Contrato de Fideicomiso de Activos, suscrito por las PARTES en la misma fecha del presente CONTRATO, y sus anexos –según fuere o fueren modificados de tiempo en tiempo–, así como sus posteriores ampliaciones o modificaciones.

**CUENTA ADMINISTRACIÓN:**

Serán la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es)





denominada(s) "La Fiduciaria Fid. VIVA VES II-Adm." que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en DÓLARES o en NUEVOS SOLES en el BANCO RECOLECTOR, con la finalidad de atender los requerimientos del SUPERVISOR para el desarrollo del PROYECTO.

La administración de la CUENTA ADMINISTRACIÓN se efectuará de conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del CONTRATO.

La CUENTA ADMINISTRACIÓN será abierta en el BANCO.

**CUENTA FIDEICOMITENTE:**

**DESTINO** Será(n) la(s) cuenta(s) corriente(s) de libre disponibilidad del FIDEICOMITENTE abierta(s) en el BANCO en DÓLARES o SOLES, en donde se realizarán los depósitos de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO. El número de esta(s) cuenta(s) será comunicado mediante carta remitida por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del presente CONTRATO.

**CUENTA RECAUDADORA:**

Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "La Fiduciaria Fid. VIVA VES II Rec." que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en el BANCO RECOLECTOR; en SOLES o DÓLARES, en donde se depositarán los FLUJOS DINERARIOS.

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

La CUENTA RECAUDADORA será abierta en el BANCO.

**CUENTAS DEL FIDEICOMISO:**

Serán de manera conjunta: (i) la CUENTA ADMINISTRACIÓN y (ii) la CUENTA RECAUDADORA.

**DERECHOS DE COBRO FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL:**

Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros que otorguen legitimidad a su titular para exigir, demandar y recibir el pago



parcial de la cuota inicial que los ADQUIRENTES deben pagar de acuerdo a lo establecido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, siempre que se haya pactado la obligación del ADQUIRENTE de canalizar a una cuenta del FIDEICOMITENTE depósitos periódicos hasta completar la cuota inicial.

**DERECHOS DE COBRO DE ADQUIRENTES:** Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros que otorguen legitimidad a su titular para exigir, demandar y recibir el pago de todos los importes adeudados por los ADQUIRENTES al FIDEICOMITENTE por los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, incluyendo, de ser el caso, la cuota inicial y el saldo de precio correspondiente, incluyendo los desembolsos que deban realizar las INSTITUCIONES FINANCIERAS a los ADQUIRENTES en virtud a los CREDITOS HIPOTECARIOS.

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 FIDEICOMITENTE contra los ADQUIRENTES por no cumplir con los compromisos adoptados en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

La presente definición no incluye los DERECHOS DE COBRO FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL.

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

**DERECHOS DE COBRO PÓLIZAS DE SEGURO:** Serán la totalidad de los derechos de crédito futuros, generados en virtud de la ejecución de las PÓLIZAS DE SEGUROS.

**DERECHOS DE COBRO:** Son conjuntamente: (i) los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES; (ii) los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS; (iii) los DERECHOS DE COBRO FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el numeral 7.7.; y (iv) los DERECHOS DE COBRO PÓLIZAS DE SEGUROS.

**DESEMBOLSOS:** Serán todas las sumas de dinero provenientes de



los financiamientos que en el futuro otorgue el FIDEICOMISARIO SENIOR a favor del FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO. Tales desembolsos y los derechos sobre los mismos son transferidos por el FIDEICOMITENTE al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, por lo que desde ya instruye al FIDEICOMISARIO SENIOR que todos los desembolsos provenientes del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO sean depositados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.

**DOCUMENTOS FINANCIAMIENTO:**

**DEL** Son, en forma conjunta, los siguientes documentos:

- (i) el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO;
- (ii) el presente CONTRATO; y,
- (iii) EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

La presente definición incluye cualquier ampliación y/o modificación de los mencionados documentos, así como los demás documentos que las PARTES deban celebrar o suscribir para implementar y formalizar el financiamiento otorgado y garantizar su correcta ejecución.

**DÍA HÁBIL:**

Es cualquier día, distinto de sábado, domingo o un feriado, en el cual los bancos comerciales estén autorizados u obligados a abrir sus oficinas en la ciudad de Lima y la provincia constitucional del Callao de acuerdo a las LEYES APLICABLES.

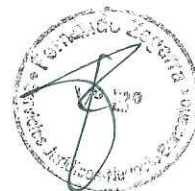
**DÓLARES o US\$:**

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

**ESTACIONAMIENTOS:**

Serán aquellos bienes inmuebles asignados al parqueo de vehículos que forman parte del PROYECTO de acuerdo a las "Especificaciones Técnicas de Obra Generales" (según este término se encuentra definido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS), los mismos que se independizarán de los lotes correspondientes al "Sector Residencial" (según este término se encuentra definido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS) en virtud del desarrollo del PROYECTO.

Los ESTACIONAMIENTOS serán entregados y transferidos por el FIDEICOMITENTE a favor de



los ADQUIRENTES, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

**EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO BANCO:** Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que (i) configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO; y, (ii) cualquier incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso por parte del FIDEICOMITENTE de cualquiera de las obligaciones detalladas en el presente CONTRATO.

**EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FONDO:** Significa cualquier de los eventos, hechos o circunstancias que: (i) configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FONDO; y/o, (ii) se encuentren detalladas en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

**FACTOR FIDUCIARIO:** Es el señor Paulo Comitre Berry identificado con DNI No. 06441986 que ejercerá la función de factor fiduciario de este PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la persona que lo sustituya de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima.

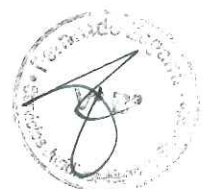
**FIDEICOMISARIO JUNIOR:** Es el FONDO, beneficiario junior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

**FIDEICOMISARIO SENIOR:** Es el BBVA Banco Continental, beneficiario senior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

**FIDEICOMISARIOS:** Son, conjuntamente: (i) el FIDEICOMISARIO JUNIOR; y, (ii) el FIDEICOMISARIO SENIOR.

**FIDEICOMITENTE:** Es VIVA GYM quien en virtud del presente CONTRATO transfiere en dominio fiduciario los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO para los fines que se detallan en la Cláusula Cuarta del CONTRATO.

**FLUJOS APORTES:** Son (i) la totalidad de sumas de dinero



provenientes de los APORTES que el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR se han obligado a destinar al PROYECTO en mérito a lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, y (ii) los "Aportes Adicionales" que el FIDEICOMISARIO JUNIOR debe efectuar al FIDEICOMITENTE conforme al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Tales sumas de dinero deberán acreditarse en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.

**FLUJOS DESEMBOLSOS:**

Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS, sin restricción ni limitación alguna.

**FLUJOS DINERARIOS:**

Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES, incluyendo los intereses que éstos generen y cualquier otra suma de dinero derivada de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

La presente definición incluye los FLUJOS DINERARIOS FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL una vez que se hayan cumplido con lo estipulado en el numeral 7.7 de la Cláusula Séptima.

**FLUJOS DINERARIOS FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL:**

Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los DERECHOS DE COBRO FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL, incluyendo los intereses que éstos generen y cualquier otra suma de dinero derivada.

**FLUJOS POR SEGURO:**

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

**INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional (incluyendo al FIDEICOMISARIO SENIOR) que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES para la adquisición de INMUEBLES.

**INMUEBLES:**

Será cualquier inmueble -incluyendo los ESTACIONAMIENTOS y las UNIDADES INMOBILIARIAS- que sea independizado del



TERRENO en virtud al desarrollo del PROYECTO.

**INSTRUCCIÓN:**

Es la comunicación remitida por escrito por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA, con copia a los FIDEICOMISARIOS y al FIDEICOMITENTE de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.5 del CONTRATO.

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 RECOLECTOR 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.

LA FIDUCIARIA atenderá la INSTRUCCIÓN del SUPERVISOR siempre que la misma cuente con la previa aprobación del FIDEICOMISARIO SENIOR de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral 8.6.2 de la Cláusula Octava del presente 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 Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones, 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 promulgadas por los distintos poderes y autoridades de la República



del Perú.

**MEMORIA DESCRIPTIVA:**

Es la memoria descriptiva del PROYECTO en la que se detallan las principales características y especificaciones técnicas del PROYECTO, que forma parte (i) del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, y (ii) del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO. La MEMORIA DESCRIPTIVA forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 8.

**NUEVOS SOLES o S/.**

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

**OBLIGACIONES GARANTIZADAS:**

Son, conjuntamente: (i) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO; y, (ii) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FONDO.

**OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO:**

Son todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO SENIOR en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como las obligaciones de pago del principal e intereses compensatorios y, de ser el caso, moratorios derivados de dichos CONTRATOS, así como todas las comisiones, honorarios de asesores, indemnizaciones, gastos de cobranza y/o de ejecución y cualquier otro costo, gasto o suma de dinero que se genere en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como 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 BANCO, las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE en virtud del CONTRATO y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS 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 por las transferencias que se efectúen desde éstas; (iii) los gastos notariales, registrales, a terceros

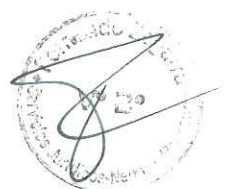


especializados, a los abogados, la publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme lo establecido en el artículo 245 de la LEY DE BANCOS y tasaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, judiciales, extrajudiciales y de arbitraje derivados del presente CONTRATO; (iv) los tributos que se adeuden con relación 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, los mismos que serán atendidos por el FIDEICOMITENTE.

**OBLIGACIONES GARANTIZADAS FONDO:**

Son: (i) todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR derivadas del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y sus respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones; (ii) cualquier suma de dinero que el FIDEICOMISARIO JUNIOR hubiese desembolsado o vaya a desembolsar a favor del FIDEICOMITENTE en cumplimiento o derivada de lo dispuesto en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN (incluyendo, pero sin limitarse, a intereses y penalidades, de ser el caso); y, (iii) comisiones, gastos razonables (incluyendo, pero sin limitarse a, honorarios de abogados y otros asesores) y tributos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, defensa, ejecución o liquidación, de ser el caso, del presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

Forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FONDO, las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE en virtud del 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 245 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, los mismos que serán atendidos por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo a lo estipulado en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN; sus respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones.

- PARTES:** Son conjuntamente: (i) el FIDEICOMITENTE; (ii) los FIDEICOMISARIOS; y, (iii) LA FIDUCIARIA.
- PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:** Es el patrimonio fideicometido constituido por: (i) los BIENES FIDEICOMETIDOS y por todo lo que de hecho y por derecho corresponda a los mismos; y, (ii) las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, así como los fondos que se encuentren acreditados en dichas cuentas.
- PERSONA:** Será aquella persona natural o jurídica, nacional o extranjera, asociación de hecho o de derecho, fideicomiso, entidad del gobierno o similar.
- PÓLIZAS DE SEGURO:** Será aquella definición de "Pólizas de Seguros" contenida en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.
- PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN:** Será el documento en el cual se establece el presupuesto proyectado para la ejecución de cada una de las ETAPAS del PROYECTO.
- El PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN inicial correspondiente a la primera ETAPA del PROYECTO forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 9. Los PRESUPUESTOS DE EDIFICACIÓN correspondientes a las siguientes ETAPAS y cualquier modificación al PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN deberán ser aprobados de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Novena del CONTRATO y al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.
- PRESUPUESTO DE OBRAS DE** Es el documento en el cual se establecerá el



**HABILITACIÓN:**

presupuesto proyectado para la ejecución de la  
habilitación urbana del PROYECTO.

El PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN  
correspondiente a la primera ETAPA del  
PROYECTO forma parte del presente CONTRATO  
como ANEXO 10. La aprobación de los  
PRESUPUESTOS DE OBRAS DE HABILITACIÓN  
para las demás ETAPAS así como cualquier  
modificación al PRESUPUESTO DE OBRAS DE  
HABILITACIÓN, se efectuará de acuerdo al  
procedimiento establecido en la Novena del  
CONTRATO.

**PRESUPUESTOS:**

Son conjuntamente: (i) el PRESUPUESTO DE  
OBRAS DE EDIFICACIÓN; y, (ii) el PRESUPUESTO  
DE OBRAS DE HABILITACIÓN. Los PRESUPUESTOS  
coincidirán con los "Costos del Negocio" (según  
este término se define en el CONTRATO DE  
ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN).

**PROYECTO:**

Es el proyecto inmobiliario denominado "Los  
Parques de Villa El Salvador II" que se  
desarrollará sobre el TERRENO y su desarrollo  
conceptual, cuyas principales características y  
especificaciones técnicas se detallan en la  
MEMORIA DESCRIPTIVA, o cualquiera de sus  
etapas y que incluye la construcción de los  
INMUEBLES y las "Áreas Comunes" (según éste  
término se define en el CONTRATO DE  
FIDEICOMISO DE ACTIVOS) en el TERRENO.

**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.

**SUPERVISOR:**

Será la empresa CV Define Servicios S.A.C., quien  
realizará las funciones que se indican en el  
presente CONTRATO. EL SUPERVISOR sólo podrá  
ser sustituido por decisión del FIDEICOMISARIO  
SENIOR.

**TERRENO:**

Es el inmueble ubicado en el Sub Lote 1A , de la  
Manzana L-1, con frente a la Avenida Los  
Algarrobos y Los Cedros en el distrito de Villa El  
Salvador, provincia y departamento de Lima  
cuyo dominio, área, linderos y medidas



perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica No. 12064779 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

**UNIDADES INMOBILIARIAS:**

Serán: (i) las unidades de vivienda o departamentos; (ii) las unidades comerciales; y, (iii) los depósitos; que se independicen de los lotes de terreno correspondientes al "Sector Residencial" (según este término se encuentra definido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS), en virtud al desarrollo del PROYECTO. Dichas unidades serán entregadas y transferidas por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

**TERCERA:**

**ANTECEDENTES**

- 3.1. EL FIDEICOMITENTE y el FONDO celebraron –con fecha 20 de diciembre 2012– el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, en virtud del cual, el FIDEICOMITENTE, entre otras obligaciones, se obligó a transferir en dominio fiduciario los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a efecto que el mismo sirva para el desarrollo del PROYECTO y garantizar las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.
- 3.2. De otro lado, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR suscribieron el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, en virtud del cual el FIDEICOMISARIO SENIOR otorgó un financiamiento para el desarrollo total del PROYECTO.
- 3.3. En cumplimiento de lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, las PARTES celebran el presente CONTRATO.

**CUARTA:**

**FUNCIÓN DEL CONTRATO**

- 4.1. La función del presente CONTRATO es la constitución de un fideicomiso de flujos, con carácter irrevocable, con el objeto de llevar a cabo en su totalidad el PROYECTO, para lo cual el FIDEICOMITENTE, de conformidad con lo previsto en los artículos 241 y siguientes de LEY DE BANCOS, transfiere en dominio fiduciario al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA los BIENES FIDEICOMETIDOS; así como todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda a los mismos.

Para ello, en cumplimiento de su labor de fiduciario, LA FIDUCIARIA solicitará al BANCO RECOLECTOR la apertura de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

- 4.2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 274 de la LEY DE BANCOS, el presente CONTRATO, tiene por finalidad: (i) la administración de los BIENES FIDEICOMETIDOS; (ii) servir como medio de pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, conforme con los procedimientos establecidos en este CONTRATO; (iii) que el PATRIMONIO



FIDEICOMETIDO sirva de garantía del fiel y oportuno cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; y, (iv) administrar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de tal forma que el FIDEICOMITENTE ejecute, desarrolle y concluya el PROYECTO.

Para tal efecto, LA FIDUCIARIA administrará los BIENES FIDEICOMETIDOS transferidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO según lo estipulado en el presente CONTRATO.

- 4.3. Finalmente también es finalidad del presente CONTRATO que, en el caso en que el FIDEICOMITENTE no cumpla cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, LA FIDUCIARIA, proceda de conformidad con los procedimientos establecidos en la Cláusula Duodécima del presente CONTRATO.

**QUINTA: DE LAS DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE**

EL FIDEICOMITENTE declara y garantiza a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS que:

- 5.1 Es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente según las LEYES APLICABLES; y que sus representantes cuentan con todos los poderes y autorizaciones requeridas para conducir sus negocios, poseer sus propiedades; así como suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.
- 5.2 Ha adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrar el presente CONTRATO y constituir válidamente el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme con los términos y condiciones de este CONTRATO, las LEYES APLICABLES y el REGLAMENTO.
- 5.3. Conoce los alcances y régimen legal vigente del presente CONTRATO, regulado en los artículos 241 y siguientes de la LEY DE BANCOS; declarando tener libre y plena facultad de disposición sobre los bienes que se transfieren en dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA en los términos y condiciones del presente instrumento.
- 5.4. 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.
- 5.5. El CONTRATO y la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO ~~no~~ requieren para su validez y eficacia de la intervención, aceptación ni convalidación de PERSONA o entidad alguna.
- 5.6. No tiene pendiente ningún litigio o controversia judicial, arbitral o procedimiento administrativo que pudiere: (i) impedir o afectar su capacidad para desarrollar y concluir el PROYECTO y cumplir con las obligaciones derivadas de este CONTRATO; o, (ii) que pudiera afectar la legalidad, validez, eficacia o ejecutabilidad del presente CONTRATO.



- 5.7. Es legítimo propietario y titular de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y tiene o tendrá, según corresponda, pleno derecho para disponer de los BIENES FIDEICOMETIDOS que transfiere o transferirá al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y éstos se encuentran libres de cargas y gravámenes.
- 5.8. El FIDEICOMITENTE declara conocer que como consecuencia de la transferencia fiduciaria que se produce en virtud del presente CONTRATO, se encuentra imposibilitado de efectuar actos de disposición, constituir garantías reales y -en general- afectar en modo alguno los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 5.9. No mantiene deuda alguna frente a las autoridades tributarias, sean éstas adscritas al gobierno central, regional o municipal, derivadas de las obligaciones tributarias - formales o sustanciales- referidas a los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 5.10. Las personas que se designan en la Cláusula Vigésimo Primera cuentan con poderes de representación suficientes para llevar a cabo todos los actos que el presente CONTRATO prevé.

**SEXTA: DE LA TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO**

- 6.1. A la firma del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE transfiere irrevocablemente a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA, el dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS. En tal sentido, el cien por ciento (100%) de los BIENES FIDEICOMETIDOS, que conforman en virtud de esta transferencia fiduciaria el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, estará destinado a garantizar el desarrollo total del PROYECTO y 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 en dominio fiduciario que sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS realiza el FIDEICOMITENTE a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por 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 tendrá la calidad de titular del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con pleno derecho de administración, uso, disposición y reivindicación, dentro de los alcances y límites señalados en el presente CONTRATO, la LEY DE BANCOS y el REGLAMENTO.
- 6.3. De conformidad con el artículo 246 de la LEY DE BANCOS y el numeral 1 del artículo 902 del Código Civil peruano, queda expresamente establecido que la tradición de los BIENES FIDEICOMETIDOS 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. El FIDEICOMITENTE deberá lograr la inscripción de la transferencia en dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS ante el Registro Mobiliario de Contratos, en un plazo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES desde la fecha de suscripción del CONTRATO. Para ello, LA FIDUCIARIA supervisará y colaborará, por cuenta y costo del FIDEICOMITENTE, en el proceso de las inscripciones antes indicadas.



- 6.5. La transferencia fiduciaria de los FLUJOS APORTES y FLUJOS DESEMBOLSOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se produce en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO respecto del FIDEICOMITENTE. En consecuencia, los FLUJOS APORTES y FLUJOS DESEMBOLSOS que integren el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no sufren alteraciones, modificaciones ni transformaciones, recibidos por EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA en las mismas condiciones pactadas por el FIDEICOMITENTE.

De igual modo, la transferencia fiduciaria de los DERECHOS DE COBRO y FLUJOS DINERARIOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se producirá en los mismos términos y condiciones que se establezcan en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO. En consecuencia, los DERECHOS DE COBRO y FLUJOS DINERARIOS que integren el PATRIMONIO

FIDEICOMETIDO no sufrirán alteraciones, modificaciones ni transformaciones, recibidos por el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA en las mismas condiciones que las pactadas por el FIDEICOMITENTE en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

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

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

- 6.7. Las PARTES dejan expresa constancia que es responsabilidad del FIDEICOMITENTE: (i) realizar las labores y gestiones de cobranza sobre los DERECHOS DE COBRO; y, (ii) la correcta canalización de los FLUJOS DINERARIOS y de los FLUJOS DESEMBOLSO a través de la CUENTA RECAUDADORA y de la CUENTA ADMINISTRACIÓN respectivamente.

De igual forma, será responsabilidad del FIDEICOMITENTE la correcta canalización de los FLUJOS DINERARIOS APORTE a través de la CUENTA ADMINISTRACIÓN. En consecuencia, no será responsabilidad de LA FIDUCIARIA que los FLUJOS APORTES, FLUJOS DESEMBOLSOS y los FLUJOS DINERARIOS sean debidamente canalizados en su integridad a través de la CUENTA ADMINISTRACIÓN y de la CUENTA RECAUDADORA.

- 6.8. 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 FIDEICOMITENTE vinculada con la ejecución total del PROYECTO.

Consecuentemente, LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR y los FIDEICOMISARIOS no asumen ningún tipo de responsabilidad referida a 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 total del PROYECTO.

- 6.9 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 la de administrar 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. No obstante ello, conforme con y en los supuestos establecidos en la Cláusula Vigésimo Tercera de este CONTRATO, LA FIDUCIARIA deberá, a solicitud escrita de cualquiera de los FIDEICOMISARIOS, ejercer la representación y defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

## CAPITULO II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO Y DE LOS PRESUPUESTOS DEL PROYECTO

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

- 7.1. A fin de cumplir con el propósito del presente CONTRATO, LA FIDUCIARIA procederá de la siguiente manera con relación a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO:
- 7.1.1. Con relación a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA procederá a solicitar la apertura de la CUENTA ADMINISTRACIÓN y la CUENTA RECAUDADORA en el BANCO RECOLECTOR, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de suscrito el presente CONTRATO.
- 7.1.2. Una vez abierta cualquiera de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA deberá comunicar por escrito al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR el número de las respectivas CUENTAS DEL FIDEICOMISO en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES.
- 7.2. LA FIDUCIARIA podrá contratar -para el mejor desempeño de sus funciones- los servicios bancarios brindados por el BANCO RECOLECTOR, que sean necesarios para la adecuada administración de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.
- 7.3. Los portes, tributos 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 numeral anterior, serán atendidos por el FIDEICOMITENTE de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta de este CONTRATO. De no existir fondos disponibles en dichas cuentas, el FIDEICOMITENTE 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 FIDEICOMITENTE con el BANCO RECOLECTOR, no siendo LA FIDUCIARIA responsable por dichas negociaciones.



- 7.4. Únicamente para efecto del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF) se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de todas las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.
- 7.5. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1215 del Código Civil peruano, la cesión de los DERECHOS DE COBRO y los FLUJOS DINERARIOS se materializará de la siguiente manera.
- 7.5.1 Respecto de los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES, el FIDEICOMITENTE deberá incluir en cada CONTRATO DE TRANSFERENCIA que suscriba una cláusula que tenga el siguiente tenor 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 los INMUEBLES -incluyendo la cuota inicial y el saldo de precio, de ser el caso- en la CUENTA RECAUDADORA.

*"Los derechos de crédito a favor de VIVA GYM S.A. representados por o derivados de este contrato han sido cedidos a un Patrimonio Fideicometido administrado por La Fiduciaria S.A., en calidad de Fiduciario, y como consecuencia de ello, dichos derechos de crédito y los flujos dinerarios derivados de los mismos cumplen con lo siguiente:*

- (a) *Son de dominio fiduciario de La Fiduciaria S.A.*
- (b) *Los pagos correspondientes a dichos derechos de crédito y los flujos dinerarios deberán ser pagados: (i) mediante transferencia bancaria o depósito en la cuenta bancaria indicada en el párrafo subsiguiente; o, (ii) de ser el caso, mediante cheque de gerencia o cheque certificado emitidos como "no negociable" a la orden de La Fiduciaria S.A., los que deberán ser depositados por el adquirente/comprador en la cuenta indicada a continuación.*
- (c) *En razón de la cesión, dichos derechos de crédito y los flujos dinerarios derivados de estos, no podrán ser compensados contra ninguna obligación que VIVA GYM S.A. pudiera tener frente al adquirente/comprador.*

*En consecuencia, los pagos deberán realizarse directamente en la cuenta bancaria denominada "La Fiduciaria Fid. VIVA GYM. Rec.]" y que se identifica con el No. \_\_\_\_\_, abierta en el BBVA Banco Continental. Por lo tanto, queda prohibido que el pago de los derechos de crédito cedidos por VIVA GYM S.A. a favor de La Fiduciaria S.A. sean depositados en cuentas bancarias distintas a la antes indicada o a través de un medio de pago o cheque emitido a nombre de un tercero distinto a La Fiduciaria S.A. (fiduciario), con cargo a entenderse el pago por no realizado.*

*Cabe mencionar, que toda modificación o suspensión de la forma en que deben ser efectuados los pagos de los derechos de crédito, solo podrá ser instruida mediante comunicación notarial suscrita por La Fiduciaria S.A. En tal sentido, VIVA GYM S.A. declara de manera expresa que, en la eventualidad que remita instrucciones sin cumplir con la exigencia antes mencionada, indicando lo contrario, la instrucción de pago contenida en el párrafo anterior se mantendrá plenamente vigente, debiendo el adquirente/comprador continuar efectuando los pagos a La Fiduciaria S.A. en la forma indicada en el párrafo anterior, sin*





*responsabilidad alguna y considerándose estos pagos –en todos los casos– como correctamente efectuados.”*

- 7.5.2 Respecto de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS derivados del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, el BANCO RECOLECTOR 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 ADMINISTRACIÓN.
- 7.6. Queda claramente establecido por las PARTES que la administración de los FLUJOS APORTES, los FLUJOS DESEMBOLSOS y los FLUJOS DINERARIOS se efectuará a partir del momento en que se canalicen los mismos a través de la CUENTA ADMINISTRACIÓN o CUENTA RECAUDADORA, según corresponda, no obstante ostentar LA FIDUCIARIA el dominio sobre dichos bienes desde la fecha de suscripción del CONTRATO.
- 7.7. Dentro de su estructura de negocio, el FIDEICOMITENTE ha implementado un mecanismo de venta de los INMUEBLES en base al financiamiento de la cuota inicial. En dicho sentido, mediante dicho mecanismo, el FIDEICOMITENTE conferirá un plazo para el pago de la cuota inicial que los ADQUIRENTES deben pagar de acuerdo a lo establecido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que figura en el ANEXO 3. Dicho financiamiento incluye la obligación de los ADQUIRENTES de canalizar a cuentas de libre disposición del FIDEICOMITENTE cada una de las cuotas correspondientes a la cuota inicial antes mencionada.

En tal sentido, por medio de la presente las PARTES acuerdan que los FLUJOS DINERARIOS FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL, se mantendrán en una cuenta del FIDEICOMITENTE. El FIDEICOMITENTE se obliga a transferir los FLUJOS DINERARIOS CUOTA INICIAL derivados de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA a la CUENTA RECAUDADORA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la aprobación del crédito hipotecario de cada ADQUIRENTE.

- 7.8. En caso se resuelva un CONTRATO DE TRANSFERENCIA antes de que el ADQUIRENTE termine de pagar la cuota inicial, el FIDEICOMITENTE devolverá al ADQUIRENTE los FLUJOS DINERARIOS FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL que éste le hubiera entregado, con cargo a los fondos existentes en las cuentas de su titularidad en donde tales flujos se hubieren depositados.
- 7.9. En tanto no se produzca cualquiera de los hechos mencionados en los numerales 7.7 y 7.8 precedentes, los FLUJOS DINERARIOS FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL se encontrarán en una cuenta del FIDEICOMITENTE y no formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

**OCTAVA: DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO**

**De la administración de la CUENTA ADMINISTRACIÓN y CUENTA RECAUDADORA:**

- 8.1. En la CUENTA ADMINISTRACIÓN, además de los flujos provenientes de la CUENTA RECAUDADORA que deberán ser transferidos por LA FIDUCIARIA de acuerdo a este CONTRATO, el FIDEICOMITENTE depositará los FLUJOS APORTES, de conformidad con los compromisos asumidos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, los



FLUJOS DESEMBOLSOS y los flujos provenientes de las CARTAS FIANZA, y los FLUJOS POR SEGUROS.

- 8.2. En la CUENTA RECAUDADORA, los ADQUIRENTES deberán depositar los FLUJOS DINERARIOS.
- 8.3. En tal sentido, durante la vigencia del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE no podrá percibir directamente ningún FLUJO DINERARIO, FLUJO DESEMBOLSO ni ningún FLUJO APORTE.

No obstante lo antes indicado, en el caso en que el FIDEICOMITENTE recibiera excepcionalmente de manera directa algún pago considerado dentro de la definición de FLUJO DINERARIO, FLUJO APORTE o FLUJO DESEMBOLSO, éste asume –y de manera solidaria con el DEPOSITARIO- la obligación de depositarlo en la CUENTA DEL FIDEICOMISO que corresponda, a más tardar dentro de los cuatro (4) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha en que el FIDEICOMITENTE recibió dichos montos; en caso el FIDEICOMITENTE exceda el plazo antes mencionado, deberá considerar a partir de dicha demora los intereses legales correspondientes. Las PARTES declaran expresamente que LA FIDUCIARIA no será responsable de validar o confirmar el monto al que ascienden los intereses legales antes indicados. Siendo de entera responsabilidad del FIDEICOMITENTE cumplir con el pago de los mismos. El incumplimiento de esta obligación conllevará las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO les correspondan al FIDEICOMITENTE y al DEPOSITARIO, sin perjuicio del derecho de los FIDEICOMISARIOS según aplique de considerar este evento como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE.

8.4. De la administración de la CUENTA RECAUDADORA y CUENTA ADMINISTRACIÓN:

8.4.1 El FIDEICOMITENTE remitirá una comunicación a LA FIDUCIARIA con copia al FIDEICOMISARIO SENIOR solicitando que los FLUJOS DINERARIOS acreditados en la CUENTA RECAUDADORA sean transferidos a la CUENTA ADMINISTRACIÓN. LA FIDUCIARIA procesará la referida comunicación dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida siempre que se cumplan y la comunicación contenga en formato Excel las siguientes condiciones que correspondan:

- i. Que se haya concluido con la revisión de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA señalados en el numeral 8.2.5 de la Cláusula Octava del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS; y,
- ii. Para los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que sean financiados mediante un crédito hipotecario a través de una entidad financiera, la comunicación remitida por el FIDEICOMITENTE conforme el párrafo anterior deberá identificar el depósito de la CUOTA INICIAL en la CUENTA RECAUDADORA; o,
- iii. En el caso de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA pagados al contado la comunicación remitida por el FIDEICOMITENTE conforme el párrafo anterior deberá identificar el desembolso del íntegro del monto que corresponda respecto del CONTRATO DE TRANSFERENCIA en la CUENTA RECAUDADORA; o,
- iv. En el caso de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA pagados a través de



un crédito hipotecario, cuando el FIDEICOMITENTE comunique a LA FIDUCIARIA el desembolso de un crédito hipotecario en la CUENTA RECAUDADORA.

8.4.2 Los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN se utilizarán para el desarrollo, construcción y ejecución de los INMUEBLES –en cualquiera de las etapas del PROYECTO y hasta su culminación-, de acuerdo a las INSTRUCCIONES que para tal efecto remitirá el SUPERVISOR, aprobadas previamente por el FIDEICOMISARIO SENIOR, a LA FIDUCIARIA, con estricta sujeción al “Presupuesto de Habilitación Urbana” y al “Presupuesto de Obras de Edificación”, respectivamente y según el procedimiento de requerimiento y aplicación mensual de los fondos de la CUENTA ADMINISTRACIÓN establecido en el numeral 8.6. siguiente de ésta Cláusula Octava del CONTRATO.

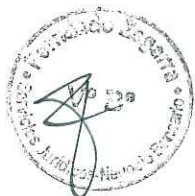
8.4.3 El FIDEICOMITENTE coordinará con el SUPERVISOR a fin de que éste último remita a LA FIDUCIARIA, una INSTRUCCIÓN mediante la cual solicite –con cargo a la CUENTA ADMINISTRACIÓN– la realización de cualquiera de las siguientes operaciones:

- i. Transferencia de fondos a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE
- ii. Transferencia de fondos a cuentas de terceros, o
- iii. Emisión de cheques de gerencia a favor de terceros; siguiendo el procedimiento establecido en los numerales 8.6.1 a 8.6.6 siguientes.
- iv. Pago de los tributos establecidos por las LEYES APLICABLES que graven los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la constitución, ejecución o terminación del presente fideicomiso, existentes o por crearse en el futuro,
- v. Pago de las amortizaciones del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO,
- vi. Emisión de los cheques de gerencia a favor de los proveedores de los servicios cuyas detracciones correspondan a las operaciones mencionadas en los numeral (ii) y (iii) –debidamente individualizadas- y el FIDEICOMITENTE pague las detracciones, en caso las instrucciones no detallen las detracciones las demás PARTES –sin asumir responsabilidad alguna- considerarán que el FIDEICOMITENTE ya ha realizado el pago de las mismas o se ha coordinado para que el proveedor las realice.

8.5. En caso la CUENTA ADMINISTRACIÓN no cuente con fondos suficientes para atender la INSTRUCCIÓN del SUPERVISOR y/o del FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA deberá comunicárselo al FIDEICOMITENTE y al SUPERVISOR con la finalidad de en caso existan fondos en la CUENTA RECAUDADORA deberá proceder con el procedimiento establecido en el numeral 8.4.1. Asimismo, en caso no existan fondos suficientes en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA podrá atender dicha INSTRUCCIÓN de manera parcial y/o proceder una vez que se acrediten los fondos necesarios. Cabe señalar que, LA FIDUCIARIA no será responsable por la no atención y/o atención parcial de dicha INSTRUCCIÓN.

Del requerimiento y aplicación de los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO:

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



8.6.1 De la elaboración del informe mensual del SUPERVISOR: El FIDEICOMITENTE deberá entregar al SUPERVISOR el segundo (2°) DÍA HÁBIL o en la fecha de cada mes que lo requiera el SUPERVISOR la información necesaria requerida por éste a efecto que proceda a elaborar: (i) un informe donde se compare el avance de obra proyectado versus el avance de obra real, teniendo en consideración lo establecidos en los CRONOGRAMAS, según corresponda, e indicando si existen retrasos, así como, de ser el caso, explicando la razón de tales retrasos; (ii) 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, el porcentaje de tales desviaciones y la razón de las mismas; (iii) un informe del avance en ventas indicando qué INMUEBLES han sido materia de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, su correspondiente modalidad de pago y el monto de la contraprestación pagada o por pagar; o, (iv) cualquier otro informe o información requerida por el FIDEICOMISARIO SENIOR que tenga por objeto acreditar el cumplimiento de los CRONOGRAMAS, los PRESUPUESTOS o el adecuado uso de los fondos previamente desembolsados o cualquier otro aspecto referido al cumplimiento del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

El informe mensual preparado por el SUPERVISOR servirá de base para que el FIDEICOMITENTE pueda solicitar los requerimientos de fondos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, conforme lo establecido en el numeral siguiente y deberá ser enviado al FIDEICOMITENTE, con copia a LA FIDUCIARIA, en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida por el SUPERVISOR la información del FIDEICOMITENTE y del CONSTRUCTOR a la que se refiere el párrafo anterior.

8.6.2 Del requerimiento de fondos: Durante el plazo de ejecución del PROYECTO y con un máximo de ~~14~~ veces por cada mes calendario, el FIDEICOMITENTE podrá enviar al SUPERVISOR un requerimiento de fondos. Para tales efectos, una vez recibido por parte del SUPERVISOR el requerimiento de fondos del FIDEICOMITENTE, este procederá a revisar el informe mensual inmediatamente anterior con la finalidad de determinar si la solicitud de fondos se encuentra conforme con lo establecido en dicho informe.

En tal sentido, para efectos de las transferencias entre las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y el pago de los costos del PROYECTO, el SUPERVISOR remitirá una INSTRUCCIÓN a LA FIDUCIARIA –con copia al FIDEICOMISARIO y a los FIDEICOMITENTES- en la cual el SUPERVISOR indicará los montos que LA FIDUCIARIA deberá transferir de la CUENTA ADMINISTRACIÓN a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE.

Eventualmente el SUPERVISOR, previa aprobación del FIDEICOMISARIO SENIOR, podrá instruir a LA FIDUCIARIA para que: (i) a pedido del FIDEICOMITENTE, 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 FIDEICOMITENTE; o, (ii) emita cheques de gerencia –no negociables- a nombre de terceros, dicha emisión deberá ser previamente coordinada por el SUPERVISOR con el



FIDEICOMITENTE y serán entregados directamente al FIDEICOMITENTE quien los recogerá en alguna de las oficinas del BANCO RECOLECTOR, a su elección.

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

LA FIDUCIARIA deberá cumplir la INSTRUCCIÓN, sin perjuicio de lo establecido en los informes que remita el SUPERVISOR, salvo en el caso que LA FIDUCIARIA hubiese recibido de cualquiera de los FIDEICOMISARIOS según sea aplicable una notificación por la cual le informe acerca de la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo IV de este CONTRATO.

- 8.6.3. Las INSTRUCCIONES deberán ser remitidas a LA FIDUCIARIA -con copia a los FIDEICOMISARIOS y al FIDEICOMITENTE- antes de las dieciséis horas (16:00) del DÍA HÁBIL correspondiente a efecto que se solicite realizar la transferencia dentro del plazo indicado en el numeral 8.7.3. En el supuesto que el SUPERVISOR no cumpliera con dicho plazo, LA FIDUCIARIA no será responsable por ningún retraso.

El FIDEICOMISARIO SENIOR podrá objetar los pagos requeridos por el SUPERVISOR mediante la INSTRUCCIÓN, para lo cual deberán comunicar a LA FIDUCIARIA -con copia al SUPERVISOR, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber sido notificados con la respectiva INSTRUCCIÓN y hasta las dieciocho horas (18:00) de dicho quinto (5°) DÍA HÁBIL, la objeción a la mencionada transferencia de fondos. Vencido dicho plazo sin que LA FIDUCIARIA hubiese recibido una objeción por parte del FIDEICOMISARIO SENIOR, LA FIDUCIARIA ejecutará la respectiva INSTRUCCIÓN sin responsabilidad alguna por ello. En tal sentido, cualquier objeción a la INSTRUCCIÓN remitida fuera del plazo antes señalado se tendrá por no enviada.

En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR objetase la INSTRUCCIÓN, el SUPERVISOR podrá modificar la misma o fundamentar adecuadamente ésta, debiendo hacer llegar a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMITENTE y a los FIDEICOMISARIOS las nuevas INSTRUCCIONES, activándose nuevamente el plazo establecido en el párrafo anterior. En caso, el SUPERVISOR no cumpla con subsanar las observaciones u objeciones, LA FIDUCIARIA queda liberada de efectuar las respectivas transferencias de fondos, salvo que reciba del FIDEICOMISARIO SENIOR una instrucción en sentido contrario.

- 8.6.4. LA FIDUCIARIA efectuará las transferencias o pagos contenidos en las INSTRUCCIONES que no hayan sido materia de objeción a más tardar dentro del primer (1°) DÍA HÁBIL siguiente al plazo de objeción a que se refiere el segundo párrafo del numeral 8.6.2 anterior, y siempre que los fondos acreditados en las respectivas CUENTAS DEL FIDEICOMISO se encuentren disponibles y sean suficientes para cubrir el requerimiento.



Las PARTES dejan expresa constancia que, en caso los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN no fuesen suficientes para cubrir la INSTRUCCIÓN remitida por el SUPERVISOR, LA FIDUCIARIA deberá: (i) transferir el íntegro de los fondos acreditados en la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN; (ii) efectuar los pagos a que se refiera la INSTRUCCIÓN con cargo a la CUENTA ADMINISTRACIÓN y hasta donde alcancen, priorizando los pagos según lo establecido en la INSTRUCCIÓN; y, (iii) comunicar tal hecho al FIDEICOMITENTE, al SUPERVISOR y a los FIDEICOMISARIOS.

Recibida la comunicación a que se refiere el numeral (iii) de este numeral 8.6.4, el FIDEICOMITENTE se encontrará obligado a completar los montos faltantes para cubrir el requerimiento del SUPERVISOR dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes, con fondos propios.

El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE de la obligación señalada en el párrafo anterior constituirá un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE.

- 8.6.5 Queda claramente establecido entre las PARTES, que los costos de gerenciamiento, costos de ventas y gastos generales de obra a favor del FIDEICOMITENTE 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 no podrá ser mayor al diez por ciento (10%) de lo presupuestado. En cualquier caso, se deja expresa constancia que cualquier cambio en los PRESUPUESTOS, deberá ser aprobado previamente por los FIDEICOMISARIOS según lo establecido en la cláusula novena del presente CONTRATO.
- 8.6.6. Ni LA FIDUCIARIA, ni el SUPERVISOR, ni los FIDEICOMISARIOS serán responsables de que los montos depositados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO sean suficientes para atender las transferencias solicitadas por el SUPERVISOR en virtud de las INSTRUCCIONES remitidas.

El FIDEICOMITENTE exime de total responsabilidad a LA FIDUCIARIA, los FIDEICOMISARIOS y el SUPERVISOR del pago de todas las obligaciones derivadas de sueldos, salarios, beneficios, aportes y contribuciones a la seguridad, o cualquier otra carga y/o tributo de índole laboral o previsional 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.

- 8.7. Una vez concluido el presente fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Décimo Quinta del CONTRATO, LA FIDUCIARIA -previo a la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO- deberá transferir los saldos remanentes de la CUENTA RECAUDADORA y de la CUENTA ADMINISTRACIÓN, de la siguiente forma:

- 8.7.1. En primer orden, para cubrir los tributos, derechos, vigencias y tasas que se pudiesen estar adeudando con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS.



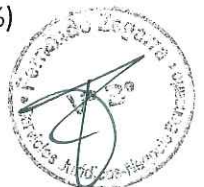
- 8.7.2. En segundo orden, para cubrir los demás gastos de administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo la retribución de LA FIDUCIARIA y todos los montos que se le pudiesen estar adeudando a LA FIDUCIARIA como consecuencia del presente fideicomiso.
- 8.7.3. En tercer orden, para cubrir la retribución que se pudiese estar adeudando a LA FIDUCIARIA conforme a lo previsto en el Convenio de Retribuciones; y en general, para cubrir cualquier monto que se le pudiese estar adeudando como consecuencia del presente CONTRATO.
- 8.7.4. En cuarto orden, para pagar, amortizar o cancelar al FIDEICOMISARIO SENIOR, de acuerdo a la liquidación que éste le proporcione a LA FIDUCIARIA, el monto al que ascienden las deudas derivadas del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, incluyendo el capital, intereses compensatorios o moratorios, penalidades, comisiones, impuestos, gastos -incluyendo los legales y los que se deriven del presente CONTRATO, y demás servicios a que hubiera lugar, de ser el caso.
- Dicha suma de dinero será abonada por LA FIDUCIARIA en la cuenta que para tal efecto el FIDEICOMISARIO SENIOR le indique.
- 8.7.5. De haber un remanente, luego de cubrir todos los conceptos descritos en los numerales precedentes, este será entregado directamente por LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR *pari passu* y conforme con los porcentajes de sus respectivas participaciones en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

Liberación de flujos:

- 8.8. El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, podrán acordar la liberación de fondos a su favor, de acuerdo con las "Liquidaciones Provisionales", y la devolución parcial del capital por los APORTES realizados por el FIDEICOMISARIO JUNIOR, según estos términos son definido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Para dicho efecto, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR deberán remitir una comunicación al FIDEICOMISARIO SENIOR a efecto que éste preste por escrito su conformidad de manera previa a dicha liberación.

Para tal efecto, una vez recibida por LA FIDUCIARIA la comunicación del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO JUNIOR aprobando dicha liberación e indicando el monto al que asciende, dicha comunicación deberá adjuntar la conformidad por escrito del FIDEICOMISARIO SENIOR. LA FIDUCIARIA deberá proceder con su pago dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes.

Los flujos liberados serán transferidos por LA FIDUCIARIA a favor del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO JUNIOR, *pari passu* y en el mismo orden de prelación, en los siguientes porcentajes: (i) sesenta por ciento (60%)



de dicho monto liberado a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR; y, (ii) cuarenta por ciento (40%) de dicho monto liberado a favor del FIDEICOMITENTE, en las cuentas que para tal efecto comuniquen a LA FIDUCIARIA tanto el FIDEICOMISARIO JUNIOR como FIDEICOMITENTE. El FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE –previamente a la instrucción del FIDEICOMISARIO SENIOR mencionada en el párrafo anterior- podrán remitir a LA FIDUCIARIA una comunicación conjunta modificando los referidos porcentajes.

De la administración de los flujos derivados de la ejecución de las CARTAS FIANZAS:

- 8.9. En el caso en que LA FIDUCIARIA recibiera una instrucción de parte del FIDEICOMISARIO SENIOR solicitándole la ejecución de una o más de las CARTAS FIANZAS, los flujos derivados de dicha ejecución deberán ser depositados por LA FIDUCIARIA en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.
- 8.10. Una vez acreditados dichos flujos en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, LA FIDUCIARIA informará de tal hecho a los FIDEICOMITENTES, al SUPERVISOR y a los FIDEICOMISARIOS.

De las auditorías:

- 8.11. El FIDEICOMITENTE -de conformidad con lo dispuesto en el artículo 226 de la Ley General de Sociedades- debe incluir en el respectivo informe anual de auditoría que sea emitido, un pronunciamiento respecto de: (i) la correcta canalización de la totalidad de los FLUJOS DINERARIOS a través de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, según corresponda; y, (ii) el cumplimiento correcto y oportuno de las obligaciones contenidas en la Cláusula Novena del presente CONTRATO. El informe deberá ser remitido a LA FIDUCIARIA, con copia a los FIDEICOMISARIOS, dentro de los noventa (90) días calendario de culminado el año calendario.

En el supuesto eventual que: (i) el FIDEICOMITENTE no cumpliera con remitir a LA FIDUCIARIA, el informe al que hace referencia el párrafo anterior; o ii) dicho informe no contemplara el pronunciamiento del auditor externo respecto de la correcta canalización de los FLUJOS DINERARIOS a través de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO; LA FIDUCIARIA, a instrucción de los FIDEICOMISARIOS, podrá solicitar la realización de auditorías, conforme a lo establecido en los numerales siguientes.

- 8.12. LA FIDUCIARIA deberá requerir a los FIDEICOMISARIOS la designación de una de las empresas auditoras señaladas en el ANEXO 11. Los FIDEICOMISARIOS contarán con un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES a efecto de comunicar a LA FIDUCIARIA, conjuntamente, 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 11.
- 8.13. En caso las empresas auditoras consignadas en el ANEXO 11 no estén prestando servicios de auditoría o no aceptaran el encargo que se les formule, LA FIDUCIARIA proporcionará al FIDEICOMITENTE 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 FIDEICOMITENTE no designara a la empresa auditora en los plazos antes indicados, LA FIDUCIARIA designará, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes, 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.

- 8.14. Los informes que emitan los auditores serán remitidos a LA FIDUCIARIA, a los FIDEICOMISARIOS, al FIDEICOMITENTE y al SUPERVISOR.
- 8.15. Todos los gastos y costos que genere la realización de las auditorías serán asumidos por el FIDEICOMITENTE, con cargo a los fondos acreditados en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.

Disposiciones aplicables a la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:

- 8.16. 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.
- 8.17. 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.
- 8.18. El SUPERVISOR tendrá derecho a solicitar a LA FIDUCIARIA los requerimientos o transferencias mensuales establecidas en el convenio de retribuciones celebrado con La Fiduciaria, siendo que en caso sea necesario realizar transferencias o requerimientos adicionales a los antes mencionados, estos serán atendidos por LA FIDUCIARIA; quien cobrará la Comisión por Transferencias Adicionales establecidas en el Convenio de Retribuciones de LA FIDUCIARIA.
- 8.18. El FIDEICOMITENTE podrá solicitar a LA FIDUCIARIA que invierta los FLUJOS DINERARIOS acreditados en la CUENTA RECAUDADORA depósitos a plazo emitidos por el BANCO RECOLECTOR u "Overnight", en ambos casos según los términos y condiciones que negociará el FIDEICOMITENTE directamente con el FIDEICOMISARIO SENIOR, sin que LA FIDUCIARIA asuma ningún tipo de responsabilidad por la negociación, realización, ganancia o pérdida de capital de dichas inversiones.

El FIDEICOMITENTE 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 cuatro (4) 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.

**NOVENA: DE LOS PRESUPUESTOS**

- 9.1. A la fecha de suscripción del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE ha remitido a LA FIDUCIARIA los PRESUPUESTOS del PROYECTO, los mismos que forman parte del



mismo y se encuentran insertos en los ANEXOS 9 y 10, emitiéndose que con la sola firma del CONTRATO han sido aprobados automáticamente por las PARTES.

Asimismo, el FIDEICOMITENTE deberá remitir al SUPERVISOR, cualquier modificación a los PRESUPUESTOS del PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO. El SUPERVISOR deberá evaluar los nuevos PRESUPUESTOS a fin de emitir su conformidad y remitir los mismos a los FIDEICOMISARIOS, con copia a LA FIDUCIARIA, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES de haber recibido los mismos.

Queda claramente establecido que los PRESUPUESTOS no podrán ser alterados sin el consentimiento por escrito de los FIDEICOMISARIOS. El FIDEICOMITENTE podrá proponer a los FIDEICOMISARIOS –con la previa aprobación del SUPERVISOR- en cualquier momento, una revisión de los PRESUPUESTOS, según sea el caso, a fin de reflejar cambios significativos resultantes de eventos posteriores a su aprobación y no considerados en los mismos, así como para reflejar cambios propuestos en la MEMORIA DESCRIPTIVA o en el cronograma de avance de las obras.

- 9.2. Dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES de haber recibido de parte del SUPERVISOR los PRESUPUESTOS para las siguientes ETAPAS del PROYECTO o la propuesta de modificación de los PRESUPUESTOS; el FIDEICOMISARIO SENIOR deberá enviar una comunicación escrita al SUPERVISOR, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR, aprobando u observando los PRESUPUESTOS y/o modificaciones recibidas.

Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa, respecto a la aprobación de los nuevos PRESUPUESTOS, respectivamente, previamente remitidos por el SUPERVISOR.

En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR observase –bajo criterios de razonabilidad debidamente sustentados- los PRESUPUESTOS distintos de la etapa inicial y/o la propuesta de modificación, de acuerdo a lo establecido en el párrafo inmediato anterior, el SUPERVISOR y el FIDEICOMITENTE tendrán un plazo de siete (7) DÍAS HÁBILES para subsanar las observaciones formuladas. Remitidos los nuevos PRESUPUESTOS subsanando las observaciones formuladas por el FIDEICOMISARIO SENIOR, éste tendrá el mismo plazo indicado en el párrafo anterior para aprobar o desaprobar los mismos. Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa, respecto a la aprobación de los y PRESUPUESTOS, según corresponda, previamente remitidos por el SUPERVISOR.

Las PARTES dejan expresa constancia que, respecto a los PRESUPUESTOS reformulados en virtud a una observación previamente efectuada, el FIDEICOMISARIO SENIOR 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 FIDEICOMISARIO SENIOR.

Las PARTES acuerdan que los PRESUPUESTOS sólo podrán ser observados y subsanados en tres (3) oportunidades. En consecuencia, en el eventual escenario que los FIDEICOMISARIOS, el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR no lleguen a un acuerdo con respecto a la aprobación de los PRESUPUESTOS, LA FIDUCIARIA tomará como válidos y vigentes los últimos PRESUPUESTOS aprobados por los FIDEICOMISARIOS.



- Los PRESUPUESTOS definitivos, serán remitidos por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA, a los FIDEICOMISARIOS dentro del DÍA HÁBIL siguiente de su aprobación; quienes los asumirán como válidos y vigentes hasta la culminación del PROYECTO, salvo que se apruebe una modificación a los mismos siguiendo el procedimiento antes señalado.
- 9.3. Los PRESUPUESTOS deberán estar acompañados por un certificado firmado por el Gerente General del FIDEICOMITENTE: (i) declarando que los PRESUPUESTOS han sido preparados de buena fe y sobre la base de presupuestos razonables; (ii) suministrando con un grado de detalle razonable toda la información necesaria para calcular las proyecciones para cada uno de los rubros de del PROYECTO; y, (iii) señalando con un grado de detalle razonable cualquier desviación material producida o proyectada con respecto a los PRESUPUESTOS iniciales, explicando las razones de tales desviaciones y su impacto en el desarrollo del PROYECTO.
- 9.4. Los PRESUPUESTOS deberán contener, para cada mes calendario durante la vigencia del PROYECTO: (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.
- 9.5. El FIDEICOMISARIO SENIOR se encuentra en la obligación de sustentar sus observaciones respecto de los PRESUPUESTOS iniciales o de cualquier etapa del PROYECTO, por lo que cualquier decisión rechazando una solicitud de aprobación deberá estar debidamente justificada.
- 9.6. En caso el FIDEICOMISARIO JUNIOR tuviera alguna observación respecto de cualquiera de las propuestas de modificación de los PRESUPUESTOS y/o de cada propuesta de los PRESUPUESTOS distintos a la etapa inicial, deberá hacérsela llegar al FIDEICOMISARIO SENIOR, quién decidirá la conveniencia de considerar o no las observaciones formuladas por el FIDEICOMISARIO JUNIOR.

### CAPÍTULO III OTROS ASPECTOS DEL FIDEICOMISO

#### DÉCIMA: OTROS ASPECTOS DEL FIDEICOMISO

#### De la devolución de los FLUJOS ADQUIRENTES en caso de resolución de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA

- 10.1. Una vez resuelto un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE, contando con la autorización previa del FIDEICOMISARIO SENIOR deberá instruir a LA FIDUCIARIA a que proceda a devolver los flujos que le corresponde al respectivo ADQUIRENTE por la resolución del correspondiente CONTRATO DE TRANSFERENCIA, LA FIDUCIARIA procederá a transferir los FLUJOS DINERARIOS solicitados a la CUENTA DESTINO.
- 10.2. Una vez transferidos dichos FLUJOS DINERARIOS, el FIDEICOMITENTE será el encargado de devolver los montos al respectivo ADQUIRENTE, quien simultáneamente a la recepción de dichos montos deberá suscribir todos los documentos que formalicen la resolución de su respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.



**UNDÉCIMA: DEL DEPOSITARIO**

- 11.1. En el eventual caso que el FIDEICOMITENTE reciba directamente o indirectamente los FLUJOS DINERARIOS, los FLUJOS APORTES o los FLUJOS DESEMBOLSOS se encontrará obligado a depositar los mismos en la CUENTA DEL FIDEICOMISO que corresponde conforme con lo dispuesto en este CONTRATO, a más tardar dentro de los cuatro (4) DÍAS HÁBILES siguientes de haberlos recibido más los interés legales que pudieran corresponder. Las PARTES declaran expresamente que LA FIDUCIARIA no será responsable de validar o confirmar el monto al que ascienden los intereses legales antes indicados. Siendo de entera responsabilidad del DEPOSITARIO cumplir con el pago de los mismos. A tal efecto, interviene en el presente CONTRATO el DEPOSITARIO quien asume, a título gratuito, las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO le corresponden. El DEPOSITARIO se mantendrá durante la vigencia del CONTRATO.
- 11.2. El DEPOSITARIO será responsable del depósito de los FLUJOS DINERARIOS, los FLUJOS APORTES o los FLUJOS DESEMBOLSOS que por cualquier motivo sean recaudados extraordinariamente por el FIDEICOMITENTE en la CUENTA DEL FIDEICOMISO correspondiente, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguiente de haberlos recibido, de acuerdo a lo establecido en este CONTRATO.
- 11.3 Se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE podrá sustituir al DEPOSITARIO siempre que: (i) el nuevo depositario desempeñe para el FIDEICOMITENTE, las funciones y responsabilidades que correspondían al DEPOSITARIO que sustituirá; y, (ii) cumpla el nuevo depositario con suscribir los documentos que razonablemente pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA a los efectos de asumir el cargo de DEPOSITARIO de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, cuya custodia le corresponde.

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

Se deja expresa constancia que en caso la persona propuesta como DEPOSITARIO sustituto no cumpla con las condiciones establecidas en los puntos (i) y (ii) del párrafo inmediato anterior, dicha propuesta podrá ser objetada por LA FIDUCIARIA o los FIDEICOMISARIOS dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES contados a partir de notificada la comunicación del FIDEICOMITENTE que incluya la propuesta de la persona designada como DEPOSITARIO sustituto. La objeción de los FIDEICOMISARIOS a la propuesta mencionada deberá encontrarse debidamente fundamentada y ser comunicada mediante carta dirigida al FIDEICOMITENTE, al otro FIDEICOMISARIO, con copia a LA FIDUCIARIA. Una vez vencido el referido plazo y en tanto no se hubiere remitido la referida objeción, dicho nombramiento se entenderá aprobado por las PARTES.

Asimismo, se deja constancia que en caso el FIDEICOMITENTE sustituya al DEPOSITARIO durante la vigencia de este CONTRATO, el sustituto deberá suscribir los documentos que razonablemente pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA o los FIDEICOMISARIOS a los efectos de dejar constancia de la recepción como nuevo DEPOSITARIO de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO cuya custodia le corresponde.



**CAPITULO IV**  
**ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS EN CASO SE VERIFIQUE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO**

**DUODÉCIMA: PROCEDIMIENTO EN CASO SE VERIFIQUE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO Y/O UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FONDO**

12.1. En caso: (i) el FIDEICOMISARIO SENIOR tome conocimiento de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO; y/o, (ii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR tome conocimiento de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FONDO; el FIDEICOMISARIO SENIOR (para el caso de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO BANCO) y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR (para el caso de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FONDO) podrán dirigir una carta por conducto notarial a LA FIDUCIARIA –con copia al FIDEICOMITENTE, al otro FIDEICOMISARIO y al SUPERVISOR- comunicándole de la ocurrencia de dicho incumplimiento.

No obstante lo expuesto, para efectos de que el FIDEICOMISARIO JUNIOR pueda remitir la comunicación prevista en el párrafo anterior a LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO JUNIOR deberá remitir previamente una carta notarial al FIDEICOMITENTE y/o al CONSTRUCTOR – según corresponda -, con copia al FIDEICOMISARIO SENIOR, según corresponda, comunicando la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FONDO, otorgando un plazo máximo de quince (15) DÍAS HÁBILES para que el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, según corresponda, subsane el EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FONDO. En caso que el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, según corresponda, no cumplan con subsanar el EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FONDO en el plazo indicado, el FIDEICOMISARIO JUNIOR podrá dirigir al FIDEICOMISARIO SENIOR una comunicación convocándolo a una reunión que tendrá por objeto: (i) informar los alcances del EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FONDO; (ii) analizar si el FIDEICOMISARIO SENIOR procederá a remitir una carta notarial a LA FIDUCIARIA instruyendo se proceda a ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y/o sustituir al FIDEICOMITENTE y/o al CONSTRUCTOR por la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FONDO.

En caso se opte por la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la sustitución del CONSTRUCTOR –según lo indicado en el numeral (ii) precedentes, para lo cual se tendrá en cuenta lo dispuesto en el segundo, tercer y cuarto párrafos del numeral 11.2 de la Cláusula Undécima del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS-, el FIDEICOMISARIO SENIOR deberá remitir una comunicación notarial a LA FIDUCIARIA en tal sentido en un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES contados desde el día siguiente de llevada a cabo la reunión referida en el párrafo anterior.

Se deja expresamente indicado que, en caso se proceda a la sustitución del CONSTRUCTOR, el FIDEICOMISARIO SENIOR designará al nuevo CONSTRUCTOR, para lo cual el FIDEICOMISARIO JUNIOR podrá dar su opinión no obligatoria.

12.2. La reunión referida en el numeral 12.1 anterior será convocada y se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el primer párrafo del numeral 11.2 de la Cláusula Undécima del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.



En caso en dicha reunión se hubiera coordinado y/o decidido la sustitución del CONSTRUCTOR y/o la ejecución el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO (teniendo en cuenta los criterios previstos en el segundo, tercer y cuarto párrafos del numeral 11.2 de la cláusula undécima del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS), y el FIDEICOMISARIO SENIOR no cumpliera con enviar a LA FIDUCIARIA la correspondiente carta notarial en la que instruya la sustitución de CONSTRUCTOR y/o la ejecución de PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de llevada a cabo la reunión previamente indicada, el FIDEICOMISARIO JUNIOR se encontrará facultado a remitir directamente dicha comunicación a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMITENTE, adjuntando el acta respectiva que refleje los acuerdos de la reunión.

Si los FIDEICOMISARIOS no se pusieran de acuerdo dentro de los quince (15) días de celebrada la reunión a la que hacen referencia los párrafos precedentes, el FIDEICOMISARIO SENIOR decidirá acerca de la sustitución del CONSTRUCTOR y/o la ejecución el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido, el FIDEICOMISARIO SENIOR remitirá una comunicación por escrito a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR.

Ante la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO, no se seguirá el procedimiento señalado en los párrafos precedentes, encontrándose facultado el FIDEICOMISARIO SENIOR a su solo criterio a remitir una comunicación a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR, señalando su decisión de sustituir al FIDEICOMITENTE y/o al CONSTRUCTOR o ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

- 12.3. En caso LA FIDUCIARIA reciba la carta notarial referida en el numeral 12.2 anterior con la instrucción de sustituir al CONSTRUCTOR, aquélla procederá conforme al numeral 11.3 de la Cláusula Undécima del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

En caso LA FIDUCIARIA reciba la carta notarial en referencia con la instrucción de ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO serán destinados por LA FIDUCIARIA de acuerdo a la siguiente prelación:

- 12.3.1. En primer orden, para cubrir los tributos, derechos, vigencias y tasas que se pudiesen estar adeudando con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS.
- 12.3.2. En segundo orden, para cubrir los gastos de administración y custodia de los bienes y derechos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo la retribución de LA FIDUCIARIA (conforme a lo establecido en el Convenio de Retribuciones) y todos los montos que se le pudiesen estar adeudando LA FIDUCIARIA referidos a la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 12.3.3. En tercer orden, para cubrir la retribución que se pudiese estar adeudando a LA FIDUCIARIA conforme a lo previsto en el Convenio de Retribuciones; y en general, para cubrir cualquier monto que se le pudiese estar adeudando como consecuencia del presente fideicomiso.
- 12.3.4. En cuarto orden, para amortizar o cancelar todos los gastos y costos devengados y no pagados derivados del PROYECTO que sean necesarios para culminar con el mismo con la etapa correspondiente de acuerdo a los



CRONOGRAMAS y de acuerdo a la liquidación que el SUPERVISOR proporcione a LA FIDUCIARIA. De haber un remanente, éste será transferido a la CUENTA RECAUDADORA a efecto de seguir atendiendo los gastos del PROYECTO. Lo establecido en el presente numeral tan solo será de aplicación cuando algún ADQUIRENTE tenga vigente un CONTRATO DE TRANSFERENCIA respecto de alguna de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS.

- 12.3.5. En quinto orden, para amortizar o cancelar al FIDEICOMISARIO SENIOR, de acuerdo a la liquidación que éste le proporcione a LA FIDUCIARIA, el monto al que ascienden las deudas derivadas del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, incluyendo el capital, intereses compensatorios y/o moratorios, penalidades, comisiones, impuestos, gastos -incluyendo los que se deriven del presente CONTRATO-, y demás servicios a que hubiera lugar, de ser el caso.

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

- 12.3.6. En sexto orden, para amortizar o cancelar en tanto existan fondos al FIDEICOMISARIO SENIOR los importes dinerarios que le correspondan en virtud de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS que haya otorgado a los ADQUIRENTES, de conformidad con lo dispuesto en los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, correspondientes.

- 12.3.7. En séptimo orden, en tanto existan fondos o bienes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y mediando instrucción del FIDEICOMISARIO SENIOR, otorgar a los titulares de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN -distintos de los otorgados en virtud de CRÉDITOS HIPOTECARIOS concedidos por el FIDEICOMISARIO SENIOR, el derecho a una alícuota del producto de la ejecución o de los bienes aún existentes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; teniendo el titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, derecho a recibir como monto máximo, el monto señalado en el propio CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. Este monto será igual al importe de la contraprestación estipulada en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

- 12.3.8. De haber un remanente, luego de cubrir todos los conceptos descritos en los numerales precedentes, este será entregado directamente por LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR *pari passu* y conforme con los porcentajes de sus respectivas participaciones en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, esto es sesenta por ciento (60%) a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR y cuarenta por ciento (40%) a favor del FIDEICOMITENTE.

## CAPITULO V DISPOSICIONES FINALES

### DÉCIMO TERCERA: DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y/O DEL CONSTRUCTOR

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



- 13.1. Transferir irrevocablemente a favor de 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. El FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir todos los documentos públicos o privados necesarios para efectuar dicha transferencia.
- 13.2. Cumplir con todas y cada una de las obligaciones que hubiese asumido en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.
- 13.3. Asumir los gastos, costos y mantenimiento de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.
- 13.4. Pagar puntualmente la retribución de LA FIDUCIARIA, conforme con lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta del CONTRATO.
- 13.5. Asumir el pago de todos los tributos, cumpliendo con todas las obligaciones sustanciales y formales referidas a los tributos, que pudieran gravar el presente CONTRATO o se generen bajo este CONTRATO, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Octava del CONTRATO.
- 13.6. 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.
- 13.7. 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.
- 13.8. Presentar mensualmente a LA FIDUCIARIA los asientos contables correspondientes a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Asimismo, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA de manera mensual dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes la información contable referida a los bienes y derechos que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO actualizada al mes inmediato anterior.
- 13.9. Remitir mensualmente a LA FIDUCIARIA los comprobantes de pago de los tributos que -de ser el caso- puedan afectar al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, debida y oportunamente cancelados.
- 13.10. Transferir, a los cuatro (4) DÍAS HÁBILES siguientes de recibidos -de ser el caso-, los FLUJOS APORTES, FLUJOS DINERARIOS o los FLUJOS DESEMBOLSOS a la CUENTA ADMINISTRACIÓN o a la CUENTA RECAUDADORA, según corresponda.
- 13.11. Realizar los "Aportes" que le corresponda en las oportunidades y montos que se establezca en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y depositarlos en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.
- 13.12. Cumplir las demás obligaciones establecidas para su condición de fideicomitente en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, en el REGLAMENTO, así como cualquier otra norma que en el futuro pudiera promulgarse que resulte aplicable.





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

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

- 14.1. Recibir del FIDEICOMITENTE, en fideicomiso, los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y administrarlos de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO.
- 14.2. Solicitar, cuando corresponda, la apertura de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y comunicar ello al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR.
- 14.3. Actuar de conformidad con lo indicado en el presente CONTRATO y con las instrucciones que le impartan el FIDEICOMITENTE, el SUPERVISOR 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.
- 14.4. Dar inmediato aviso a los FIDEICOMISARIOS y al FIDEICOMITENTE de cualquier hecho o circunstancia de la que tuviere conocimiento o que le hubiere sido comunicada por escrito por el FIDEICOMITENTE, que afecte o amenace de cualquier manera los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos.
- 14.5. 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.
- 14.6. En caso de incumplimiento, proceder a administrar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo prescrito en la Cláusula Duodécima del presente CONTRATO.
- 14.7. Asumir la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con el objeto de cautelar éste y cualquiera de los derechos inherentes al mismo conforme lo establecido en el presente CONTRATO.
- 14.8. Mantener una clara separación entre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y su propio patrimonio u otros patrimonios autónomos que administre, siendo extensiva esta obligación a los demás bienes que en el futuro fueran incorporados al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 14.9. Llevar el inventario y una contabilidad separada por el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en libros debidamente legalizados, sin perjuicio de las cuentas y registros que correspondan en sus propios libros, los mismos que deberán mantenerse conciliados con dicha contabilidad, cumpliendo las obligaciones contables y tributarias, conforme a la legislación de la materia, con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 14.10. Preparar los estados financieros y balances del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en forma semestral, así como el informe o memoria anual, poniéndolo a disposición de los FIDEICOMISARIOS, el FIDEICOMITENTE y de la SBS. Conforme lo señalado en el artículo 10 del REGLAMENTO, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA presentará la



información financiera señalada en el presente numeral dentro de los primeros noventa (90) días calendario de cada año.

- 14.11. Guardar reserva sobre los actos y documentos relacionados con el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con los mismos alcances del secreto bancario.
- 14.12. Presentar al FIDEICOMITENTE la relación de los gastos que haya realizado en cumplimiento de las funciones que asume según el CONTRATO; así como, rendirle cuentas una vez que haya realizado dichos gastos, acompañando la documentación sustentatoria; devolviendo en su caso las sumas adelantadas por el FIDEICOMITENTE que no hubieran sido utilizadas, sin que sobre dichos montos sean exigibles intereses de ninguna especie. Esta información deberá ser puesta en conocimiento de los FIDEICOMISARIOS.
- 14.13. Rendir cuentas ante el FIDEICOMITENTE, los FIDEICOMISARIOS y la SBS al término del fideicomiso. Para el caso de la memoria y los estados financieros del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme lo señalado en el artículo 10 del REGLAMENTO, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA tendrá un plazo de noventa (90) días calendario contados desde la culminación del fideicomiso para presentar los mismos.
- 14.14. Verificar -a través del SUPERVISOR- que los fondos solicitados por el FIDEICOMITENTE para gastos de promoción y venta en cada INSTRUCCIÓN, hayan sido utilizados en dicha partida.
- 14.15. Cumplir las demás obligaciones contenidas en la LEY DE BANCOS y el REGLAMENTO.

**DÉCIMO QUINTA: DEL PLAZO DEL FIDEICOMISO**

- 15.1. El presente CONTRATO culminará cuando se verifiquen los siguientes eventos:
  - (i) Que la independización de todas los INMUEBLES se encuentre debidamente inscrita. Asimismo, el FIDEICOMITENTE se obliga a gestionar ante las INSTITUCIONES FINANCIERAS las inscripciones de las garantías hipotecarias derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS en las partidas registrales que correspondan. El FIDEICOMITENTE deberá realizar sus mejores esfuerzos a fin de que cada INSTITUCIÓN FINANCIERA remita a LA FIDUCIARIA dichas comunicaciones sustancialmente de acuerdo al ANEXO 12 del CONTRATO, en virtud de la cual la INSTITUCIÓN FINANCIERA señale que se han realizado las inscripciones antes referidas.

Dichas comunicaciones deberán ser remitidas a LA FIDUCIARIA en un plazo máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la inscripción de las independizaciones, una vez transcurrido dicho plazo sin que LA FIDUCIARIA haya recibido las comunicaciones antes descritas, esta última podrá contratar a un Estudio de Abogados de los que figuran en el ANEXO 13 del CONTRATO a fin de que emita un informe respecto del estado de dichas inscripciones. Los gastos en que se incurran en la contratación de dicho Estudio de Abogados serán asumidos por el FIDEICOMITENTE con cargo a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta de este CONTRATO.



- (ii) Se hayan atendido todas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; y
  - (iii) 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 HÁBILES contados desde la recepción de la comunicación del SUPERVISOR, informando que se han verificado las condiciones descritas en el presente numeral.
- 15.2. Recibida por LA FIDUCIARIA las comunicaciones a las que se refiere el literal (iii) anterior, ésta procederá a restituir a favor del FIDEICOMITENTE - todos los bienes que se mantengan en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de ser el caso.
- 15.3. En ningún caso el plazo total del presente CONTRATO podrá superar el plazo máximo previsto por la LEY DE BANCOS.

**DÉCIMO SEXTA:**

**DE LA RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA**

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

Para el pago de las comisiones de LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE 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, con excepción de la CUENTA FIANZA. 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 FIDEICOMISARIO SENIOR, el cargo por los montos de dichas comisiones en cualquier cuenta que mantuviera abierta el FIDEICOMITENTE en dicho banco, bastando para ello que LA FIDUCIARIA le remita copia del comprobante de pago entregado al FIDEICOMITENTE, autorizando el FIDEICOMITENTE desde ya -de manera irrevocable- al FIDEICOMISARIO SENIOR a aceptar los cargos así presentados, pudiendo inclusive sobregirar las cuentas respectivas.

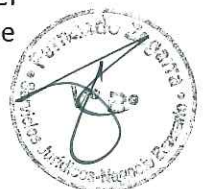
- 16.2. Las antes indicadas comisiones no incluyen el Impuesto General a las Ventas ni los demás tributos de ley que pudieran gravarlas; siendo de cargo del FIDEICOMITENTE el pago de dichos tributos.

**DÉCIMO SÉTIMA:**

**LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

- 17.1. 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 este.

Asimismo, las PARTES declaran que las obligaciones que LA FIDUCIARIA asume en virtud de lo dispuesto por el CONTRATO, son obligaciones 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 o el FIDEICOMITENTE, de ser el caso. En tal sentido, la responsabilidad de LA FIDUCIARIA derivada del CONTRATO se



limita a la inobservancia, por culpa grave o dolo, de las referidas disposiciones e instrucciones, todo ello de acuerdo con el artículo 259 de la LEY DE BANCOS.

Por lo tanto, LA FIDUCIARIA está libre de cualquier responsabilidad por daños y perjuicios respecto del FIDEICOMITENTE y 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.

- 17.2 Sin perjuicio de lo establecido en el numeral precedente, las PARTES acuerdan de manera expresa que el FIDEICOMITENTE se compromete y obliga de manera 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 pudieran 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 FIDEICOMITENTE 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.
- 17.3 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 deberá rembolsar al FIDEICOMITENTE 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.



**DECIMO OCTAVA: RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA**

18.1. LA FIDUCIARIA podrá renunciar al ejercicio de su cargo por causas debidamente justificadas, dando aviso al FIDEICOMITENTE, 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:

18.1.1. El FIDEICOMITENTE 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.

18.1.2. El fiduciario sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito, la aceptación implicará la suscripción en un mismo acto del Contrato de Transferencia del Fideicomiso así como la entrega de los documentos que acreditan los derechos sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con la correspondiente acta notarial de recepción.

La aceptación deberá efectuarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario posteriores al nombramiento del fiduciario sucesor. Una vez aceptado dicho nombramiento, el fiduciario sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones de LA FIDUCIARIA.

18.1.3. LA FIDUCIARIA se obliga a otorgar todos los documentos, ya sean públicos o privados, y a efectuar todas las acciones correspondientes para transferir todos sus derechos y facultades, así como los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al fiduciario sucesor. Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS, a prorrata.

18.1.4. LA FIDUCIARIA deberá presentar al FIDEICOMITENTE, a los FIDEICOMISARIOS y a la SBS por escrito, una rendición de cuentas precisa y documentada de su gestión.

18.2. LA FIDUCIARIA quedará liberada de cualquier otro deber y obligación como fiduciario en virtud del presente CONTRATO, una vez que entregue al fiduciario sucesor el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, lo cual deberá constar en acta, de acuerdo a lo establecido en el numeral 18.1.2.

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.



- 18.3. 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 garantías mobiliarias 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.
- 18.4. Queda expresamente establecido que en caso se precise el cómputo del plazo a que hace referencia el artículo 269, segundo párrafo de la LEY DE BANCOS, será de aplicación el procedimiento establecido en el dispositivo sobre la materia, manteniéndose vigente el procedimiento antes previsto en lo que no se le opusiere.

**DÉCIMO NOVENA: REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA**

El FIDEICOMITENTE 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 Cláusula Decimoctava 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 FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS, a prorrata.

**VIGÉSIMA: DEL FACTOR FIDUCIARIO**

- 20.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 271 de la LEY DE BANCOS y el artículo 9 del REGLAMENTO, LA FIDUCIARIA designará al FACTOR FIDUCIARIO, quien asume la conducción y la responsabilidad por la realización de las operaciones y contratos que se relacionan con el mismo. Dicha designación deberá ser informada inmediatamente a las demás PARTES por escrito.
- 20.2. 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.
- 20.3. En caso de sustitución o remoción del FACTOR FIDUCIARIO, LA FIDUCIARIA deberá nombrar al factor fiduciario sustituto, de lo cual informará inmediatamente por escrito a las demás PARTES, siendo además de aplicación lo dispuesto en el numeral 20.2. precedente. En este caso no será necesaria la modificación de este CONTRATO.

**VIGÉSIMO PRIMERA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO**

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en el numeral 21.4 de la presente cláusula, de acuerdo al procedimiento siguiente:



21.1. Mediante cartas, simples o notariales, presentadas en el domicilio señalado por las PARTES en la introducción del presente CONTRATO. Las cartas se reputarán cursadas con los cargos de recepción de las mismas, los que deberán tener sello de recepción con la fecha, nombre y firma o visto de la persona que las recibe.

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

- FIDEICOMITENTE: [rmiranda@gym.com.pe](mailto:rmiranda@gym.com.pe) o [rponce@gym.com.pe](mailto:rponce@gym.com.pe)
- LA FIDUCIARIA: [Pcomitre@fiduciaria.com.pe](mailto:Pcomitre@fiduciaria.com.pe),  
[jgoyburu@fiduciaria.com.pe](mailto:jgoyburu@fiduciaria.com.pe),  
[Mpassalacqua@fiduciaria.com.pe](mailto:Mpassalacqua@fiduciaria.com.pe),  
[smontes@fiduciaria.com.pe](mailto:smontes@fiduciaria.com.pe) o  
[rparodi@fiduciaria.com.pe](mailto:rparodi@fiduciaria.com.pe)
- FIDEICOMISARIO JUNIOR: [[renato.campos@cgcompass.com](mailto:renato.campos@cgcompass.com);  
[Jorge.arevalo@cgcompass.com](mailto:Jorge.arevalo@cgcompass.com);  
[Beatriz.martinez@cgcompass.com](mailto:Beatriz.martinez@cgcompass.com)]
- FIDEICOMISARIO SENIOR: [Walter.angulo@bbva.com](mailto:Walter.angulo@bbva.com) ;  
[emejia@bbva.com](mailto:emejia@bbva.com) ;  
[juanmanuel.castro@bbva.com](mailto:juanmanuel.castro@bbva.com) ;  
[josevasquez@bbva.com](mailto:josevasquez@bbva.com)
- DEPOSITARIO: [rponce@gym.com.pe](mailto:rponce@gym.com.pe)
- SUPERVISOR: [ppeschiera@define.com.pe](mailto:ppeschiera@define.com.pe);  
[jzavala@define.com.pe](mailto:jzavala@define.com.pe)

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

21.3. Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son:

- FIDEICOMITENTE: Rafael Miranda Vargas-Fano o Rolando Ponce Vergara.
- LA FIDUCIARIA: Paulo Comitre Berry (Gerente General), Jose Bernardo Goyburu Vassallo (Gerente Legal), Maria Olga Passalacqua Fernández (Gerente de Administración y Operaciones), Susana Montes Arméstar (Gerente de Contabilidad), y/o Rafael Parodi Parodi (Gerente Comercial).
- FIDEICOMISARIO JUNIOR: [Renato Campos Aguilar (Gerente de Desarrollo Inmobiliario), Jorge Arévalo Sanchez (Gerente Inmobiliario), Beatriz Martinez Woodman (Gerente General de Compass Group SAFI S.A.)]
- FIDEICOMISARIO SENIOR: Walter Angulo Vasquez; Giancarlo Mejía Trujillo, Juan Manuel Castro Linares; José Miguel Vasquez Ganoza.
- DEPOSITARIO: Rolando Ponce Vergara.
- SUPERVISOR: Pablo José Peschiera Alfaro; Jose Manuel Zavala Pflucker



21.4. Mediante los números telefónicos:

- FIDEICOMITENTE: 2067216 - 2067206
- LA FIDUCIARIA: 710-0660
- FIDEICOMISARIO JUNIOR: 611-5350
- FIDEICOMISARIO SENIOR: 211-1000
- DEPOSITARIO: 2067206
- SUPERVISOR: 627 – 3737

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 conforme al modelo incluido como ANEXO 14 del presente CONTRATO, 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 (5) 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 21.1.

**VIGÉSIMO SEGUNDA: DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

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

Cualquier modificación al CONTRATO deberá hacerse necesariamente por escritura pública, salvo las modificaciones de facsímile, 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 TERCERA: DE LA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

En caso fuera necesario o resultara conveniente realizar algún acto o intervenir en cualquier acción, excepción o medida cautelar, sea de carácter judicial o extrajudicial, con el objeto de cautelar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como cualesquiera de los derechos inherentes al mismo, LA FIDUCIARIA informará por escrito de este hecho a los FIDEICOMISARIOS -con copia al FIDEICOMITENTE, a fin de que cualquiera de los FIDEICOMISARIOS 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 un (01) DÍA HÁBIL desde que LA FIDUCIARIA se lo requiera. Dicho estudio de abogados deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 13; caso contrario, LA FIDUCIARIA designará a uno de los estudios de abogados que aparecen dentro de la relación consignada en el ANEXO 13 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 13 hayan dejado de prestar servicios o no estuvieran en disposición de brindar sus servicios, LA FIDUCIARIA elegirá al estudio de abogados que considere conveniente. LA FIDUCIARIA informará por escrito sobre la designación y el encargo a los FIDEICOMISARIOS, con copia al FIDEICOMITENTE. 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 FIDEICOMITENTE para obtener el consentimiento previo de éstos, en tanto no exista un conflicto de intereses de los FIDEICOMISARIOS o del FIDEICOMITENTE, caso en el cual no se requerirá del consentimiento previo de dicha PARTE.

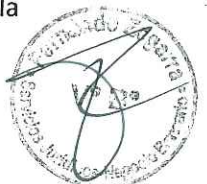
Cualquier indemnización que se perciba como producto de la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO constituirá parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

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

**VIGÉSIMO CUARTA: GASTOS Y COSTOS**

- 24.1. 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; (iv) remuneración del SUPERVISOR; y, (v) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriores, serán atendidos por el FIDEICOMITENTE, con cargo a los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO; (vi) los conceptos detallados en la cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.
- 24.2. En caso las CUENTAS DEL FIDEICOMISO no cuenten con fondos suficientes para atender los gastos indicados en el numeral 24.1, el FIDEICOMITENTE 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 FIDEICOMITENTE no ponga a disposición de LA FIDUCIARIA los montos necesarios para atender los gastos antes indicados, LA FIDUCIARIA o cualquiera de los FIDEICOMISARIOS podrá asumirlos directamente, debiendo el FIDEICOMITENTE reembolsar los mismos en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de habérselos requerido.

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



- 24.3. Sin perjuicio de lo anterior, queda claramente establecido por las PARTES que en caso el FIDEICOMITENTE no cumpliera con efectuar el reembolso dentro del plazo establecido en el numeral 24.2., para evitar la ocurrencia de daños a los intereses de los FIDEICOMISARIOS, éstos podrán reembolsar a LA FIDUCIARIA, todas las cantidades que no hubieren sido reembolsadas en vía voluntaria por el FIDEICOMITENTE.

**VIGÉSIMO QUINTA: DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE**

En todo lo no previsto en este documento, el presente CONTRATO se regirá por las LEYES APLICABLES y, en particular, por lo dispuesto en la LEY DE BANCOS, el REGLAMENTO o las normas que las pudiesen sustituir o modificar en el futuro.

**VIGÉSIMO SEXTA: ARBITRAJE**

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

- 26.1. El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral compuesto de tres (3) miembros.
- 26.2. 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").
- 26.3. El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente forma:
- 26.3.1. Si las partes en conflicto fueran dos (2), cada una de ellas designará un árbitro y el tercero será designado de común acuerdo por los árbitros ya designados. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.
- 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.
- 26.3.2. Si las partes en conflicto fueran tres (3) o más, los tres (3) árbitros serán designados por el Centro, quienes designarán cuál de los tres (3) árbitros presidirá el Tribunal Arbitral.
- 26.4. El Tribunal Arbitral tendrá un plazo de ciento veinte (120) ~~DÍAS~~ ~~HABILES~~ desde su instalación para expedir el respectivo laudo arbitral, el cual será inapelable. Asimismo, el Tribunal Arbitral puede quedar encargado de determinar con precisión la controversia, así como otorgar una prórroga en caso fuera necesario para emitir el laudo.
- 26.5. El lugar del arbitraje será la ciudad de Lima, Perú y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.
- 26.6. Los gastos y costos correspondientes al arbitraje serán asumidos por la parte que designe el Tribunal Arbitral.



- 26.7. En caso de que alguna de las partes decidiera interponer recurso de anulación contra el laudo arbitral ante el Poder Judicial, deberá constituir previamente a favor de la parte o 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.
- 26.8 Para cualquier intervención de los jueces y tribunales ordinarios dentro de la mecánica arbitral, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de Lima cercado, renunciando al fuero que pudiera corresponderles.

**VIGÉSIMO SÉTIMA:**

**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.

**VIGÉSIMO OCTAVA:**

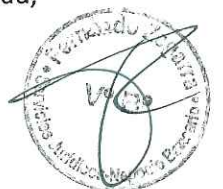
**ASPECTOS TRIBUTARIOS REFERIDOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

El FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA copia de la presentación de las Declaraciones Juradas correspondientes a los tributos que se encuentren obligados a declarar y/o pagar en relación con este CONTRATO y el cumplimiento del mismo, así como copia de las constancias de los pagos efectuados.

LA FIDUCIARIA, de ser necesario, regularizará el cumplimiento de toda obligación tributaria sea formal o sustancial, cobrando los gastos incurridos debidamente documentados al FIDEICOMITENTE conforme lo establecido en el numeral 13.5 de la Cláusula Décimo Tercera del CONTRATO. Para este efecto, LA FIDUCIARIA deberá comunicar previamente al FIDEICOMITENTE para que éste demuestre el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, lo que deberá efectuar dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibida la referida comunicación.

En caso LA FIDUCIARIA reciba alguna resolución de determinación, orden de pago o cualquier otro tipo de comunicación de parte de la Administración Tributaria o de cualquier otra autoridad local, regional o central, en mérito a la cual se le exija el pago de cualquier tributo que pudiera haberse originado por la celebración o ejecución del CONTRATO, así como por la transferencia del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a LA FIDUCIARIA, esta última remitirá una carta al FIDEICOMITENTE, con copia 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.

Las constancias de pago, así como los recursos presentados, deberán ser remitidos a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES después del vencimiento del plazo impugnatorio respectivo; en caso contrario, LA FIDUCIARIA podrá optar, sin responsabilidad, por efectuar los pagos cobrando los gastos incurridos al FIDEICOMITENTE.



**VIGÉSIMO NOVENA: 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.

Sin perjuicio de lo establecido en los numerales anteriores, para la cesión de posición contractual o la cesión de algún derecho bajo cualquier título de cualquiera de las PARTES, se requerirá la aceptación expresa de todas las demás PARTES.

**TRIGÉSIMA: DE LOS DERECHOS REGISTRALES**

Considerando que mediante Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 316-2008-SUNARP-SN del 25 de noviembre de 2008, se estableció que las transferencias de dominio fiduciario serían calificadas como actos invalorados, las PARTES acuerdan que la transferencia del dominio fiduciario que se produce por el presente acto será considerada un invalorado.

**PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LA AUSENCIA DEL SUPERVISOR**

Las PARTES dejan expresa constancia que: (i) siempre y cuando se hayan terminado las OBRAS DE EDIFICACIÓN; y, (ii) el SUPERVISOR haya cumplido con emitir su informe final el FIDEICOMITENTE podrá realizar los requerimientos de fondos directamente a LA FIDUCIARIA, siempre y cuando cuente con la autorización previa y por escrito del FIDEICOMISARIO SENIOR, únicamente para gastos del PROYECTO.

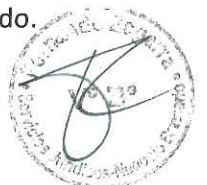
**SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: INTERVENCIÓN DEL SUPERVISOR**

Por medio de la presente, Define Servicios S.A.C., con Registro Único de Contribuyente No. 20537002761, suscribe el presente CONTRATO en su calidad de SUPERVISOR dando su conformidad con los encargos conferidos y aceptando expresamente las obligaciones que el presente CONTRATO establece a su cargo.

**1.1. Obligaciones:**

El SUPERVISOR manifiesta su conformidad con los encargos conferidos y acepta expresamente las obligaciones que se establecen en el CONTRATO al cual la presente Cláusula se adiciona. Sin perjuicio de lo establecido en el CONTRATO a la cual la presente Cláusula se adhiere, el SUPERVISOR tendrá las siguientes responsabilidades:

- Elaborar y remitir mensualmente un informe a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.7.1 de la Cláusula Octava el CONTRATO. Este informe deberá contener la comparación del presupuesto real contra el proyectado.



Excepcionalmente, remitir el informe al que se refiere el numeral 8.7.1 (iv) de la Cláusula Octava del CONTRATO, cuando sea solicitado por cualquiera de los FIDEICOMISARIOS.

- Verificar que las solicitudes de fondos que presente el FIDEICOMITENTE 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 el FIDEICOMITENTE, el pago a los diferentes proveedores de acuerdo a las solicitudes de fondos del FIDEICOMITENTE.
- 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 el FIDEICOMITENTE requiera de acuerdo a las necesidades del PROYECTO.
- Verificar y comunicar a los FIDEICOMISARIOS la culminación de las ETAPAS del PROYECTO.
- Informar de cualquier desviación de recursos o de los PRESUPUESTOS tanto a LA FIDUCIARIA como a los FIDEICOMISARIOS.
- En general cumplir con las obligaciones establecidas en el CONTRATO.

Se precisa que el alcance de trabajo y funciones del SUPERVISOR excluyen la supervisión de los procedimientos constructivos, calidad de los materiales utilizados, así como todo aspecto técnico del PROYECTO, y toda otra actividad no señalada explícitamente en esta Cláusula Adicional o en este CONTRATO.

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.

Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR instruyen que en caso la retribución del SUPERVISOR sea atendida con los fondos acumulados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA abonará el íntegro de la contraprestación que corresponda al SUPERVISOR, liberándose de cualquier responsabilidad que pueda surgir en relación a las sanciones que pudiera aplicar la Administración Tributaria por el incumplimiento o cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de las obligaciones en el marco del régimen de deducciones, así como de las consecuencias que se pueden suscitar respecto al derecho a deducir el gasto y/o costo y a tomar el crédito fiscal por parte del FIDEICOMITENTE. El SUPERVISOR se compromete a cancelar la deducción derivada de las funciones aquí referidas dentro del día hábil de haber recibido el PAGO –total o parcial- antes mencionado.

## 1.2. Renuncia:

Queda claramente establecido que el SUPERVISOR podrá renunciar al ejercicio de su cargo por el no pago por parte del FIDEICOMITENTE de la contraprestación pactada en esta Cláusula, 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 (3) meses, dirigido a los FIDEICOMISARIOS –con copia a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE- sustentando la renuncia.

### 1.3. 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 FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS, a prorrata.

### 1.4. Vinculación:

Las PARTES dejan expresa constancia que será de aplicación en la ~~relación~~ 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 al FIDEICOMITENTE, 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.

### 1.5. Separabilidad:

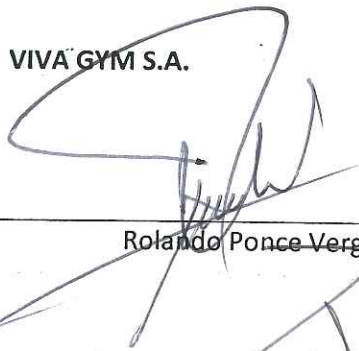


Lo establecido en la presente Cláusula Adicional, se efectúa sin perjuicio del contrato de prestación de servicios que el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR pudieran suscribir. Sin perjuicio de ello, cualquier contradicción entre lo establecido en el referido contrato de prestación de servicios y la presente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

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, 19 de febrero de 2015.

VIVA GYM S.A.



---

Rolando Ponce Vergara



---

Luis Collazos Elgegen

LA FIDUCIARIA S.A.



---

Jose Goyburu Vassallo



---

Rafael Parodi Parodi

FIDEICOMISARIO SENIOR



---

LORENZO BLESA SANCHEZ

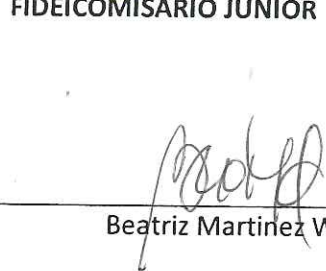


---

PEDRO FEDERICO DIEZ-CANSECO  
BRICENO



FIDEICOMISARIO JUNIOR



---

Beatriz Martinez Woodman



---

Jorge Ernesto Arévalo Sánchez



Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260


**DEPOSITARIO**



---

Rolando Ponce Vergara

**SUPERVISOR**



---

.. José Manuel Zavala Pflucker







Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 1**  
**CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN**

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de Escrituras Públicas el presente documento de CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN (el "CONTRATO") que celebran:

- (i) **VIVA GYM S.A.**, con Registro Único de Contribuyentes N° 20493040643, con dirección en Av. Paseo de la República N° 4675, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General, señor Rolando Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08187579, y por su Apoderada, la señorita Sueri Janeth Isa Yagui, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 09341289, según poder que corre inscrito en la Partida N° 12169100 del Registro de PERSONAS Jurídicas de Lima (el "ASOCIANTE"); y,
- (ii) **COMPASS FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO I**, representado por COMPASS GROUP SAFI S.A., con Registro Único de Contribuyentes N° 20503955882, con domicilio en Calle Amador Merino Reyna N° 267, Piso 11, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por sus apoderados, la señora Beatriz Martínez Woodman, identificada con DNI N° 07842285 y el señor Leopoldo Maria Scheelje Martin, identificado con DNI N° 08244570, ambos con poderes inscritos en la Partida Registral N° 11348808 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (el "ASOCIADO").

El presente CONTRATO se celebra en los términos y condiciones que se indican en las Cláusulas siguientes:

**PRIMERO.- ANTECEDENTES**

- 1.01 El ASOCIANTE es una sociedad anónima constituida y existente bajo las leyes del PERÚ, inscrita en la Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima que, de conformidad con su objeto social, se encuentra facultada para dedicarse a toda clase de actividades relacionadas con la industria inmobiliaria y, en general, al desarrollo, gerencia y administración de proyectos inmobiliarios.
- 1.02 El ASOCIADO es un fondo de inversión inmobiliario constituido bajo las leyes del PERÚ por Reglamento de Participación de fecha 30 de octubre de 2007, cuya gestión está a cargo de la sociedad administradora de fondos Compass Group SAFI S.A., y cuyo objeto es generar rentabilidad para sus partícipes a través del desarrollo de proyectos inmobiliarios para su venta o para su arrendamiento, usufructo o aprovechamiento económico y posterior venta, así como en la inversión en bienes inmuebles que por sus características, y al momento de adquisición, estén en capacidad de generar ingresos por rentas, entre otras actividades vinculadas.
- 1.03 El ASOCIANTE es propietario de los siguientes inmuebles:
  - Terreno ubicado en la Sub Lote 1A de la Manzana L-1 con frente a la Av. Los Cedros y la Av. Los Algarrobos, en el distrito de Villa El Salvador, con el área y linderos que corren



inscritos en la Partida N° 12064779 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

- Terreno ubicado en el Lote 8 Manzana K-1, Cooperativa de Colonizaciones Las Vertientes de La Tablada de Lurín Ltda. N°224, en el distrito de Villa El Salvador, con el área y linderos que corren inscritos en la Partida Registral N° 12705964 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima

En adelante ambos inmuebles se denominaran como EL TERRENO.

1.04 El ASOCIANTE y el ASOCIADO desean celebrar una asociación en participación con el objeto de llevar a cabo un proyecto inmobiliario (el "PROYECTO") sobre el TERRENO, de acuerdo con los términos y condiciones que se detallan en las cláusulas subsiguientes.

#### SEGUNDO.- DEFINICIONES

Los términos abajo indicados tendrán, en este documento, los significados que se indican, dejándose constancia que tales significados serán de aplicación tanto en su forma singular como plural:

- ACTIVO** : Son todos y cada uno de los bienes muebles e inmuebles, materiales o inmateriales, derechos de una PERSONA o sobre los cuales dicha PERSONA mantenga algún derecho.
- ACTIVOS DEL PROYECTO** : Son todos y cada uno de los ACTIVOS de propiedad del ASOCIANTE que forman parte del PROYECTO y que serán transferidos a un Fideicomiso en Garantía conforme a lo indicado en el Numeral 25.01 (a).
- ANEXO** : Son los documentos preliminares, complementarios o elaborados en virtud de lo dispuesto por este CONTRATO, y que son considerados parte integrante del mismo.
- AÑO** : Significa el período de 12 (doce) MESES consecutivos de acuerdo con el calendario gregoriano, contado desde una fecha específica.
- APORTE INICIAL** : Es la obligación de contribución inicial a favor de la ASOCIACIÓN que asume cada una de las PARTES, de conformidad y en el modo que se establece en el Numeral 6.01, y que se destinará para cubrir los costos de la ETAPA INICIAL.
- APORTES** : Son los aportes que se obligan a efectuar las PARTES a favor de la ASOCIACIÓN en los términos y condiciones establecidas en este CONTRATO, los cuales comprenden el APORTE INICIAL y los APORTES ADICIONALES.
- APORTES ADICIONALES** : Son las obligaciones de contribución a favor de la ASOCIACIÓN que cada una de las PARTES asume, de conformidad, en el modo y en los

porcentajes que se establece en la Cláusula Séptima.

- ÁREAS COMUNES** : Serán aquellas áreas y/o edificaciones del PROYECTO, que serán destinados para usos y servicios comunes, de conformidad con las LEYES APLICABLES.
- ASOCIACIÓN** : Es la relación jurídica de asociación en participación que las PARTES acuerdan crear en virtud del presente CONTRATO, al amparo de lo dispuesto por los artículos 440 y siguientes de la LGS, y con el objeto de desarrollar el NEGOCIO.
- AUTORIDAD GUBERNAMENTAL** : Significa cualquier gobierno o autoridad nacional, regional, departamental, provincial o municipal, o cualquiera de sus dependencias o agencias, reguladoras o administrativas, o cualquier entidad u organismo que, conforme a las LEYES APLICABLES, ejerza funciones ejecutivas, legislativas, administrativas o judiciales o que pertenezca a cualquiera de los gobiernos, autoridades o instituciones anteriormente citadas, con jurisdicción sobre las PERSONAS o materias en cuestión.
- CÓDIGO CIVIL** : Es el Código Civil vigente en el PERÚ.
- COMITÉ ADMINISTRATIVO** : Tiene el significado que se le asigna en el Numeral 19.01.
- CONOCIMIENTO** : Significa con respecto a cualquier PERSONA, el efectivo conocimiento que haya adquirido o haya debido adquirir: (a) el gerente general, el gerente financiero, el gerente de operaciones, el gerente técnico, el gerente legal o los directores de dicha PERSONA; u, (b) otros funcionarios de dicha PERSONA que tengan facultades de dirección y decisión, en razón de su intervención en los negocios de dicha PERSONA y conforme a los parámetros de diligencia especial exigidos para esta clase de negocios, incluyendo los aspectos legales aplicables a dicha PERSONA, respecto de la conducción, administración y manejo del negocio, así como de la situación de los bienes integrantes de su patrimonio.
- CONSTRUCTOR** : Será VIVA GYM S.A. o la empresa que la sustituya en el CONTRATO DE OBRA.
- CONTRATO** : Es este documento.
- CONTRATO DE FINANCIAMIENTO** : Es el contrato de préstamo u otorgamiento de facilidades crediticias que celebrará el ASOCIANTE con una entidad financiera para financiar parte de los COSTOS DEL NEGOCIO, de conformidad con la ESTRUCTURA DE INVERSIÓN. El cumplimiento por parte del ASOCIANTE de las obligaciones

asumidas en virtud de dicho contrato, podrá encontrarse respaldado con los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA.

**CONTRATO DE OBRA** : Es el contrato de construcción de obra que será suscrito por el ASOCIANTE con el CONSTRUCTOR que lo sustituya para la construcción del PROYECTO (incluyendo las distintas etapas del mismo), cuyas condiciones generales forman parte integrante del presente CONTRATO como Anexo V.

Las condiciones generales que forman parte del Anexo V serán las condiciones generales de construcción que tendrá que seguir el ASOCIANTE cuando desempeñe su labor de CONSTRUCTOR

**CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO ADICIONALES** : Significa uno o más contratos de préstamo u otorgamiento de facilidades crediticias – adicionales al CONTRATO DE FINANCIAMIENTO – que podrá celebrar el ASOCIANTE con una o más entidades financieras con el objeto de financiar todo o parte de los COSTOS DEL NEGOCIO. El cumplimiento por parte del ASOCIANTE de las obligaciones asumidas en cualquiera de dichos contratos podrá encontrarse respaldado con los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA.

**CONTRATOS DEL NEGOCIO** : Son, conjuntamente, este CONTRATO, el CONTRATO DE OBRA, los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA, el CONTRATO DE FINANCIAMIENTO, los CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO ADICIONALES y cualquier otro contrato vinculado o relacionado con los mismos.

**CONTROL** : Una PERSONA tiene CONTROL de otra cuando: (i) posee, de manera directa o indirecta, una representación en su directorio o junta general de accionistas, u órganos equivalentes, superior al 50.0% (cincuenta por ciento) de sus integrantes; o, (ii) por cualquier medio no previsto anteriormente (sea contractual o no) controla el poder de decisión al interior de dicha PERSONA.

**COSTOS DEL NEGOCIO** : Son todos y cada uno de los costos y gastos del NEGOCIO en cada una de sus etapas, incluyendo los COSTOS PRELIMINARES y el cargo por la GERENCIA DE PROYECTO hasta la LIQUIDACIÓN FINAL, los cuales serán reconocidos conforme con los PCGA. Del mismo modo, forman parte de los COSTOS DEL NEGOCIO, los honorarios de la sociedad de auditoría designada para examinar los ESTADOS FINANCIEROS de la ASOCIACIÓN formulados al cierre de cada ejercicio anual.

**COSTOS PRELIMINARES** : Son los costos y gastos incurridos por el ASOCIANTE para la implementación, desarrollo y ejecución del PROYECTO hasta el DÍA inmediato anterior a la fecha de suscripción del presente CONTRATO, y cuya relación se detalla en el Anexo II.

**CRONOGRAMA DE PROYECTO** : Es el cronograma de desarrollo y ejecución de las actividades del PROYECTO, incluyendo los avances de obra; cronograma que está contenido en la MEMORIA DESCRIPTIVA.

**CUENTAS BANCARIAS** : Es cualquier cuenta dineraria abierta por el ASOCIANTE para el desarrollo del NEGOCIO o ejecución del PROYECTO, distinta de aquella que forma parte de los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA.

**DEUDA** : Significa, respecto de cualquier PERSONA, la totalidad, en cualquier fecha, y sin que exista duplicidad, de: (i) las obligaciones de dicha PERSONA en virtud de endeudamientos; (ii) las obligaciones de esa PERSONA contenidas en valores mobiliarios representativos de deuda, bonos, papeles comerciales, pagarés, letras de cambio o títulos valores similares; (iii) las obligaciones de esa PERSONA contraídas con el fin de pagar en forma diferida el precio de bienes o servicios, excepto las cuentas por pagar comerciales a ser pagadas en un plazo no mayor a 90 (noventa) DÍAS, en el curso normal de los negocios de esa PERSONA; (iv) las obligaciones de esa PERSONA como arrendatario financiero según lo estipulado en contratos de arrendamiento financiero; (v) cualquier obligación no contingente de reembolsar a cualquier entidad financiera u otra PERSONA los montos pagados por esa entidad financiera o PERSONA por cartas de crédito o instrumentos similares; (vi) cualquier deuda que se encuentre garantizada con garantías sobre cualquier activo de esa PERSONA, sin considerar si esa deuda es una obligación de esa PERSONA; y, (vii) cualquier deuda de terceros garantizada por dicha PERSONA, incluyendo, sin limitarse a ello, garantías de ejecución de obra.

**DÍA** : Significa un día calendario, el cual comprende un período de 24 (veinticuatro) horas que se inicia a las 0:00 (cero) horas y termina a las 23:59 (veintitrés con cincuenta y nueve) horas del mismo día.

**DÍA HÁBIL** : Significa un día laborable en el PERÚ, que no incluye a los días sábado, domingo, los feriados no laborables para el sector privado en la provincia de Lima y los días en que las empresas del sistema financiero que operen en Lima no presten atención regular al público en sus oficinas principales.

**DÓLAR o US\$** : Es la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

**EFFECTO SUSTANCIALMENTE ADVERSO** : Se considera EFECTO SUSTANCIALMENTE ADVERSO, cualquier evento o hecho que afecte o pudiera afectar adversamente y de manera sustancial: (i) el NEGOCIO; (ii) al ASOCIANTE, en la capacidad para el cumplimiento de sus obligaciones bajo este CONTRATO o bajo cualquiera de los CONTRATOS DEL NEGOCIO; (iii) los derechos, las acciones o remedios del ASOCIADO; (iv) la situación económica, financiera o patrimonial de la ASOCIACIÓN; (v) la legalidad, vigencia, validez o ejecutabilidad de las

obligaciones del ASOCIANTE bajo este CONTRATO o bajo cualquiera de los CONTRATOS DEL NEGOCIO; o (vi) la condición económica, financiera o de cualquier otra naturaleza, el desarrollo, las operaciones, las propiedades o perspectivas económicas del ASOCIANTE con relación al PROYECTO o al NEGOCIO.

- ESTADOS FINANCIEROS** : Son los estados financieros auditados o no auditados que reportan la situación económica, financiera y de operaciones de una PERSONA y los cambios que experimenta la misma a una fecha o período determinado. En el caso de los estados financieros anuales, éstos deberán ser auditados por cualquiera de las sociedades de auditoría que se detallan en el Anexo VII.
- ESTRUCTURA DE INVERSIÓN** : Significa las fuentes de financiamiento (incluyendo los APORTES de las PARTES) que se ha previsto emplear para cubrir el importe total de los COSTOS DEL NEGOCIO.
- ETAPA INICIAL** : Es la etapa del PROYECTO que se describe en el Anexo III y cuyos costos y gastos serán cubiertos con el APORTE INICIAL.
- EVENTO DE INCUMPLIMIENTO** : Significan la ocurrencia de cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que se detallan en la Cláusula Vigésimo Octava.
- FIDEICOMISO DE ACTIVOS** : Tiene el significado que se le atribuye en el Numeral 25.01(a) de este CONTRATO.
- FIDEICOMISO DE FLUJOS** : Tiene el significado que se le atribuye en el Numeral 25.01(b) de este CONTRATO.
- FIDEICOMISO PUENTE** : Es el contrato de fideicomiso en administración que es suscrito por el ASOCIANTE (en calidad de fideicomitente), el FIDUCIARIO y el ASOCIADO (en calidad de fideicomisario), en forma simultánea a la suscripción del contrato de compraventa del TERRENO. El FIDEICOMISO PUENTE será modificado por las PARTES y el FIDUCIARIO de manera que se sustituyan los términos y condiciones del FIDEICOMISO PUENTE por las del FIDEICOMISO DE ACTIVOS.
- FIDEICOMISOS EN GARANTÍA** : Son, conjuntamente, el FIDEICOMISO DE ACTIVOS y el FIDEICOMISO DE FLUJOS, constituidos por el ASOCIANTE (en calidad de fideicomitente) y el FIDUCIARIO, con el objeto de garantizar el fiel cumplimiento y pago oportuno y total de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.
- FIDUCIARIO** : Es la PERSONA que actuará como fiduciario en el FIDEICOMISO DE ACTIVOS o en el FIDEICOMISO DE FLUJOS, según corresponda.

- FLUJO DE CAJA** : Es el documento en el que se establecen los plazos de desembolso de los APORTES, así como la proyección del total de INGRESOS y COSTOS DEL NEGOCIO de acuerdo al PRESUPUESTO, el cual está contenido en el PLAN DE NEGOCIOS.
- GERENCIA DE PROYECTO** : Son las obligaciones y derechos que asume el ASOCIANTE por la gerencia integral del PROYECTO en todas sus etapas, cuyas principales funciones y responsabilidades se encuentran detalladas en el Anexo IV de este CONTRATO y por la cual el ASOCIANTE asignará, como parte de los COSTOS DEL NEGOCIO, un porcentaje equivalente al 4.5% (cinco punto uno por ciento) del monto proveniente de las ventas de las UNIDADES INMOBILIARIAS sin considerar el correspondiente Impuesto General a las Ventas, en caso éste resulte de aplicación.
- INGRESOS** : Son todos los ingresos o derechos de cobro del ASOCIANTE originados exclusivamente por los conceptos a que se refiere el Numeral 11.02 de este CONTRATO y hasta la LIQUIDACIÓN FINAL.
- INTANGIBLE** : Es el activo que comprende los componentes del PROYECTO, tales como el anteproyecto, los planos de ubicación, 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, licencias correspondientes, certificado de finalización de obra, declaratoria de fábrica, hasta la independización respectiva.
- LEGISLACIÓN AMBIENTAL** : Significa las LEYES APLICABLES cuyo objeto sea la protección del medio ambiente, la salud individual o colectiva de las personas o la conservación de los recursos naturales, la diversidad biológica o el patrimonio cultural asociado a ellos, incluyendo, sin limitarse a ello, aquellas referidas a la emisión, uso, manejo, almacenaje, transporte, tratamiento y disposición de cualquier material o sustancia contaminante, química, industrial, tóxica o cualquier otro material o sustancia dañina o riesgosa para la salud o el medio ambiente.
- LEYES APLICABLES** : Son las normas legales vigentes en PERÚ.
- LGS** : Es la Ley General de Sociedades, aprobada por Ley N° 26887 y sus modificatorias.
- LIQUIDACIÓN FINAL** : Es la liquidación final del NEGOCIO que se llevará a cabo una vez culminado el desarrollo del NEGOCIO o al momento en que se produzca la liquidación de la ASOCIACIÓN por cualquier motivo, conforme a lo dispuesto por la Cláusula Trigésima.





- LIQUIDACIONES DEL EJERCICIO** : Tiene el significado que se le atribuye en el Numeral 10.03(a) de este CONTRATO.
- LIQUIDACIONES PROVISIONALES** : Tiene el significado que se le atribuye en el Numeral 10.03(b) de este CONTRATO.
- MEMORIA DESCRIPTIVA** : Es la memoria descriptiva del PROYECTO en la que se detallan las principales características y especificaciones técnicas del PROYECTO y que forma parte del presente CONTRATO, como Anexo I.
- MES** : Significa el período contado a partir de cualquier DÍA de un mes calendario que termina el DÍA anterior al mismo DÍA del mes calendario siguiente o, en caso de no existir éste, el último DÍA de dicho mes.
- NEGOCIO** : Es el PROYECTO, su desarrollo, ejecución y administración para la generación de utilidades producto de la negociación y venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
- NUEVOS SOLES** : Es la moneda de curso legal en el PERÚ.
- OBLIGACIONES GARANTIZADAS** : Significa las obligaciones de hacer y de no hacer del ASOCIANTE derivadas de los CONTRATOS DEL NEGOCIO y el total de sumas adeudadas o que pudieran ser adeudadas por el ASOCIANTE derivadas de los CONTRATOS DEL NEGOCIO, incluyendo, sin limitación alguna, al capital, intereses, comisiones, gastos razonables (incluyendo honorarios de abogados), los gastos razonables de ejecución de los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA, penalidades y, en general, cualquier gasto o suma de dinero vinculada a los mismos que se adeude al ASOCIADO derivada de dichos documentos.
- OBLIGACIONES GARANTIZADAS DEL FIDEICOMISO PUENTE** : Significa todas y cada una de las obligaciones asumidas por el ASOCIANTE frente al ASOCIADO derivadas del presente CONTRATO, así como comisiones, gastos razonables (incluyendo honorarios de abogados y otros asesores) y tributos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, defensa, ejecución o liquidación, de ser el caso, del FIDEICOMISO PUENTE.
- OBRAS DE EDIFICACIÓN** : Son las edificaciones o fábricas que se construirán sobre el TERRENO, de acuerdo con la MEMORIA DESCRIPTIVA.
- OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA** : Son todas y cada una de las obras a ser realizadas por el CONSTRUCTOR sobre el TERRENO a efectos de obtener la aprobación de habilitación urbana por parte de la Municipalidad Provincial de Lima, de ser el caso, con el objeto de desarrollar el PROYECTO, de conformidad y sujeto a los requisitos y condiciones establecidas en las LEYES APLICABLES.

- PARTES o PARTE** : Son el ASOCIANTE y el ASOCIADO.
- PARTICIPACIÓN ASOCIADO** : Tiene el significado que se le atribuye en el Acápite 10.01.
- PARTICIPACIÓN ASOCIANTE** : Tiene el significado que se le atribuye en el Acápite 10.01.
- PARTICIPACIONES** : Significa, conjuntamente o individualmente, la PARTICIPACIÓN ASOCIANTE y la PARTICIPACIÓN ASOCIADO, según lo requiera el contexto.
- PCGA** : Son los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el PERÚ.
- PERSONA** : Significa cualquier persona natural o jurídica, asociación o sociedad de hecho o irregular, fideicomiso, entidad del gobierno o similar.
- PERÚ** : Es la República del Perú.
- PLAN DE NEGOCIOS** : Significa el diseño del PROYECTO incluyendo, sin limitarse a ello, el CRONOGRAMA DEL PROYECTO, el PRESUPUESTO, el FLUJO DE CAJA y la ESTRUCTURA DE INVERSIÓN, acordado entre el ASOCIANTE y el ASOCIADO para el desarrollo del PROYECTO y que forma parte integrante de este CONTRATO, como Anexo VIII. El PLAN DE NEGOCIOS será actualizado por el COMITÉ ADMINISTRATIVO al finalizar cada una de las etapas del PROYECTO.
- PÓLIZA CAR** : Es la Póliza de Todo Riesgo Contratista (*ConstructionAllRisk* – CAR) que el ASOCIANTE exigirá al CONSTRUCTOR, y que será contratada por este último con una compañía de seguros de primer nivel durante la etapa de construcción del PROYECTO, y que deberá mantener vigente respecto de las OBRAS DE EDIFICACIÓN hasta la culminación de las mismas, lo cual se acreditará con el otorgamiento de la conformidad de obra respectiva. La PÓLIZA CAR deberá incluir las coberturas usuales según las mejores prácticas de la industria.
- PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL** : Es la Póliza de Seguro contra todo riesgo e incendio que contratará el ASOCIANTE por cada etapa del PROYECTO respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS que hayan sido transferidas o entregadas a los respectivos adquirentes de las mismas, según corresponda, hasta la culminación del respectivo proceso de titulación y saneamiento administrativo municipal y registral de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
- PÓLIZAS DE SEGURO** : Son, conjuntamente, la PÓLIZA CAR y la PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL.

- PRESUPUESTO** : Son los INGRESOS y los COSTOS DEL NEGOCIO estimados e incluidos en el PLAN DE NEGOCIOS.
- PROYECTO** : Es el proyecto inmobiliario que se desarrollará en el TERRENO y su desarrollo conceptual, cuyas características se detallan en la MEMORIA DESCRIPTIVA, o cualquiera de sus etapas y que incluye la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ÁREAS COMUNES en el TERRENO ya sea por etapas o no.
- SBS** : Es la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.
- SUBSIDIARIA** : Con respecto a una persona jurídica, es toda persona jurídica de cuyas acciones representativas del capital social o participaciones sociales es propietaria en todo o en al menos el 50.0% (cincuenta por ciento), ya sea directamente o a través de otra SUBSIDIARIA.
- SUPERVISOR** : Tiene el significado que se le atribuye en el Numeral 16.01.
- TERRENO** : Son, conjuntamente los predios especificados en el Numeral 1.03 del CONTRATO.
- TRIBUTOS** : Son todos los impuestos, tasas y contribuciones creados o por crearse que, de conformidad con las LEYES APLICABLES, resulten aplicables al ASOCIANTE o al ASOCIADO, de ser el caso, así como a la celebración, cumplimiento y ejecución del CONTRATO.
- UNIDADES INMOBILIARIAS** : Son, por cada etapa del PROYECTO, (i) los estacionamientos; (ii) las unidades comerciales; y (iii) las unidades de vivienda.
- UTILIDAD NETA** : Significa la utilidad del NEGOCIO formulada conforme a PCGA determinados al cierre de un período y formulados en los respectivos ESTADOS FINANCIEROS de la ASOCIACIÓN, antes de Impuesto a la Renta, en tanto éste no resulte de aplicación a la ASOCIACIÓN.
- UTILIDAD NETA DISTRIBUIBLE** : Es la UTILIDAD NETA descontando los flujos que resulten necesarios para cubrir los COSTOS DEL NEGOCIO pendientes de inversión, que correspondan a las etapas del PROYECTO en ejecución.
- VINCULADA o AFILIADA** : Significa, con respecto a una persona jurídica: (i) sus SUBSIDIARIAS; (ii) cualquier persona jurídica que sea propietaria de acciones representativas del capital social o tenedor de participaciones sociales o que de alguna otra manera participe en la propiedad de ésta, ya sea directamente o a

través de SUBSIDIARIAS; (iii) las SUBSIDIARIAS de éstas últimas; (iv) cualquier PERSONA que ejerza un CONTROL sobre ésta y las otras PERSONAS sobre las cuales aquella ejerza también un CONTROL; y (v) las SUBSIDIARIAS de éstas últimas.

### TERCERO.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.

En la interpretación del CONTRATO se observarán, sin que ello comporte excluir el régimen ordinario del CÓDIGO CIVIL, las reglas siguientes:

- 3.01 Los títulos que encabezan las Cláusulas y Numerales son meramente enunciativos y no serán tomados en cuenta para la interpretación del contenido del CONTRATO.
- 3.02 Todas las referencias en el CONTRATO a una "Cláusula", "Numeral", "Literal", "Acápite" o "Anexo", hacen referencia a la Cláusula, Numeral, Literal, Acápite o Anexo correspondiente de este CONTRATO.
- 3.03 La referencia a cualquier contrato (incluyendo este CONTRATO y sus ANEXOS), documento o instrumento se entiende efectuada a tal contrato, documento o instrumento.
- 3.04 Las referencias en este CONTRATO a una Cláusula incluyen todos los Numerales dentro de dicha Cláusula y las referencias a un Numeral incluyen todos los párrafos dentro de ésta.
- 3.05 En tanto sea aplicable, todas las referencias al plural incluyen al singular y viceversa; todas las referencias a un género incluyen al otro.
- 3.06 Para los efectos de este CONTRATO y los demás CONTRATOS DEL NEGOCIO, el término "razonablemente" debe interpretarse teniendo en cuenta las características de cada una de las PARTES en la situación o contexto en que resulte aplicable dicho término.
- 3.07 Cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción disyuntiva "o" o "u" deberá entenderse que comprende a algunos o a todos los elementos de tal enumeración o relación.
- 3.08 Cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción copulativa "y" o "e" deberá entenderse que incluye a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración o relación.
- 3.09 Para los efectos de este CONTRATO, cualquier referencia a obligaciones, acuerdos, activos, bienes o derechos que en general correspondan las PARTES, se deberá entender en todo momento como aquellas(os) asumidas(os) por las PARTES, según corresponda, única y exclusivamente para el desarrollo del PROYECTO.

*[Handwritten initials]*



#### CUARTO.- OBJETO

- 4.01 Por el CONTRATO, el ASOCIANTE y el ASOCIADO acuerdan crear una relación jurídica de Asociación en Participación, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 440 y siguientes de la LGS y los demás términos y condiciones de este CONTRATO, con el objeto de desarrollar el NEGOCIO y participar en los resultados del mismo.
- 4.02 Todos los ACTIVOS que forman o formen parte del NEGOCIO serán destinados a favor de la ASOCIACIÓN.

#### QUINTO.- DECLARACIONES PRELIMINARES

Las PARTES, según le corresponda a cada una de ellas, dejan expresamente establecido lo siguiente en relación a la ASOCIACIÓN:

- 5.01 Que, la vinculación existente entre el ASOCIANTE y el ASOCIADO se limita al desarrollo del NEGOCIO, así como a todas aquellas actividades vinculadas directamente con el NEGOCIO.
- 5.02 Que, como consecuencia de la celebración del CONTRATO, no se constituye ninguna sociedad o persona jurídica, sociedad de hecho, consorcio, *jointventure*, u otro contrato o figura de colaboración empresarial distinto de la ASOCIACIÓN.
- 5.03 Que, cualquier solicitud o procedimiento de insolvencia, suspensión de pagos, reestructuración, concurso, quiebra o cualquier otra vinculada con la situación patrimonial y financiera del ASOCIANTE no se extenderá o afectará al ASOCIADO, ni viceversa; y,
- 5.04 Que, las obligaciones y responsabilidades del ASOCIANTE, presentes o futuras, frente a terceras PERSONAS, incluyendo aquellas vinculadas al NEGOCIO, corresponderán en forma exclusiva, independiente y autónoma al ASOCIANTE, sin que ninguna PERSONA pueda o tenga derecho a exigir o reclamar al ASOCIADO, en forma alguna, el pago de algún importe por las mencionadas obligaciones o responsabilidades. Sin perjuicio de ello, en el caso de aquellas obligaciones y responsabilidades civiles o administrativas del ASOCIANTE frente a terceras PERSONAS derivadas exclusivamente de la implementación, desarrollo y ejecución del NEGOCIO, así como los costos que genere dicha responsabilidad, serán asumidos por las PARTES en forma proporcional a sus respectivas PARTICIPACIONES en la ASOCIACIÓN; salvo en el caso de dolo o culpa inexcusable del ASOCIANTE, en cuyo caso este último asumirá íntegramente tales costos, en forma exclusiva, independiente y autónoma, y con cargo a sus propios recursos.

#### SEXTO.- APOORTE INICIAL

- 6.01 El aporte inicial (el "APOORTE INICIAL") que efectuarán el ASOCIANTE y el ASOCIADO a la ASOCIACIÓN será implementado de acuerdo a lo siguiente:
- (a) Disposiciones Generales: El ASOCIANTE efectuará una contribución de dinero en

efectivo a favor de la ASOCIACIÓN y destinará el NEGOCIO (incluyendo, sin limitarse a ello, a los ACTIVOS necesarios para el desarrollo y explotación de éste) y sus resultados a favor de la ASOCIACIÓN. Por su parte, el ASOCIADO realizará una contribución de dinero en efectivo a favor de la ASOCIACIÓN, según lo establecido en la liquidación inicial, que como Anexo VI forma parte integrante del CONTRATO (la "LIQUIDACIÓN INICIAL"), y a lo dispuesto en la presente cláusula.

- (b) APORTE INICIAL del ASOCIANTE: El ASOCIANTE destina o destinará exclusivamente a la ASOCIACIÓN, según corresponda, el monto señalado en la LIQUIDACIÓN INICIAL, que se adjunta como Anexo VI de acuerdo con lo establecido en la ESTRUCTURA DE INVERSIÓN.

El APORTE INICIAL del ASOCIANTE se realizará en las oportunidades establecidas en el Cronograma de Pagos de la LIQUIDACIÓN INICIAL

- (c) APORTE INICIAL del ASOCIADO: El ASOCIADO contribuye o contribuirá a la ASOCIACIÓN, según corresponda, el monto señalado en la LIQUIDACIÓN INICIAL, que se adjunta como Anexo VI de acuerdo con lo establecido en la ESTRUCTURA DE INVERSIÓN.

El APORTE INICIAL del ASOCIADO se realizará en las oportunidades establecidas en el Cronograma de Pagos de la LIQUIDACIÓN INICIAL.

6.02 Sin perjuicio de lo señalado en los literales (b) y (c) precedentes, el ASOCIANTE se obliga a:

- (a) En el caso del APORTE INICIAL a que se refieren los literales 6.01(b) y 6.01(c) el ASOCIANTE se obliga a destinar dichos recursos, en primer término, al pago del precio de compra del TERRENO y del Impuesto de Alcabala correspondiente; y el saldo, a cubrir los costos y gastos de la ETAPA INICIAL. El TERRENO será adquirido con el APORTE INICIAL y aportado a la ASOCIACIÓN para ser utilizada en la ejecución del PROYECTO.
- (b) Respecto del TERRENO, el ASOCIANTE se obliga a transferirlo en dominio fiduciario, simultáneamente a la firma del CONTRATO, a favor del FIDEICOMISO PUENTE que, posteriormente, será modificado por las PARTES y el FIDUCIARIO de manera de que se sustituyan los términos y condiciones del mismo por las del FIDEICOMISO DE ACTIVOS; y,
- (c) Respecto del APORTE INICIAL a que se refieren los Acápites 6.01 (b) y 6.01(c) el ASOCIANTE se obliga a destinarlo exclusivamente a cubrir los costos y gastos de la ETAPA INICIAL.

6.03 Las PARTES convienen que, sin perjuicio de la naturaleza de cada uno de los bienes que conforman el APORTE INICIAL y únicamente para los efectos de la LIQUIDACIÓN INICIAL, cada

uno de tales bienes o activos serán considerados como una contribución en efectivo, para lo cual acuerdan valorizar cada uno de éstos en los montos señalados en el Anexo VI.

Conforme a ello, las PARTES acuerdan que la LIQUIDACIÓN INICIAL servirá para efectuar el cálculo de las PARTICIPACIONES de cada una de ellas, en los porcentajes a que se refiere el numeral 10.01.

- 6.04 Sin perjuicio de lo establecido en los numerales precedentes de esta cláusula, en el caso en que los costos o gastos de la ETAPA INICIAL se incrementen con posterioridad a la fecha de suscripción del presente CONTRATO y, por lo tanto, el APOORTE INICIAL sea insuficiente para cubrir dichos costos o gastos, las PARTES, previa aprobación del COMITÉ ADMINISTRATIVO, se obligan a aportar a la ASOCIACIÓN, complementariamente al APOORTE INICIAL, las sumas que resulten necesarias para cubrir dicho incrementos de costos o gastos, en forma proporcional a sus respectivas PARTICIPACIONES en la ASOCIACIÓN, lo cual quedará reflejado en una nueva LIQUIDACIÓN INICIAL que reemplazará la que consta, a la fecha del presente CONTRATO, en el Anexo VI

#### SÉPTIMO.- APORTES ADICIONALES

- 7.01 En el caso en que fuese necesario modificar el PRESUPUESTO de forma tal que se requiera una inversión mayor de capital para las etapas de desarrollo del PROYECTO distintas de la ETAPA INICIAL, como consecuencia de costos o gastos no previstos en el PLAN DE NEGOCIOS y distintas de un incremento en los costos o gastos previstos en el PRESUPUESTO, el ASOCIANTE y el ASOCIADO se obligan a cubrir tales gastos o costos adicionales y extraordinarios mediante aportes adicionales (los "APORTES ADICIONALES") a favor de la ASOCIACIÓN, aportes que serán desembolsados por el ASOCIANTE y el ASOCIADO en función a sus respectivas PARTICIPACIONES y en las oportunidades que sean requeridos por el ASOCIANTE de acuerdo con las necesidades del PROYECTO, y siempre que (i) tales costos o gastos hubiesen sido aprobados por el COMITÉ ADMINISTRATIVO y, (ii) no hubiese ocurrido un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, en cualquiera de los CONTRATOS DEL NEGOCIO que dé lugar a la resolución de éstos.
- 7.02 Las PARTES acuerdan que cualquier APOORTE ADICIONAL que se requiera para el desarrollo del NEGOCIO y que no se encuentre comprendido en el primer párrafo del numeral anterior, deberá ser acordado por las PARTES y constar por escrito.

#### OCTAVO.- FORMALIDAD DE LOS APORTES

- 8.01 Por la sola suscripción del presente CONTRATO, el ASOCIANTE queda obligado a destinar el íntegro del TERRENO exclusivamente a la ASOCIACIÓN y a la implementación, ejecución y desarrollo del NEGOCIO, así como a suscribir el FIDEICOMISO PUENTE simultáneamente a la suscripción del contrato de compraventa del TERRENO, transfiriendo el dominio fiduciario del TERRENO a favor de dicho patrimonio fideicometido en garantía.
- 8.02 Cualquier aporte en efectivo que el ASOCIADO deba realizar en cumplimiento de lo dispuesto

en este CONTRATO (sea como parte del APORTE INICIAL o de los APORTE ADICIONALES) deberán efectuarse mediante cheque de gerencia girado a favor del ASOCIANTE o mediante transferencia bancaria a la(s) respectiva(s) CUENTA(S) BANCARIA(S).

**NOVENO.- CONDICIONES PREVIAS A LOS APORTE ADICIONALES.**

Los APORTE ADICIONALES a ser realizados por el ASOCIADO estarán sujetos a que previamente se haya verificado lo siguiente, a satisfacción expresa y por escrito del ASOCIADO:

- 9.01 Que se haya celebrado y formalizado la constitución de los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA.
- 9.02 Que el CONTRATO DE OBRA incorpore una cláusula en los términos establecidos en el Acápite 15.02(b)(v).
- 9.03 Que el ASOCIADO haya recibido, con una anticipación mínima de 10 (diez) DÍAS HÁBILES, una solicitud de desembolso por escrito del ASOCIANTE indicando el monto a ser desembolsado y la fecha de desembolso.
- 9.04 Que, conjuntamente con la solicitud de desembolso a que se refiere el numeral 9.03 precedente, el ASOCIANTE acompañe una constancia por escrito (con carácter de declaración jurada) debidamente suscrita por su Gerente General certificando: (i) que la situación y el avance del PROYECTO se ajusta al CRONOGRAMA DEL PROYECTO; y, (ii) el cumplimiento de los hitos ("milestones") por parte del CONSTRUCTOR en virtud del cronograma de obra del CONTRATO DE OBRA.
- 9.05 Que se haya verificado que el ASOCIANTE haya realizado el APORTE INICIAL a que se refiere el ACAPITE 6.01(b) a favor de la ASOCIACIÓN.
- 9.06 Que no haya ocurrido un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO o cualquier hecho que como consecuencia del transcurso del tiempo pueda devenir un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.
- 9.07 Que el COMITÉ ADMINISTRATIVO haya aprobado la modificación del PRESUPUESTO.

**DÉCIMO.- PARTICIPACIÓN EN LA ASOCIACIÓN Y ATRIBUCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.**

- 10.01 El ASOCIADO tendrá una participación del 60.0% (sesenta por ciento) en la UTILIDAD NETA (la "PARTICIPACIÓN ASOCIADO") y el ASOCIANTE tendrá una participación del 40.0% (cuarenta por ciento) en la UTILIDAD NETA (la "PARTICIPACIÓN ASOCIANTE").
- 10.02 La UTILIDAD NETA será calculada y atribuida a cada una de las PARTES de acuerdo a sus respectivas PARTICIPACIONES luego de haberse aprobado los ESTADOS FINANCIEROS anuales de la ASOCIACIÓN, lo cual deberá efectuarse dentro de los 60 (sesenta) DÍAS siguientes al cierre del ejercicio anual inmediato anterior.
- 10.03 Siempre que (i) el CONTRATO DE FINANCIAMIENTO y, de ser el caso, los CONTRATOS DE





FINANCIAMIENTO ADICIONALES no lo prohíban expresamente, (ii) exista una UTILIDAD NETA DISTRIBUIBLE, y (iii) el flujo de caja de la ASOCIACIÓN así lo permita:

- (a) El ASOCIANTE deberá distribuir y pagar la mencionada UTILIDAD NETA DISTRIBUIBLE dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber las PARTES aprobado los ESTADOS FINANCIEROS anuales auditados de la ASOCIACIÓN (las "LIQUIDACIONES DEL EJERCICIO") y,
- (b) Las PARTES podrán acordar distribuir y pagar la UTILIDAD NETA DISTRIBUIBLE formulada conforme a ESTADOS FINANCIEROS mensuales de la ASOCIACIÓN; en cuyo caso, el pago deberá realizarse dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber las PARTES aprobado los respectivos ESTADOS FINANCIEROS mensuales de la ASOCIACIÓN (las "LIQUIDACIONES PROVISIONALES").

En el caso que al finalizar el ejercicio anual al cual correspondan las LIQUIDACIONES PROVISIONALES, el resultado de la ASOCIACIÓN hubiese arrojado pérdidas, las PARTES deberán reembolsar a la ASOCIACIÓN el importe que hubiesen recibido como pago a cuenta, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de aprobado los ESTADOS FINANCIEROS anuales auditados de la ASOCIACIÓN.

En cualquiera de los casos antes indicados, la UTILIDAD NETA DISTRIBUIBLE se atribuirá y distribuirá a las PARTES por el ASOCIANTE, en la misma oportunidad y preferencia (*paripassu*).

- 10.04 En todos los casos, la PARTICIPACIÓN ASOCIADO deberá ser distribuida y pagada por el ASOCIANTE al ASOCIADO libre de cualquier TRIBUTO que afecte o pudiera afectar en el futuro al ASOCIANTE o sus actividades económicas distintas del NEGOCIO, salvo en el caso de TRIBUTOS que graven directamente la UTILIDAD NETA de la ASOCIACIÓN.

#### UNDÉCIMO.- GESTIÓN DEL NEGOCIO

La gestión del NEGOCIO corresponde exclusivamente al ASOCIANTE, quien tendrá derecho a adoptar las decisiones que estime convenientes o necesarias respecto de los aspectos técnicos, económicos y administrativos del NEGOCIO, con las restricciones y limitaciones que se detallan en la Cláusula Decimonovena y a continuación:

- 11.01 Tanto los INGRESOS y los COSTOS DEL NEGOCIO efectivamente devengados, así como los tributos que resulten aplicables directamente a dichas operaciones, serán registrados en la contabilidad del ASOCIANTE conforme a los PCGA. No obstante ello, el ASOCIANTE deberá elaborar y mantener, a satisfacción del ASOCIADO, una contabilidad separada e independiente para el NEGOCIO y sus resultados, en la cual se registren y acrediten las partidas, cuentas y los resultados de la ASOCIACIÓN, de forma tal de mantener dichos montos claramente diferenciados de las cuentas y resultados que corresponden en forma exclusiva al ASOCIANTE relacionados con los negocios de éste distintos al NEGOCIO.

- 11.02 Los INGRESOS del NEGOCIO estarán referidos a lo siguiente: (i) ingresos provenientes de las

ventas u operaciones de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS que sean desarrolladas como parte del desarrollo del NEGOCIO; (ii) ingresos financieros y otro tipo de ingresos derivados de operaciones de depósito o inversión que pudiesen realizarse con los resultados obtenidos por la ASOCIACIÓN de conformidad con lo establecido en el presente CONTRATO y siempre que cuenten con la previa aprobación por escrito del ASOCIADO; y (iii) otros ingresos vinculados con las actividades y operaciones señaladas en los numerales (i) y (ii) precedentes, así como respecto de aquellas que pudiesen haber sido realizadas por acuerdo entre las PARTES, lo cual deberá constar por escrito.

- 11.03 Los COSTOS DEL NEGOCIO que podrán ser asumidos por la ASOCIACIÓN y contabilizados en sus ESTADOS FINANCIEROS se limitan a aquellos directamente relacionados con el desarrollo y ejecución del PROYECTO y que se encuentren debidamente sustentados.
- 11.04 Las PARTES declaran expresamente que asumirán los resultados del NEGOCIO (ganancias y pérdidas) en función a sus respectivas PARTICIPACIONES.

#### DUODÉCIMO.- TRIBUTOS

- 12.01 Cada una de las PARTES, sobre la base de su particular condición, deberá pagar directa e independientemente los TRIBUTOS que pudiesen corresponderles. Por lo tanto, no existe ni existirá bajo ninguna circunstancia solidaridad respecto de las obligaciones tributarias aplicables a cada una de las PARTES, las cuales corresponderán y serán de responsabilidad exclusiva de cada una de ellas.
- 12.02 Las PARTES convienen que el ASOCIANTE estará obligado a asumir directa y exclusivamente, bajo su total y exclusiva cuenta, el pago de cualquier TRIBUTO que grave o pudiera gravar en el futuro las actividades y negocios del ASOCIANTE, distintos del NEGOCIO o de la ASOCIACIÓN.
- 12.03 No obstante lo señalado en los numerales 12.01 y 12.02 precedentes, en el caso en que en el futuro se creen TRIBUTOS que graven los ACTIVOS del NEGOCIO (en tanto este tributo no constituya crédito fiscal contra el Impuesto a la Renta del ASOCIANTE) o la UTILIDAD NETA de la ASOCIACIÓN, aquellos serán también pagados por el ASOCIANTE, con cargo a los recursos de la ASOCIACIÓN.
- 12.04 Según las normas tributarias vigentes y en tanto éstas no sean modificadas, para efectos de la determinación de la renta de tercera categoría del ASOCIANTE, éste deberá deducir como gasto la participación en la UTILIDAD NETA que le corresponde al ASOCIADO.
- 12.05 Las PARTES acuerdan que los pagos a cuenta de Impuesto a la Renta que deba efectuar el ASOCIANTE por los INGRESOS, serán realizados con cargo a los recursos de la ASOCIACIÓN. De mismo modo, las PARTES acuerdan que los recursos destinados a dichos pagos serán descontados de la distribución de la UTILIDAD NETA que le corresponda al ASOCIANTE conforme a lo previsto en el Numeral 10.03.



### DECIMOTERCERO.- CUENTAS

- 13.01 Para efectos de lo establecido en este CONTRATO, el ASOCIANTE abrirá las CUENTAS BANCARIAS, en la cual las PARTES depositarán el APOORTE INICIAL y, de ser el caso, en proporción a sus correspondientes PARTICIPACIONES, los demás recursos necesarios para el desarrollo y ejecución de cada una de las etapas del PROYECTO. De ser acordado por las PARTES, posteriormente, los fondos de las CUENTAS BANCARIAS formarán parte del patrimonio fideicometido de cualquiera de los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA.
- 13.02 Asimismo, para efectos de lo establecido en este CONTRATO, el ASOCIADO comunicará al ASOCIANTE los datos de la cuenta bancaria en la cual el FIDUCIARIO deberá depositar las sumas correspondientes al porcentaje de la UTILIDAD NETA DISTRIBUIBLE y el reembolso por concepto de APOORTE INICIAL DEL ASOCIADO o de APOORTE ADICIONAL, que le corresponde al ASOCIADO, esto es el 60.0% (sesenta por ciento) de todos estos conceptos, conforme a las LIQUIDACIONES PROVISIONALES y las LIQUIDACIONES DEL EJERCICIO a las que se refiere los Numerales 10.03(b) y 10.03(a), respectivamente, así como cualquier otro importe que le corresponda al ASOCIADO, derivado de la ASOCIACIÓN.
- 13.03 El FIDUCIARIO depositará las sumas correspondientes al porcentaje de la UTILIDAD NETA DISTRIBUIBLE que le corresponde al ASOCIANTE, esto es el 40.0% (cuarenta por ciento), conforme a las LIQUIDACIONES DEL EJERCICIO y las LIQUIDACIONES PROVISIONALES a las que se refiere los Numerales 10.03(a) y 10.03(b), respectivamente, así como cualquier otro importe que le corresponda al ASOCIANTE derivado de la ASOCIACIÓN, en la cuenta bancaria que éste a su solo criterio decida.
- 13.04 Sin perjuicio de lo señalado en los numerales precedentes de esta cláusula, el ASOCIANTE podrá abrir una o más cuentas bancarias, si fuere necesario, para el manejo operativo de la ASOCIACIÓN, lo cual deberá ser previamente aprobado por el COMITÉ ADMINISTRATIVO.

### DECIMOCUARTO.- PERSONAL

- 14.01 El ASOCIANTE procederá a la contratación del personal y trabajadores que se requieran para el desarrollo del NEGOCIO con cargo a los recursos de la ASOCIACIÓN, debiendo tener en cuenta, sin embargo, lo dispuesto en el Numeral 11.03 respecto de los COSTOS DEL NEGOCIO que correspondan a este concepto. En consecuencia, si bien el pago de las remuneraciones, indemnizaciones, compensación por tiempo de servicios y demás beneficios laborales que pudiesen corresponder a los trabajadores que se contraten exclusivamente para la ejecución del NEGOCIO serán asumidos con cargo a los recursos de la ASOCIACIÓN, el ASOCIANTE será quien tendrá, exclusivamente, la calidad de empleador o contratante del servicio en las relaciones de naturaleza laboral, civil o comercial que pudiesen generarse.
- 14.02 La designación, por parte del ASOCIANTE, del gerente y el jefe del PROYECTO, así como la sustitución de éstos, deberá ser aprobada previamente por el COMITÉ ADMINISTRATIVO.

### DECIMOQUINTO.- GERENCIA DEL PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRA

15.01 El ASOCIANTE será quien esté a cargo de la gerencia integral y construcción del PROYECTO con las funciones y responsabilidades que se detallan en el Anexo IV y Anexo V.

15.02 Asimismo, el ASOCIANTE, en el caso que se le sustituya como CONSTRUCTOR, contratará al nuevo CONSTRUCTOR para que este último le preste servicios de construcción de la obra correspondiente al PROYECTO, mediante la celebración del CONTRATO DE OBRA, el cual deberá estar sujeto a las condiciones mínimas que se señalan a continuación:

(a) Las condiciones generales de los servicios de construcción de obra del PROYECTO que, como mínimo, deberá incluir el CONTRATO DE OBRA serán aquellas que se detallan en el Anexo V del presente CONTRATO.

(b) En adición a las condiciones generales que se detallan en el Anexo V, el CONTRATO DE OBRA deberá contemplar, cuando menos, lo siguiente:

(i) Que se incluya el CRONOGRAMA DEL PROYECTO y se establezca la obligación del CONSTRUCTOR de cumplir con los términos y condiciones del CONTRATO DE OBRA.

(ii) Que el CONSTRUCTOR entregue a favor del ASOCIANTE una carta fianza bancaria irrevocable, incondicional, solidaria, de realización automática, sin beneficio de excusión (la cual deberá ser emitida a favor del FIDUCIARIO en representación del FIDEICOMISO DE ACTIVOS) emitida por una empresa bancaria de primer orden, por un monto equivalente, cuando menos, al 10.0% (diez por ciento) del valor total estimado de construcción de cada etapa del PROYECTO con el objeto de garantizar el fiel cumplimiento y la buena calidad de ejecución de la obra correspondiente a dicha etapa del PROYECTO. Dicha carta fianza deberá ser emitida por períodos anuales y ser renovada con una anticipación no menor a los 30 (treinta) DÍAS anteriores a su vencimiento. No obstante, en ningún caso la referida fianza bancaria podrá tener una vigencia menor a 1 (un) AÑO posterior a la entrega física de la obra correspondiente a la respectiva etapa del PROYECTO.

(iii) Que el CONSTRUCTOR mantenga indemne al ASOCIADO, al ASOCIANTE y a cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores de todo juicio, pérdida, reclamo, demanda y acción de cualquier naturaleza y cuantía relacionadas con su propia participación, la de sus subcontratistas, proveedores, personal, agentes o empleados en la ejecución del PROYECTO, ya sea directa o indirectamente, así como frente a cualquier multa que pudiese imponer una autoridad gubernamental competente como consecuencia de hechos directa o indirectamente relacionados con la ejecución del PROYECTO, siempre y cuando los referidos hechos sean imputables al CONSTRUCTOR.

(iv) Que el CONSTRUCTOR contrate y mantenga vigente la PÓLIZA CAR, en los

términos y con las coberturas usuales en la industria.

- (v) Que se incluya una cláusula en virtud de la cual, ante un incumplimiento del CONSTRUCTOR relacionado con cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del CONTRATO DE OBRA que se detallan en el Anexo V, éste quede resuelto de pleno derecho y sin necesidad de pronunciamiento judicial o extrajudicial para tal efecto, siempre que: (y) hubiese transcurrido un plazo de 30 (treinta) DÍAS siguientes a la fecha en que se produjo el incumplimiento; y, (z) el CONSTRUCTOR no hubiese adoptado las medidas necesarias destinadas a subsanar dicho incumplimiento y presentado al ASOCIANTE un plan de acción destinado a la subsanación correspondiente (cuya copia el ASOCIANTE deberá remitir al ASOCIADO dentro del DÍA HÁBIL siguiente a su recepción); salvo que se trate del incumplimiento reiterado de una determinada obligación que pueda tener un efecto adverso en el cumplimiento del cronograma y especificaciones técnicas de la obra, en cuyo caso el CONTRATO DE OBRA deberá quedar resuelto de pleno derecho y sin necesidad de pronunciamiento judicial o extrajudicial.

- (c) La contraprestación por los servicios prestados por el CONSTRUCTOR en el CONTRATO DE OBRA serán los señalados en el Anexo V.

15.03 En caso que una empresa sustituya a VIVA GYM S.A. como CONSTRUCTOR, la contraprestación por los servicios de construcción de obra no podrán ser mayores a los establecidos en el Anexo V del presente CONTRATO.

#### DECIMOSEXTO.- SUPERVISOR

16.01 El ASOCIANTE deberá contratar, con cargo a los recursos de la ASOCIACIÓN, a una PERSONA a la que se le denominará el "SUPERVISOR", la cual será designada por el ASOCIADO, y cuya función principal será supervisar la correcta, oportuna, adecuada y diligente ejecución del PROYECTO, así como recabar información respecto a la ejecución del PROYECTO con el fin de mantener informadas a las PARTES de manera permanente y oportuna del estado y la situación del mismo.

16.02 Tanto el ASOCIANTE como el nuevo CONSTRUCTOR (en caso se haya sustituido a VIVA GYM como CONSTRUCTOR) deberán permitir el ingreso del SUPERVISOR a la obra de construcción del PROYECTO, cuando éste así lo estime conveniente, así como brindarle todas las facilidades para que recabe la información del PROYECTO y efectúe las evaluaciones necesarias o convenientes con relación a éste, con el objeto de:

- (a) Supervisar el cumplimiento del PLAN DE NEGOCIOS, incluyendo los avances de obra y las respectivas valorizaciones de obra.
- (b) Otorgar su conformidad a la terminación de cada una de las etapas de desarrollo del PROYECTO.

- (c) Verificar el cumplimiento de las obligaciones del ASOCIANTE y del CONSTRUCTOR con arreglo al presente CONTRATO y el CONTRATO DE OBRA, según corresponda.
  - (d) Verificar la calidad de los materiales y su correcta utilización en la construcción y desarrollo del PROYECTO, constatando que éstos correspondan a las características y especificaciones técnicas establecidas en el CONTRATO DE OBRA.
  - (e) Validar que los pagos al CONSTRUCTOR correspondan y se sujeten a lo establecido en el CONTRATO DE OBRA.
  - (f) Informar de los resultados del cumplimiento de sus labores al ASOCIADO, a solo requerimiento de este último.
- 16.03 El SUPERVISOR deberá tener acceso a los estados de avance de obra, gastos de construcción y a cualquier información adicional vinculada exclusivamente con el NEGOCIO y el PROYECTO que razonablemente requiera para tener un completo entendimiento del desarrollo y ejecución del PROYECTO.
- 16.04 El CONTRATO DE OBRA deberá contener la obligación de facilitar al SUPERVISOR la información que razonablemente éste requiera, en los términos señalados en los Numerales precedentes.
- 16.05 En caso de sustitución, renuncia o resolución del contrato mediante el cual el ASOCIANTE contrató los servicios del SUPERVISOR, las PARTES acuerdan que se deberá designar y contratar a un nuevo supervisor, siguiendo el procedimiento que se señala en numeral 16.01 precedente.

#### **DECIMOSÉPTIMO.- PLAN DE NEGOCIOS**

- 17.01 El presente CONTRATO incluirá como Anexo VIII un PLAN DE NEGOCIOS general que será aprobado por las PARTES por todo el plazo de desarrollo del NEGOCIO.

El PLAN DE NEGOCIOS será aprobado por las PARTES dentro de los treinta (30) DÍAS siguientes de suscrito el CONTRATO, para lo cual se obligan a elaborar y suscribir un acta cuyas firmas serán legalizadas por notario público. Mediante la suscripción de dicha acta, el PLAN DE NEGOCIOS pasará a formar parte integrante del CONTRATO, sin que para ello resulte necesario modificar el CONTRATO.

- 17.02 El PLAN DE NEGOCIOS podrá ser actualizado y sustituido con la previa aprobación del COMITÉ ADMINISTRATIVO.

#### **DECIMOCTAVO.- VARIACIÓN DE COSTOS DEL NEGOCIO**

- 18.01 Sin perjuicio de lo dispuesto por la Cláusula Séptima, las PARTES acuerdan que cualquier variación de los COSTOS DEL NEGOCIO serán asumidos por el ASOCIANTE y el ASOCIADO en

la misma proporción que sus respectivas PARTICIPACIONES.

- 18.02 No obstante lo anterior, cualquier variación de los COSTOS DEL NEGOCIO, con excepción de los costos de construcción, por un porcentaje igual o mayor al 2.5% (dos punto cinco por ciento) de dichos costos deberán ser previamente aprobados por el COMITÉ ADMINISTRATIVO. Cualquier variación de los costos de construcción será asumida, de ser el caso, por las PARTES de acuerdo a lo establecido en Anexo V.
- 18.03 En tal sentido, queda establecido que las PARTES asumirán, en la misma proporción que sus respectivas PARTICIPACIONES, y sujeto a las condiciones que se establecen en los párrafos precedentes, los COSTOS DEL NEGOCIO de conformidad con el PRESUPUESTO.

#### DECIMONOVENO.- COMITE ADMINISTRATIVO

- 19.01 De conformidad con lo dispuesto por el cuarto párrafo del artículo 441 de la LGS, las PARTES convienen en establecer un COMITE ADMINISTRATIVO de la ASOCIACION (el "COMITE ADMINISTRATIVO").
- 19.02 El COMITE ADMINISTRATIVO se regulará de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- (a) El COMITE ADMINISTRATIVO estará conformado por dos (2) miembros titulares y dos (2) miembros suplentes designados por el ASOCIANTE.

Para tal efecto, el ASOCIANTE deberá informar por escrito al ASOCIADO los nombres y documentos de identidad de las PERSONAS que lo representarán en el COMITÉ ADMINISTRATIVO, así como sus suplentes. Para la sustitución de un miembro titular o suplente, el ASOCIANTE deberá remitir al ASOCIADO una nueva comunicación dejando sin efecto la designación del miembro que será sustituido e informando el nombre del nuevo miembro que designa. La designación de cada miembro surtirá efectos a partir de la recepción por el ASOCIADO de la comunicación a que se refiere el presente literal.

- (b) La presencia de un miembro titular excluye la posibilidad de participación del miembro suplente en la respectiva sesión del COMITÉ ADMINISTRATIVO.
- (c) Con la finalidad que el ASOCIADO pueda ejercer su derecho a fiscalizar al ASOCIANTE en el COMITÉ ADMINISTRATIVO, las Partes acuerdan lo siguiente:

- (i) El ASOCIADO deberá designar a dos (2) representantes titulares y dos (2) representantes suplentes que lo representarán en el COMITE ADMINISTRATIVO. A tales efectos, resultará de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del literal (a) y en el literal (b) del presente numeral 19.02

Los representantes suplentes designados por el ASOCIADO podrán reemplazar a cualquiera de los representantes titulares, sea en forma temporal o permanentemente;

- (ii) Para la válida celebración de las sesiones del COMITE ADMINISTRATIVO, el ASOCIANTE deberá informar al ASOCIADO acerca de la realización de las sesiones del COMITE ADMINISTRATIVO a través de una comunicación por escrito con, cuando menos, cinco (5) Días Hábiles de anticipación a cada sesión, en la cual el ASOCIANTE deberá (a) señalar el lugar, día y hora de la celebración de la respectiva sesión del COMITE ADMINISTRATIVO, (b) indicar los asuntos a tratar y, de ser el caso, (c) adjuntar los documentos o información que versen sobre los asuntos a tratar. Los representantes del ASOCIADO podrán asistir y participar en las sesiones del COMITE ADMINISTRATIVO sin tener derecho a voto;
- (iii) En el caso que uno o más de los representantes del ASOCIADO no asistiesen a la respectiva sesión del COMITE ADMINISTRATIVO no obstante haber sido debidamente convocados de conformidad con lo señalado en el numeral (ii) precedente, el ASOCIANTE deberá comunicar por escrito al ASOCIADO, dentro del Día Hábil siguiente de la fecha en que se llevó a cabo la respectiva sesión del COMITE ADMINISTRATIVO, todos los acuerdos adoptados en dicha sesión;
- (iv) El ASOCIADO tendrá derecho de veto respecto de las decisiones del ASOCIANTE a que se refieren los numerales (ii), (iii), (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) y (xii) del literal (d) de esta Sección 19.02. Las Partes establecen expresamente que el derecho de veto del ASOCIADO podrá hacerse extensivo únicamente a aquellos aspectos o temas relacionados con las especificaciones técnicas o de estrategia comercial que afecten en más del 20% a los ingresos proyectados para la etapa en ejecución de acuerdo con lo contemplado en el PLAN DE NEGOCIOS o en un porcentaje igual o mayor al 2.5% (dos punto cinco por ciento) de los COSTOS DEL NEGOCIO según lo indicado en el artículo 18.02;
- (v) El ASOCIADO ejercerá su derecho a veto: (y) en la misma sesión del COMITE ADMINISTRATIVO, a través de la decisión de los dos (2) representantes designados por éste, o (z) mediante una comunicación al ASOCIANTE, efectuada por los dos (2) representantes designados por el ASOCIADO y realizada dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de efectuada la citada sesión, sólo si los representantes designados por el ASOCIADO no hubiesen concurrido a la sesión no obstante haber sido debidamente informados de la misma, de conformidad con lo señalado en el numeral (ii) anterior del presente literal (c);
- (d) Las decisiones que sobre la marcha del NEGOCIO se indican en el presente literal, serán adoptadas exclusivamente por el COMITE ADMINISTRATIVO conformado por el ASOCIANTE, atendiendo siempre al derecho de veto del ASOCIADO: (i) la adopción, en general, de las decisiones que pudiesen encontrarse vinculadas o relacionadas con el funcionamiento o desarrollo normal del NEGOCIO, entendiéndose como tal a aquellas contempladas en los alcances del PLAN DE NEGOCIOS; (ii) la aprobación del PLAN DE NEGOCIOS de cada etapa del PROYECTO y, de ser el caso, sus modificaciones o ampliaciones, incluyendo, de ser el caso, cualquier incremento de los costos o gastos

  
  
GRANA

LEGA



de la Etapa Inicial con posterioridad a la fecha de suscripción del presente CONTRATO; (iii) la aprobación y autorización de la celebración del CONTRATO DE FINANCIAMIENTO, así como de los términos y condiciones de dicho CONTRATO DE FINANCIAMIENTO; (iv) la aprobación y autorización para la celebración de los CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO ADICIONALES, así como de los términos y condiciones de los CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO ADICIONALES; (v) la aprobación del otorgamiento de garantías de cualquier naturaleza respecto del TERRENO o de cualquier otro ACTIVO de la ASOCIACION, o que se encuentre destinado al cumplimiento del objeto de la ASOCIACION –y los términos y condiciones de los contratos en virtud de los cuales se constituyan dichas garantías-, así como cualquier modificación o ampliación a los respectivos instrumentos; (vi) la aprobación de los ESTADOS FINANCIEROS del NEGOCIO; (vii) determinar el destino que se le dará a los recursos de la ASOCIACION a fin de optimizar su rentabilidad, siempre que ello no ocasione un retraso en el CRONOGRAMA DE OBRA o en el Presupuesto o, en general, no afecte el cumplimiento por parte del ASOCIANTE de las obligaciones asumidas frente a terceros en cumplimiento del presente CONTRATO y en relación con el NEGOCIO; (viii) en el caso que se deba contratar a un nuevo Constructor, aprobar el mecanismo y metodología del proceso de subasta y adjudicación a ser implementada por el ASOCIANTE para la designación y contratación del Constructor sustituto; (ix) la apertura de cualquier cuenta de la ASOCIACION distinta o adicional a la Cuenta Operativa; (x) la designación o sustitución del gerente o jefe del PROYECTO por el ASOCIANTE; (xi) la modificación de los COSTOS DEL PROYECTO que determine un incremento del APORTE INICIAL o la necesidad de realizar APORTES ADICIONALES; (xii) Aprobar cualquier disminución de los precios de venta de las UNIDADES INMOBILIARIAS que conlleve a una reducción de los INGRESOS proyectados en el PLAN DE NEGOCIOS, y (xiii) cualquier otra función, atribución o prerrogativa que las Partes acuerden, siempre y cuando ésta no atente contra alguna norma legal de carácter imperativo o que genere como consecuencia una mayor carga tributaria que la que a la fecha del presente Contrato le resulta aplicable al ASOCIADO, a solo criterio de este última;

- (e) Los miembros suplentes designados por el ASOCIANTE en el COMITE ADMINISTRATIVO podrán reemplazar a cualquiera de los miembros titulares para una sesión en particular o en forma permanente;
- (f) El COMITE ADMINISTRATIVO llevará un Libro de Actas legalizado notarialmente, en el cual se insertarán las actas que correspondan a las sesiones que se lleven a cabo. El ASOCIADO tendrá derecho a solicitar su revisión y, de ser el caso, copias del contenido del mismo, sin restricción ni limitación alguna;
- (g) Las Partes declaran que el establecimiento del COMITE ADMINISTRATIVO dentro de la ASOCIACION no determina el cambio o variación de las responsabilidades u obligaciones asumidas por las Partes en virtud del presente CONTRATO, sino que constituye un mecanismo de fiscalización y control que las Partes consideran conveniente establecer a fin de garantizar un desarrollo y ejecución adecuado del

NEGOCIO y el uso eficientes de los recursos necesarios para tal efecto.

**VIGÉSIMO.- CONDICIONES PRECEDENTES**

Las obligaciones que asumen las PARTES en virtud de este CONTRATO están sujetas a que se hayan cumplido las siguientes condiciones previas:

- 20.01 Que las PARTES hayan tomado todos los acuerdos necesarios para actuar y lograr los objetivos de la ASOCIACIÓN.
- 20.02 Que el TERRENO se encuentre libre de toda carga, gravamen, medida judicial o extrajudicial que afecte o limite la libre disponibilidad de éste, con excepción del FIDEICOMISO PUENTE.
- 20.03 Que las PARTES hayan validado el estudio de suelos preliminar respecto del TERRENO, el estudio de títulos y el levantamiento topográfico de éste.
- 20.04 Que las declaraciones y garantías efectuadas por las PARTES en este CONTRATO sean verdaderas y correctas en la fecha en que corresponda a cada PARTE cumplir con cualquiera de sus obligaciones bajo el presente CONTRATO.
- 20.05 Que no haya ocurrido ningún evento que pudiera tener un EFECTO SUSTANCIALMENTE ADVERSO en el TERRENO, en la ASOCIACIÓN, en las PARTES o en todo aspecto vinculado con la realización de los objetivos del NEGOCIO.

**VIGÉSIMO PRIMERO.- DECLARACIONES Y GARANTIAS**

Las PARTES declaran y garantizan lo siguiente:

- 21.01 Constitución y facultades: (a) El ASOCIANTE es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente bajo las leyes del PERÚ, y cuenta con los poderes y facultades suficientes para celebrar los CONTRATOS DEL NEGOCIO, así como cumplir con sus obligaciones, en virtud de ellos, frente a terceros. La suscripción de los CONTRATOS DEL NEGOCIO y la ejecución de todos los actos contemplados en los mismos ha sido debidamente autorizada por todos los órganos societarios que al efecto son requeridos; y, (b) El ASOCIADO es un fondo de inversión privado en bienes raíces debidamente constituido y válidamente existente bajo las leyes del PERÚ, y cuenta con los poderes y facultades suficientes para celebrar el presente CONTRATO, así como cumplir con sus obligaciones en virtud de éste.

La suscripción del presente CONTRATO y la ejecución de todos los actos a cargo de cada una de las PARTES contemplados en éste, ha sido debidamente autorizada por todos los órganos de administración que al efecto son requeridos por la reglamentación interna de cada PARTE.

- 21.02 Autorizaciones gubernamentales, licencias y aprobaciones: El ASOCIANTE declara que: (a) cuenta con todas las autorizaciones gubernamentales y de otra índole necesarias bajo las

LEYES APLICABLES y su estatuto social para (i) suscribir los CONTRATOS DEL NEGOCIO, (ii) cumplir con las obligaciones asumidas en los CONTRATOS DEL NEGOCIO, y (iii) que las mismas se encuentran en plena vigencia y no están sujetas a condición o requerimiento alguno para su efectiva vigencia; (b) cuenta con todas las licencias, aprobaciones y autorizaciones requeridas para el desenvolvimiento de sus actividades habituales; y, (c) no existe limitación o restricción alguna que de cualquier manera afecte las facultades del ASOCIANTE para suscribir y ejecutar los CONTRATOS DEL NEGOCIO, en los términos y bajo las condiciones que sean acordadas en estos.

El ASOCIADO declara que: (a) cuenta con todas las autorizaciones gubernamentales y de otra índole necesarias bajo las LEYES APLICABLES y su reglamento de participación para (i) suscribir el presente CONTRATO, (ii) cumplir con las obligaciones asumidas en el presente CONTRATO, y (iii) que las mismas se encuentran en plena vigencia y no están sujetas a condición o requerimiento alguno para su efectiva vigencia; (b) cuenta con todas las licencias, aprobaciones y autorizaciones requeridas para el desenvolvimiento de sus actividades habituales; y, (c) no existe limitación o restricción alguna que de cualquier manera afecte sus facultades para suscribir y ejecutar el presente CONTRATO, en los términos y bajo las condiciones establecidas en éste.

21.03 Efectos de los CONTRATOS DEL NEGOCIO: (a) El ASOCIANTE declara que cada uno de los CONTRATOS DEL NEGOCIO ha sido debidamente suscrito por el ASOCIANTE y constituye o constituirá, según corresponda, una obligación válida, legal y vinculante frente a terceros para el ASOCIANTE; y, (b) el ASOCIADO declara que el presente CONTRATO ha sido debidamente suscrito y constituye una obligación válida, legal y vinculante para el ASOCIADO, de conformidad con los términos contenidos en éste.

21.04 No contravención: El ASOCIANTE declara que (a) la celebración, la ejecución y el cumplimiento de los CONTRATOS DEL NEGOCIO, no violan ni violarán, según corresponda (i) el estatuto social del ASOCIANTE, (ii) ninguna LEY APLICABLE o derecho de tercero, (iii) ninguna orden o sentencia de cualquier tribunal u otra dependencia judicial o administrativa que les sea aplicable, (iv) ninguna restricción o disposición contractual o de otra índole legalmente obligatoria, ni (v) los términos y condiciones de ningún contrato de garantía real o personal, instrumento, contrato u otro compromiso de los cuales el ASOCIANTE sea parte o a cuyos términos y condiciones el ASOCIANTE se encuentre obligado; (b) la celebración, la ejecución y el cumplimiento de los CONTRATOS DEL NEGOCIO no resultan en la creación de cualquier carga o gravamen sobre cualquier derecho o bien de propiedad del ASOCIANTE, salvo por aquellas derivadas del FIDEICOMISO PUENTE y de los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA; y, (c) cumplirá y ha cumplido con todas las LEYES APLICABLES, incluyendo las normas tributarias y laborales que le son aplicables.

El ASOCIADO declara que (a) la celebración, la ejecución y el cumplimiento del presente CONTRATO, no viola: (i) su reglamento de participación, (ii) ninguna LEY APLICABLE o derecho de tercero, (iii) ninguna orden o sentencia de cualquier tribunal u otra dependencia judicial o administrativa que les sea aplicable, (iv) ninguna restricción o disposición contractual o de otra índole legalmente obligatoria, ni (v) los términos y condiciones de ningún contrato de garantía real o personal, instrumento, contrato u otro compromiso de los cuales el

ASOCIADO sea parte o a cuyos términos y condiciones el ASOCIADO se encuentre obligado; (b) la celebración, la ejecución y el cumplimiento del presente CONTRATO no resultan en la creación de cualquier carga o gravamen sobre cualquier derecho o bien de propiedad del ASOCIADO; y, (c) cumplirá y ha cumplido con todas las LEYES APLICABLES, incluyendo las normas tributarias y laborales que le son aplicables.

- 21.05 Facultades y permisos: Cada una de las PARTES declara que (a) cuenta con las facultades y poderes para conducir su negocio de la manera en que lo conduce actualmente, no habiendo realizado actividad alguna que se encuentre fuera de su actividad permitida; (b) está calificada para operar en todos los lugares en que por la naturaleza de sus negocios requiere de tal calificación y tiene todas las facultades y prerrogativas necesarias y cuenta con todos los consentimientos, aprobaciones, autorizaciones, registros, licencias y permisos de todos los funcionarios y organismos gubernamentales públicos y de control que son necesarios para poseer sus propiedades y desarrollar sus actividades de la manera en que los conduce en la actualidad y planea seguir conduciéndolos en el futuro; y, (c) está sujeta a las LEYES APLICABLES y no cuentan con ningún tipo de inmunidad de ninguna corte o proceso legal alguno.
- 21.06 Insolvencia: Cada una de las PARTES declara que (a) no ha realizado ni tiene acordado realizar acto alguno tendiente a iniciar ni han iniciado procedimiento concursal, de quiebra, insolvencia, reestructuración patrimonial, disolución, liquidación o de cesación de pagos alguno; ni (b) ha nombrado fiduciario, interventor, liquidador o cualquier otro cargo similar cuyo nombramiento estuviese orientado a tales propósitos. En el CONOCIMIENTO de cada una de las PARTES, según corresponda, ninguna otra PERSONA ha realizado acto alguno tendiente a iniciar ni han iniciado procedimiento similar alguno contra el ASOCIANTE.
- 21.07 Contingencias: El ASOCIANTE no tiene CONOCIMIENTO de la existencia de procedimientos, resoluciones u órdenes, ya sea en trámite o inminentes, en la vía judicial, administrativa o arbitral en el que el ASOCIANTE sea o se prevea que vaya a ser parte que genere o pueda generar un EFECTO SUSTANCIALMENTE ADVERSO.
- 21.08 Estados financieros: El ASOCIANTE declara que (a) sus estados financieros auditados anuales y los estados financieros trimestrales más recientes presentan razonablemente su situación patrimonial, económica y financiera en dichas fechas de conformidad con los PCGA; y (b) desde el cierre de dichos estados financieros no se ha producido ningún acontecimiento económico, financiero o del giro del negocio del ASOCIANTE que pudiera afectar adversamente el PROYECTO.
- 21.09 Tributos: El ASOCIANTE declara que (a) todas sus declaraciones de tributos, a la fecha de este CONTRATO, han sido debida y oportunamente presentadas; (b) todos los tributos pagaderos según sus declaraciones de impuestos han sido pagados en su totalidad; y, (c) no existe ningún gravamen o afectación que guarde relación o sea atribuible a tributos relacionados con los ACTIVOS del ASOCIANTE.
- 21.10 Asuntos ambientales: El ASOCIANTE declara que (a) cumple con toda la LEGISLACIÓN

AMBIENTAL; (b) en caso de incumplimiento a la LEGISLACIÓN AMBIENTAL que por su naturaleza no puedan producir un EFECTO SUSTANCIALMENTE ADVERSO lo comunicará oportunamente y por escrito al ASOCIADO; y (c) no ha recibido notificación, requerimiento o solicitud alguna por escrito de alguna AUTORIDAD GUBERNAMENTAL competente o de un tercero que indique que el ASOCIANTE estaría violando actualmente, o tendría alguna responsabilidad actual, de cualquier naturaleza, en virtud de la LEGISLACIÓN AMBIENTAL, ni tiene CONOCIMIENTO que se estén produciendo tales violaciones.

21.11 No Subordinación: El ASOCIANTE declara que las obligaciones derivadas de los CONTRATOS DEL NEGOCIO constituyen obligaciones directas, incondicionales y no subordinadas del ASOCIANTE y mantienen y mantendrán términos jerárquicos, privilegios y rango cuando menos *paripassu* respecto del pago de cualquier otra obligación de igual o similar naturaleza, presente o futura, del ASOCIANTE.

21.12 Información proporcionada por el ASOCIANTE: El ASOCIANTE declara que (a) toda la información relevante para la ASOCIACIÓN, incluyendo la información financiera, que ha sido proporcionada al ASOCIADO, es completa, correcta, veraz y precisa; (b) no se ha proporcionado ninguna información errónea, falsa, que pudiera inducir a error o que pudiera hacer incorrectas o falsas las declaraciones y aseveraciones contenidas en este CONTRATO; y, (c) no se ha omitido informar algún hecho material que pueda generar que la información proporcionada conduzca o haya conducido al ASOCIADO a incurrir en error al momento de evaluar la conveniencia, en todos los aspectos, del NEGOCIO o la ASOCIACIÓN.

21.13 Declaración de indemnidad: El ASOCIANTE declara que sus negocios y propiedades no han sido afectados por fuego, explosión, accidentes, huelgas, paros forzosos o cualquier otro problema laboral, sequía, tormenta, granizo, terremotos, embargos, o por cualquier otra circunstancia que afecte negativamente al ASOCIANTE.

21.14 Propiedad y ausencia de cargas y gravámenes: El ASOCIANTE declara que, salvo por el FIDEICOMISO PUENTE, el TERRENO se encuentra libre de toda garantía, fideicomiso, embargo, medida judicial o extrajudicial, derecho real o personal, acto, contrato o cualquier otro gravamen o carga que limite o restrinja la capacidad del ASOCIANTE de disponer o gravar en primer rango el TERRENO.

21.15 Capital social: El ASOCIANTE declara que las acciones emitidas por éste representativas de su capital social están íntegramente suscritas y completamente pagadas, y representan el 100.0% (cien por ciento) del capital social del ASOCIANTE, y que a la fecha no tiene CONOCIMIENTO que alguno de sus accionistas haya otorgado a favor de alguna PERSONA derecho u opción alguna para la suscripción o adquisición de acciones emitidas por el ASOCIANTE, ya sea que se trate de nuevas acciones o de acciones existentes del ASOCIANTE, o bien para la conversión de cualquier derecho o la capitalización de cualquier acreencia contra el ASOCIANTE en acciones representativas del capital social del ASOCIANTE.

21.16 Ratificación de las declaraciones: Se entenderá que cada PARTE ratifica la vigencia de las declaraciones y aseveraciones contenidas en la presente cláusula, según corresponda a cada

una de ellas, en cada fecha de desembolso de los APORTES ADICIONALES.

#### **VIGÉSIMO SEGUNDO.- OBLIGACIONES GENERALES DEL ASOCIANTE**

El ASOCIANTE se obliga a lo siguiente, respecto de la ASOCIACIÓN y del ASOCIADO:

22.01 Entrega de información: El ASOCIANTE se obliga a proporcionar en forma periódica y, en general, cuando así sea requerido por escrito por el ASOCIADO, toda información económica y financiera respecto de la marcha de la ASOCIACIÓN o del NEGOCIO, y, en general, cualquier otra información de cualquier naturaleza que el ASOCIADO solicite, siempre y cuando dicha información esté vinculada con la marcha de la ASOCIACIÓN o el NEGOCIO. Esta información deberá ser proporcionada por el ASOCIANTE al ASOCIADO dentro los plazos fijados al efecto, cuando se trate de información que deba ser proporcionada en forma periódica, o dentro de los 5 (cinco) DÍAS HÁBILES siguientes a haber sido requerida por el ASOCIADO por escrito.

El ASOCIANTE no podrá negarse bajo ningún supuesto a hacer entrega al ASOCIADO de la información señalada en el párrafo anterior.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos precedentes, el ASOCIANTE se compromete a entregar al ASOCIADO, sin necesidad de requerimiento previo, los siguientes documentos:

- (a) Copia de los ESTADOS FINANCIEROS anuales de la ASOCIACIÓN al DÍA HÁBIL siguiente de aprobados por el COMITÉ ADMINISTRATIVO; pero, en ningún caso, con posterioridad a los 90 (noventa) DÍAS de finalizado cada ejercicio económico;
- (b) Copia de los ESTADOS FINANCIEROS mensuales de la ASOCIACIÓN a los 15 (quince) DÍAS siguientes de concluido cada mes calendario;
- (c) Un reporte mensual con los movimientos y saldos de los fondos relacionados con el NEGOCIO, cualquiera que sea la modalidad de aquéllos, el cual será entregado a los 15 (quince) DÍAS siguientes de concluido cada mes calendario.
- (d) Una comunicación semestral, con carácter de declaración jurada, debidamente suscrita por el Gerente General del ASOCIANTE, en la cual declare que no ha ocurrido ningún evento, hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar los negocios, operaciones, finanzas u otras actividades del ASOCIANTE ni que, por su naturaleza, pueda razonablemente esperarse que genere un EFECTO SUBSTANCIALMENTE ADVERSO.

22.02 Mantenimiento de libros y registros contables e inspección: El ASOCIANTE llevará sus libros y registros de contabilidad de acuerdo con los PCGA, comprometiéndose ante el ASOCIADO a que sus ESTADOS FINANCIEROS anuales sean dictaminados por cualquiera de las sociedades de auditoría que se detallan en el Anexo VII. Los registros deberán ser llevados con suficiente detalle para precisar las inversiones realizadas en el PROYECTO y el costo de éstas. El ASOCIANTE llevará una contabilidad separada en la que registrará todas sus operaciones en

relación a las actividades del ASOCIANTE en el NEGOCIO, y permitirá el acceso a tales registros a los representantes del ASOCIADO, o al designado por éste, durante el horario normal de trabajo y en aquellas fechas que sean razonablemente requeridas para dicho acceso. El ASOCIANTE permitirá las visitas de constatación de los representantes del ASOCIADO o de los designados por éste, que sean solicitadas durante el horario normal de trabajo, y en aquellas fechas requeridas por escrito para constatar la información proporcionada y la correcta destinación y aplicación de los recursos concedidos en virtud del CONTRATO.

Adicionalmente a las obligaciones a que se refiere el párrafo precedente, el ASOCIANTE está obligado a, en coordinación con el COMITÉ ADMINISTRATIVO, rendir cuenta documentada respecto de la ASOCIACIÓN y del NEGOCIO.

22.03 Cumplimiento de las LEYES APLICABLES: El ASOCIANTE cumplirá oportunamente con las obligaciones: (a) tributarias, laborales, incluyendo aquellas derivadas de la legislación sobre seguridad social (tanto en salud, como en el plano previsional), (b) que le imponga la LEGISLACIÓN AMBIENTAL, (c) que le impongan las resoluciones y requerimientos de cualquier AUTORIDAD GUBERNAMENTAL, y (d) las demás obligaciones de pago que le asignen las LEYES APLICABLES.

22.04 Notificaciones: El ASOCIANTE deberá cursar, a más tardar dentro de los 5 (cinco) DÍAS HÁBILES siguientes de haber tomado CONOCIMIENTO, una notificación al ASOCIADO sobre:

- (a) Cualquier acción, procedimiento judicial, arbitral o administrativo que se haya presentado contra el ASOCIANTE y que esté vinculado al NEGOCIO o a los ACTIVOS del NEGOCIO;
- (b) La ocurrencia de cualquier evento o potencial evento que pueda afectar o afecte el cumplimiento por parte del ASOCIANTE de sus obligaciones bajo los CONTRATOS DEL NEGOCIO, o que pueda afectar o afecte la validez y exigibilidad de tales contratos;
- (c) El inicio en su contra de un procedimiento concursal, de concurso de acreedores, de quiebra, insolvencia, reestructuración patrimonial o cualquier otro procedimiento análogo de cesación de pagos, o del nombramiento de un fiduciario, interventor, liquidador o cualquier otro cargo similar cuyo nombramiento estuviese orientado a tales propósitos; o,
- (d) La adopción de cualquier acuerdo por parte de la Junta General de Accionistas o el Directorio del ASOCIANTE por el cual se pudiese ver afectado en cualquier forma el derecho de propiedad, uso o disfrute del TERRENO o la operación del NEGOCIO o la ASOCIACIÓN, o que pudiese generar un EFECTO SUSTANCIALMENTE ADVERSO.

22.05 Actos necesarios para perfeccionar los CONTRATOS DEL NEGOCIO: El ASOCIANTE deberá:

- (a) Celebrar, entregar y hacer elevar a escritura pública, con cargo a los recursos de la

ASOCIACIÓN, todos los CONTRATOS DEL NEGOCIO y llevar a cabo todos los actos que el ASOCIADO razonablemente considere necesarios para la ejecución del CONTRATO y obtener prontamente en cada caso y mantener en plena vigencia y efecto, con cargo a los recursos de la ASOCIACIÓN, todas las licencias, autorizaciones, consentimientos, permisos, y aprobaciones que sean requeridos con el fin de permitir al ASOCIANTE cumplir sus obligaciones derivadas del CONTRATO, y llevar adelante las operaciones y negocios a las que se dedica el ASOCIANTE con respecto a la ASOCIACIÓN, obligándose cuando corresponda, a obtener todas aquellas que resulten necesarias en el futuro, y,

- (b) Sin perjuicio de lo establecido en el literal precedente, realizará todos los requisitos, documentos u otros actos necesarios con el fin de perfeccionar (i) el FIDEICOMISO PUENTE, (ii) la modificación del FIDEICOMISO PUENTE sustituyendo los términos y condiciones de éste por los del FIDEICOMISO DE ACTIVOS, y (iii) el FIDEICOMISO DE FLUJOS, incluyendo la suscripción y entrega de todos los documentos públicos o privados que resulten necesarios o convenientes a tal efecto, incluyendo su inscripción en los Registros Públicos.

22.06 Mantenimiento del NEGOCIO: El ASOCIANTE mantendrá en buenas condiciones los bienes destinados a o que conforman el NEGOCIO para el desarrollo del PROYECTO, salvo en lo concerniente al desgaste proveniente del uso normal. Cada cierto tiempo, efectuará las reparaciones y reemplazos de bienes necesarios a fin de preservar el NEGOCIO, el mismo que, a su vez, deberá mantener en todo momento los niveles requeridos para dicha actividad por las LEYES APLICABLES. Asimismo, el ASOCIANTE se obliga a preservar y conservar todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarios para el desarrollo del NEGOCIO del ASOCIANTE, así como para la propiedad y posesión de los bienes afectados al PROYECTO. Los costos del mantenimiento del NEGOCIO se realizarán con cargo a los recursos de la ASOCIACIÓN.

22.07 Seguros: El ASOCIANTE contratará en la oportunidad que corresponda y a partir de ello mantendrá vigente en todo momento la PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL, según las mejores prácticas en la industria nacional, en una empresa aseguradora de primer nivel, respecto de los ACTIVOS DEL PROYECTO, por montos que sean comercialmente razonables. Asimismo, el ASOCIANTE deberá exigir al CONSTRUCTOR que contrate, imprescindiblemente, la PÓLIZA CAR por cada etapa del PROYECTO.

El ASOCIANTE se mantendrá al día en el pago de las correspondientes primas y demás montos que deba pagar bajo la PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL con cargo a los recursos de la ASOCIACIÓN. Las pólizas de seguro a que se refiere el presente numeral deberán ser endosadas a favor del FIDUCIARIO, en representación del FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

22.08 Uso de los recursos: Los recursos de la ASOCIACIÓN serán utilizados únicamente para los fines establecidos en el PRESUPUESTO y el PLAN DE NEGOCIOS, en forma prudente, diligente, eficiente, atendiendo a los fines de las PARTES, y sujeto a los límites o restricciones establecidos en este CONTRATO.





- 22.09 Preferencia en el pago: El ASOCIANTE se obliga a mantener las obligaciones derivadas de la ASOCIACIÓN, cuando menos, con la misma prioridad en el derecho de pago (*paripassu*) que cualquier otro financiamiento u otra obligación del ASOCIANTE de igual o similar naturaleza, presente o futura, salvo aquellas obligaciones que por mandato de las LEYES APLICABLES tengan rango superior.
- 22.10 Tributos: El ASOCIANTE se obliga pagar y descargar, antes de que ello configure una infracción, todos los tributos que lo afecten o afecten su propiedad (incluyendo intereses y multas) conforme a las LEYES APLICABLES, a menos que dichos tributos sean disputados de buena fe y siguiendo los procedimientos apropiados.
- 22.11 Conducción del NEGOCIO: Gerenciar y administrar el NEGOCIO con la diligencia debida y de acuerdo con las mejores prácticas de la industria. Para tal efecto, el ASOCIANTE se obliga a cumplir con todas y cada una de las funciones y responsabilidades a su cargo que se detallan en el Anexo IV.
- 22.12 Obligaciones especiales del ASOCIANTE en el desempeño de su labor como CONSTRUCTOR:  
En tanto el ASOCIANTE tenga la calidad de Constructor del PROYECTO en el Contrato tendrá las siguientes obligaciones adicionales:
- (a) Contratar y mantener vigente la PÓLIZA CAR durante cada etapa del PROYECTO, en los términos y con las coberturas usuales en la industria.
  - (b) Cumplir con los plazos establecidos en el CRONOGRAMA DEL PROYECTO.
  - (c) El ASOCIANTE mantendrá indemne al ASOCIADO, así como a cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores de todo juicio, pérdida, reclamo, demanda y acción de cualquier naturaleza y cuantía relacionadas con la participación de éste, sus subcontratistas, proveedores, personal, agentes o empleados en la ejecución del PROYECTO, ya sea directa o indirectamente, así como frente a cualquier multa que pudiese imponer una autoridad gubernamental competente como consecuencia de hechos directa o indirectamente relacionados con la ejecución del PROYECTO, siempre y cuando los referidos hechos sean imputables al ASOCIANTE en el ejercicio de sus funciones como CONSTRUCTOR.
  - (d) Los conceptos aplicables a la actividad de construcción que desarrollará EL ASOCIANTE serán los señalados en el Anexo V. En caso que una empresa sustituya a VIVA GYM S.A. como CONSTRUCTOR, la contraprestación por los servicios de construcción de obra no podrán ser mayores a los conceptos establecidos en el referido Anexo.
- 22.13 El ASOCIANTE percibirá los premios y/o penalidades que le correspondan en calidad de CONSTRUCTOR, conforme lo establecido en el Anexo V del CONTRATO.
- 22.14 En relación a las obligaciones y derechos que le corresponda al ASOCIANTE en sus funciones como CONSTRUCTOR a cargo de la construcción de las obras del PROYECTO, las partes acuerdan que, el ASOCIANTE asignará, como parte de los COSTOS DEL NEGOCIO, los COSTOS DE CONSTRUCCIÓN propiamente dichos y los cargos por "Gastos Generales del Constructor" y la "Utilidad del Constructor", previstos en el Anexo V del CONTRATO, pudiendo disponer el

ASOCIANTE de los recursos dinerarios de la ASOCIACIÓN para atender los pagos a que se contrae el presente numeral, en el monto debido y en la oportunidad prevista en el PLAN DE NEGOCIOS.

### **VIGÉSIMO TERCERO.- RESTRICCIONES APLICABLES AL ASOCIANTE**

El ASOCIANTE asume las siguientes obligaciones de no hacer:

- 23.01 Cambios en el giro del negocio: No realizar cambios significativos en el giro principal y naturaleza del negocio del ASOCIANTE.
- 23.02 Políticas contables: No realizar cambios en las políticas y prácticas contables para la elaboración y presentación de los ESTADOS FINANCIEROS y demás información contable del ASOCIANTE, salvo que ello resulte de la vigencia de las LEYES APLICABLES, de la observancia de los PCGA o de recomendaciones de auditores externos.
- 23.03 Reorganizaciones societarias: No acordar o realizar reorganizaciones societarias de cualquier naturaleza, incluyendo sin estar limitado, a fusiones o escisiones que pudieran determinar un cambio de CONTROL.
- 23.04 Transacciones con partes relacionadas: No realizar transacciones relacionadas con el NEGOCIO, con alguna empresa perteneciente al grupo económico del ASOCIANTE, en condiciones distintas a las de mercado y en términos menos favorables para el ASOCIANTE.
- 23.05 Subordinación: No estipular ni permitir que las obligaciones asumidas en virtud de los CONTRATOS DEL NEGOCIO queden subordinadas a cualquier crédito o endeudamiento que el ASOCIANTE asuma luego de suscribir el presente CONTRATO, salvo por las prelacións dispuestas inderogablemente en las LEYES APLICABLES.
- 23.06 Gravámenes: No transferir, disponer, enajenar, ceder, gravar, afectar bajo cualquier modalidad, ni constituir fideicomiso, otorgar garantías, usufructo o cualquier derecho real o personal sobre los ACTIVOS del PROYECTO, salvo en lo que se refiere a los ACTIVOS que serán objeto del FIDEICOMISO PUENTE y de los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA o demás CONTRATOS DEL NEGOCIO.
- 23.07 Cesión de posición contractual: No ceder o transferir ni total ni parcialmente sus derechos o su posición contractual en este CONTRATO, o en los demás CONTRATOS DEL NEGOCIO. Queda establecido que la presente restricción no afecta la libertad del ASOCIANTE de:
- (a) Ceder o transferir el derecho de cobro de los resultados de la ASOCIACIÓN que le corresponda de acuerdo con la PARTICIPACIÓN ASOCIANTE, siempre y cuando (i) tales derechos sean de libre disponibilidad del ASOCIANTE, (ii) no se encuentren comprometidos a la implementación, desarrollo o ejecución del PROYECTO o al NEGOCIO, y (iii) la cesión o transferencia se efectuó para respaldar obligaciones de pago propias o de alguna empresa perteneciente al grupo económico del ASOCIANTE, ante



instituciones financieras del país o del exterior o derivadas de la emisión de valores mobiliarios.

- (b) Ceder o transferir – parcial o totalmente – el derecho de cobro de los resultados de la PARTICIPACIÓN ASOCIANTE a una institución financiera del país o del exterior. En este caso, el ASOCIADO tendrá un derecho de adquisición preferente respecto de los derechos que el ASOCIANTE pretende transferir (los “DERECHOS”) y bajo los mismos términos y condiciones propuestos por la institución financiera (la “ENTIDAD FINANCIERA”). El derecho de adquisición preferente materia del presente literal, deberá ser ejercido por el ASOCIADO dentro de los diez (10) DIAS HÁBILES de recibida la comunicación – por conducto notarial – del ASOCIANTE informándole: (i) el nombre de la ENTIDAD FINANCIERA; (ii) el porcentaje o monto de los DERECHOS; y, (iii) el precio por el cual se pretenden transferir los DERECHOS. Transcurrido el plazo de diez (10) DIAS HÁBILES sin que el ASOCIADO haya ejercido su derecho de adquisición preferente, el ASOCIANTE quedará en libertad de ceder sus DERECHOS a la ENTIDAD FINANCIERA bajo los mismos términos comunicados al ASOCIADO.
- (c) Ceder o transferir total ni parcialmente sus derechos o su posición contractual en este CONTRATO, o en los demás CONTRATOS DEL NEGOCIO a una o más empresas pertenecientes al grupo económico del ASOCIANTE.

#### VIGÉSIMO CUARTO.- RESTRICCIONES APLICABLES AL ASOCIADO

El ASOCIADO asume las siguientes obligaciones de no hacer:

- 24.01 Cambios en el giro del negocio: No realizar cambios significativos en el giro principal y naturaleza del negocio del ASOCIADO, directa o indirectamente.
- 24.02 Cesión de posición contractual: No ceder o transferir total o parcialmente sus derechos o su posición contractual en este CONTRATO o en los demás CONTRATOS DEL NEGOCIO, según fuere aplicable, sin contar con la previa autorización por escrito del ASOCIANTE.

#### VIGÉSIMO QUINTO.- FIDEICOMISOS EN GARANTÍA

25.01 El ASOCIANTE se obliga a celebrar con el FIDUCIARIO los siguientes contratos de fideicomiso en garantía:

- (a) EL FIDEICOMISO DE ACTIVOS: El ASOCIANTE se obliga a suscribir un contrato de fideicomiso en garantía en virtud del cual, el ASOCIANTE transferirá en dominio fiduciario a favor del FIDUCIARIO (i) el TERRENO, (ii) el INTANGIBLE, (iii) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, (iv) las PÓLIZAS DE SEGURO, (v) las UNIDADES INMOBILIARIAS, (vi) el PROYECTO, y (vii) cualquier otro ACTIVO presente o futuro que tenga relación directa con el PROYECTO y que no se hubiese transferido en dominio fiduciario a favor del FIDEICOMISO DE FLUJOS. El FIDEICOMISO DE ACTIVOS servirá para garantizar el fiel, oportuno y total cumplimiento por parte del ASOCIANTE de las OBLIGACIONES

GARANTIZADAS, así como para garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el ASOCIANTE en los CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO y CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO ADICIONALES.

- (b) EL FIDEICOMISO DE FLUJOS: El ASOCIANTE se obliga a suscribir un contrato de fideicomiso en garantía, en virtud del cual el ASOCIANTE transferirá en dominio fiduciario los flujos futuros provenientes de las ventas de las UNIDADES INMOBILIARIAS que se construirán sobre el TERRENO. La(s) cuenta(s) bancaria a través de la(s) cual(es) se canalizarán los citados flujos futuros, deberá(n) ser abiertas ante la misma institución con la cual se celebre el CONTRATO DE FINANCIAMIENTO o el CONTRATO DE FINANCIAMIENTO ADICIONAL, según sea el caso. El FIDEICOMISO DE FLUJOS servirá de garantía para el cumplimiento de las obligaciones del ASOCIANTE frente a (i) el(los) banco(s) que financien el desarrollo del PROYECTO o cualquier etapa de éste; y, (ii) el ASOCIADO.

- 25.02 El ASOCIADO deberá intervenir en calidad de fideicomisario en los respectivos FIDEICOMISOS EN GARANTÍA y aprobar todos los términos y condiciones de los mismos, obligándose a perfeccionar los referidos fideicomisos, incluyendo la suscripción y entrega de todos los documentos públicos o privados que resulten necesarios.

#### VIGÉSIMO SEXTO.- MONTO DEL CAPITAL GARANTIZADO

- 26.01 Los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA servirán para garantizar, hasta donde alcance, el cumplimiento íntegro y oportuno de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS hasta por el monto total de éstas (el "MONTO GARANTIZADO").
- 26.02 En tal sentido no podrá interpretarse, entenderse, explicarse o considerarse que (i) el MONTO GARANTIZADO limita el monto total garantizado por los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA; y (ii) el MONTO GARANTIZADO podrá limitar en modo alguno al ASOCIADO en el ejercicio de los derechos o acciones que le corresponden de conformidad con los términos y condiciones de este CONTRATO o las LEYES APLICABLES.
- 26.03 El ASOCIANTE renuncia expresamente a solicitar, judicial o extrajudicialmente, cualquier reducción del MONTO GARANTIZADO o a cancelar parcialmente, sustituir o dejar sin efecto los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA.

#### VIGÉSIMO SÉPTIMO.- REGISTRO DE LOS FIDEICOMISOS EN GARANTÍA

- 27.01 El ASOCIANTE se obliga a solicitar (i) la inscripción del FIDEICOMISO PUENTE en la Partida Registral donde corre inscrito el TERRENO dentro del DÍA HÁBIL siguiente de celebrado el FIDEICOMISO PUENTE, de conformidad con lo dispuesto por la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 316-2008-SUNARP-SN, y (ii) la inscripción de cualquier modificación acordada al FIDEICOMISO PUENTE, incluyendo sin limitarse a ello, a la modificación en virtud de la cual se sustituyan los términos y condiciones de éste por las del FIDEICOMISO DE ACTIVOS. Asimismo, y en caso de existir alguna

observación a la solicitud de inscripción antes mencionada, el ASOCIANTE se obliga a hacer sus mejores esfuerzos a fin de subsanar tales observaciones y obtener la inscripción del FIDEICOMISO DE ACTIVOS en el Registro antes señalado.

27.02 El ASOCIANTE se obliga a solicitar la inscripción del FIDEICOMISO DE FLUJOS en el Registro Mobiliario de Contratos de la Oficina Registral de Lima, dentro del DÍA HÁBIL siguiente de celebrado el FIDEICOMISO DE FLUJOS. Asimismo, y en caso de existir alguna observación a la solicitud de inscripción antes mencionada, el ASOCIANTE se obliga a hacer sus mejores esfuerzos a fin de subsanar tales observaciones y obtener la inscripción del FIDEICOMISO DE FLUJOS en el registro antes señalado.

27.03 Los costos y gastos necesarios para obtener el registro de los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA serán asumidos por el ASOCIANTE con cargo a los recursos de la ASOCIACIÓN.

27.04 El ASOCIANTE se obliga a entregar al ASOCIADO copia de los correspondientes asientos de inscripción, dentro de los 3 (tres) DÍAS HÁBILES siguientes de obtenida la inscripción de cada uno de los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA.

#### **VIGÉSIMO OCTAVO.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO**

Se entenderá por EVENTO DE INCUMPLIMIENTO la ocurrencia de cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que se detallan a continuación, los que podrán dar lugar a la resolución del presente CONTRATO, con sujeción a lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Novena:

28.01 El incumplimiento del ASOCIANTE de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente CONTRATO, incluyendo sin limitarse a ello, aquellas señaladas en las Cláusulas Vigésimo Segunda y Vigésimo Tercera.

28.02 El incumplimiento del ASOCIANTE de alguna de las obligaciones a su cargo establecidas en cualquiera de los CONTRATOS DEL NEGOCIO distinto del presente CONTRATO y, en especial, en cualquiera de los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA y/o del FIDEICOMISO PUENTE.

28.03 Que cualquiera de las declaraciones y garantías otorgada por el ASOCIANTE en la Cláusula Vigésimo Primera resulten siendo erradas, inexactas o falsas en las fechas en que fueran otorgadas o ratificadas, según corresponda.

28.04 Que el ASOCIANTE inicie por voluntad propia un proceso de disolución, liquidación o quiebra, procedimiento concursal ordinario o preventivo ante las autoridades competentes, o celebre con sus acreedores contratos o convenios de reestructuración o refinanciación que impliquen un incumplimiento, prórroga o suspensión de alguna de las obligaciones previstas en el presente CONTRATO.

28.05 Que el ASOCIANTE se someta voluntariamente a un procedimiento concursal o de insolvencia, sea a través de un procedimiento concursal preventivo o de un procedimiento concursal ordinario (incluyendo Acuerdos de Planes de Reestructuración, Convenios de

Liquidación y Acuerdos Globales de Refinanciación) ante las autoridades competentes (incluyendo las autoridades delegadas o Comisiones) o cualquier otro procedimiento de efectos similares, conforme a las LEYES APLICABLES o sus modificatorias o derogatorias, bajo cualquier jurisdicción. Tratándose de una solicitud de terceros para que el ASOCIANTE sea sometido a un procedimiento concursal o de insolvencia, se considerará como EVENTO DE INCUMPLIMIENTO que dicha solicitud no haya sido dejada sin efecto dentro del plazo máximo de 30 DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que el ASOCIANTE sea notificado o tome conocimiento, lo que ocurra primero, de la presentación de la solicitud para el inicio del procedimiento de concurso de acreedores o de insolvencia correspondiente.

- 28.06 Que conforme con el CRONOGRAMA DEL PROYECTO no se dé inicio a la construcción de las obras de la ETAPA INICIAL dentro de un plazo de 12 (doce) MESES contados desde la fecha de suscripción del presente CONTRATO, conforme lo determine el SUPERVISOR.
- 28.07 Que ocurra un retraso en el avance de las obras de cualquiera de las etapas del PROYECTO de más de 6 (seis) MESES, conforme con el CRONOGRAMA DEL PROYECTO.
- 28.08 El incumplimiento del ASOCIADO de cualquiera de sus obligaciones bajo el presente CONTRATO.

#### VIGÉSIMO NOVENO.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

En caso de producirse un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO por causa imputable a cualquiera de las PARTES, la otra PARTE podrá resolver este CONTRATO para lo cual deberá enviar una comunicación escrita por vía notarial a la otra PARTE haciendo de su conocimiento la ocurrencia del EVENTO DE INCUMPLIMIENTO y otorgándole un plazo de subsanación de 15(quinze) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha de recepción de la mencionada comunicación. Vencido dicho plazo sin que se hubiere efectuado la subsanación del EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, se entenderá resuelto de pleno derecho el CONTRATO. En dicho supuesto, el presente CONTRATO quedará resuelto de manera automática, sin necesidad de decisión judicial o extrajudicial alguna. En este caso, deberá procederse a la liquidación inmediata de la ASOCIACIÓN de conformidad con lo establecido en la Cláusula Trigésima, sin perjuicio del derecho de la PARTE afectada de pretender de la otra una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

#### TRIGÉSIMO.- LIQUIDACIÓN FINAL

- 30.01 En el supuesto de (i) vencimiento del plazo de vigencia del presente ~~CONTRATO~~ o (ii) resolución del presente CONTRATO por la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO; el ASOCIANTE procederá a la inmediata liquidación de la ASOCIACIÓN, conforme a lo señalado en el Numeral 30.02 siguiente. En el casos a que se refiere el numeral (i) anterior, la liquidación deberá producirse una vez culminada la etapa o etapas del PROYECTO que se encuentren en ejecución, lo cual se entenderá efectuado una vez inscrita la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS de la etapa correspondiente. Verificado cualquiera de los eventos antes indicados, el PLAN DE NEGOCIOS se entenderá modificado y limitado a la culminación de la etapa o etapas del PROYECTO que se encuentren en ejecución.



- 30.02 De producirse la LIQUIDACIÓN FINAL, los fondos acreditados en cualquiera de las CUENTAS BANCARIAS quedarán inmovilizados hasta que se efectúe la liquidación definitiva de dichas cuentas. En tal sentido, durante el proceso de LIQUIDACIÓN FINAL el ASOCIANTE estará impedido de realizar cualquier movimiento bancario con cargo a las CUENTAS BANCARIAS sin el previo consentimiento expreso y por escrito del ASOCIADO.
- 30.03 Asimismo, las PARTES convienen que en el caso de la LIQUIDACIÓN FINAL, cualquier ACTIVO de la ASOCIACIÓN que no se haya cedido en dominio fiduciario a favor de los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA quedará inmovilizado hasta que se efectúe la liquidación final de la ASOCIACIÓN, de conformidad con establecido en la presente cláusula. Se deja expresa constancia de que, en caso de LIQUIDACIÓN FINAL, los ACTIVOS de la ASOCIACIÓN que hubiesen sido cedidos por el ASOCIANTE a los FIDEICOMISOS EN GARANTÍA se sujetarán al procedimiento de liquidación que se establezca el respectivo Fideicomiso en Garantía.
- 30.04 De producirse la LIQUIDACIÓN FINAL, el ASOCIANTE se obliga a depositar el íntegro de los fondos derivados de todas las cuentas y obligaciones por cobrar a favor de la ASOCIACIÓN en las CUENTAS BANCARIAS conforme se vayan realizando, salvo que se trate de cuentas por cobrar que hubiesen sido cedidas a favor del FIDEICOMISO DE FLUJOS, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el respectivo FIDEICOMISO DE FLUJOS.
- 30.05 De producirse la LIQUIDACIÓN FINAL, el ASOCIADO elegirá quien de las PARTES será la encargada de la tasación de los ACTIVOS de la ASOCIACIÓN y la PARTE que no realice la tasación será quien decida la asignación de los ACTIVOS de la ASOCIACIÓN (incluyendo una porción de la parte del TERRENO en la que no se hubiese ejecutado el PROYECTO a cada una de ellas, en función a sus respectivas PARTICIPACIONES y el valor total de dicha parte del TERRENO), de manera que cada PARTE reciba parte de los ACTIVOS de la ASOCIACIÓN cuyo valor de tasación corresponda proporcionalmente a su respectiva PARTICIPACIÓN.

#### TRIGÉSIMO PRIMERO.- VARIOS

- 31.01 Modificaciones: Ninguna enmienda o modificación respecto de cualquier obligación vinculada con los CONTRATOS DEL NEGOCIO, ni ningún consentimiento para la dispensa al ASOCIANTE o al ASOCIADO del cumplimiento de alguna obligación, podrá bajo ningún evento ser efectivo a menos que dicha enmienda, modificación, dispensa o consentimiento sea otorgada previamente, por escrito y firmada por todas las PARTES
- 31.02 Comunicaciones: Cualquier notificación, solicitud, demanda, consentimiento, designación, dirección, instrucción, certificado u otra comunicación a ser dada bajo el CONTRATO, deberá ser cursada por escrito o enviada por fax (con confirmación escrita de recepción, la que puede ser hecha por fax) a una de las direcciones y número de fax abajo indicadas, o a cualquier otra dirección que sea comunicada por escrito para tal efecto por:

- **EL ASOCIANTE:**

Dirección: Av. Paseo de la República Nº 4675, distrito de Surquillo, provincia y

departamento de Lima

Teléfono : 213-0444

Fax : 213-0493

Atención : Sr. Rolando Ponce Vergara.

- **El ASOCIADO:**

Dirección: Calle Amador Merino Reyna Nº 267, Piso 11, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima

Teléfono : 611-5379

Fax : 611-5351

Atención : Jenny Liliana Gallardo o Gabriel Renato Campos Aguilar

Cualquier variación de la información antes indicada deberá ser comunicada por escrito a las PARTES con una anticipación de 10 (diez) DÍAS, sin cuyo requisito las comunicaciones cursadas a las direcciones o números de fax antes indicados se considerarán como correctamente efectuadas.

- 31.03 **Gastos y costos:** Los gastos y costos relacionados con la suscripción de los CONTRATOS DEL NEGOCIO, así como el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, los cuales no incluyen gastos de asesoría legal, asesoría financiera o técnica, estudios legales, técnicos o financieros, entre otros, serán asumidos por las PARTES de forma proporcional a su PARTICIPACIÓN.
- 31.04 **Moneda equivalente:** El equivalente en NUEVOS SOLES de un monto en DÓLARES o viceversa será determinado por el ASOCIADO para la conversión de dichas monedas en la fecha para la que fuere requerida tal determinación. La tasa de cambio aplicable será aquella publicada por la SBS (tipo de cambio oferta y demanda promedio ponderado venta), el DÍA a la fecha de la determinación o en caso de no haber sido publicada dicha tasa, se utilizará la última publicación efectuada de dicha tasa de cambio.
- 31.05 **Ley aplicable:** Este CONTRATO se sujeta a las LEYES APLICABLES.
- 31.06 **Arbitraje:** Con la finalidad de que los conflictos o controversias que pudieran presentarse con relación al cumplimiento de este CONTRATO se resuelvan de la manera más expeditiva posible, se conviene desde ahora que cualquier litigio, controversia, reclamación o desavenencia que surja, relativa a la interpretación, ejecución, validez, resolución, terminación, eficacia, nulidad, anulabilidad, o derivada o relacionada con este CONTRATO será resuelta mediante arbitraje de derecho.

El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima, mediante la constitución de un Tribunal Arbitral conformado por 3 (tres) miembros, de los cuales uno será designado por el ASOCIANTE, otro por el ASOCIADO y los dos árbitros así designados nombrarán al tercer árbitro, quien presidirá el Tribunal Arbitral. Los árbitros quedan expresamente facultados para determinar la controversia materia de arbitraje.





Si una PARTE no nombra el árbitro que le corresponda dentro de los 15 (quince) DÍAS de recibido el requerimiento de la PARTE o PARTES que soliciten el arbitraje, o si dentro de un plazo igualmente de 15 (quince) DÍAS contados a partir del nombramiento del último arbitro por las PARTES los dos árbitros no consiguen ponerse de acuerdo sobre el tercer árbitro, la designación del árbitro faltante será hecha a petición de cualquiera de las PARTES por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (el "CENTRO").

En caso que por cualquier circunstancia deba designarse un árbitro sustituto, éste será designado siguiendo el mismo procedimiento señalado precedentemente para la designación del árbitro que se sustituye.

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.

El arbitraje se regirá en lo previsto en la presente cláusula por lo dispuesto en el Reglamento de Arbitraje del CENTRO y, en su defecto, por el Decreto Legislativo N° 1071 o las normas que la sustituyan o modifiquen, de ser el caso. El laudo arbitral tendrá carácter definitivo e inapelable, renunciando las partes a interponer cualquier recurso judicial contra el laudo, salvo el recurso de anulación a que se refiere el artículo 62 del Decreto Legislativo N° 1071.

Los gastos que se generen por la aplicación de lo pactado en la presente Cláusula serán sufragados por la parte que pierda la controversia suscitada, lo cual incluye pero no se limita a los honorarios razonables de los abogados y expertos que cada parte contrate. De no poder establecerse cuál de las partes perdió la controversia, corresponderá al Tribunal Arbitral fijar la forma en que tales gastos serán sufragados.

31.07 Separabilidad: Las PARTES dejan constancia que las cláusulas del CONTRATO son separables y que la nulidad de una o más de ellas no perjudicará, necesariamente, a las restantes, siempre que se mantenga la esencia del CONTRATO. En el caso de que alguna de las cláusulas del CONTRATO sea declarada nula, las PARTES harán todo esfuerzo razonable para elaborar e implementar una solución legalmente válida que logre el resultado más aproximadamente cercano a aquél que se buscaba obtener con la cláusula declarada nula.

31.08 No renuncia a derechos: El solo hecho que alguna de las PARTES no ejerza algunos de los derechos que le confiere el CONTRATO en ningún caso podrá considerarse como una renuncia a tal derecho, el cual se mantendrá vigente en tanto subsista el hecho que le dio origen. Cualquier renuncia a derechos conferidos por el CONTRATO deberá ser expresa y declarada por escrito.

31.09 Acuerdo total: Este CONTRATO constituye el acuerdo total de las PARTES con respecto al objeto del mismo y reemplaza todos los acuerdos previos, escritos u orales, que pudieran existir entre los mismos, salvo que de manera expresa se estipule lo contrario en dicho instrumento.

31.10 Vigencia: Este CONTRATO vencerá cuando se culmine la LIQUIDACIÓN FINAL.


31.11 Cláusula de confidencialidad: Ninguna de las PARTES podrá revelar ninguna información confidencial que se hubiera proporcionado con dicho carácter exclusivamente para la celebración del CONTRATO sin el consentimiento previo y por escrito de la otra PARTE salvo que (i) se trate de sus directores, funcionarios, empleados, agentes, asesores legales externos y consejeros, u otros involucrados directamente en la transacción, o posibles participantes o cesionarios de la transacción y, en tal caso, informándoles a tales asesores o potenciales participantes del carácter confidencial de dicha información; (ii) fuera requerido a revelar dicha información por una AUTORIDAD PÚBLICA conforme a las LEYES APLICABLES o (iii) la información sea de dominio público.

31.12 ANEXOS: Las PARTES acuerdan que todos los ANEXOS forman parte integrante del CONTRATO.

31.13 Normas de Aplicación Supletoria: Son de aplicación supletoria a lo establecido en el CONTRATO, las disposiciones de la LGS, el CÓDIGO CIVIL y cualquier otra LEY APLICABLE.

Sírvase usted señor Notario agregar la introducción y conclusión de ley.

Lima, 20 de diciembre de 2012




---

Rolando Ponce Vergara  
Por, el ASOCIANTE



---

Sueri Janeth Isa yagui  
Por, el ASOCIANTE



---

Beatriz Martinez Woodman  
Por, el ASOCIADO



---

Leopoldo/Maria Scheelje Martin  
Por, el ASOCIADO





Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 2**  
**CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO**





Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una por la cual conste el **Contrato de Financiamiento a la Construcción y Constitución de Garantía Hipotecaria** que celebran:

I. En calidad de Prestamista:

**BBVA BANCO CONTINENTAL** identificado con RUC N° 20100130204, con domicilio en Avenida República de Panamá N° 3055, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por el señor **GUSTAVO DELGADO APARICIO LABARTHE**, identificado con DNI N° 09870905 y **JAVIER ALBERTO BALBIN BUCKLEY**, identificado con DNI N° 07879913, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11014915 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, "**EL BANCO**"); y,

II. En calidad de Prestatario:

**VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio en Av. Paseo de La República N° 4675, Distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por sus apoderados Sr. **ROLANDO PONCE VERGARA**, identificado con DNI N° 08187579 y Sr. **LUIS COLLAZOS ELGEGREN**, identificada con DNI N° 43053729, según poder inscrito en la Partida Electrónica N° 09341289 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, "**EL PROMOTOR**").

El Contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA: ANTECEDENTES**

**EL PROMOTOR** es una empresa dedica a la promoción y ejecución de proyectos inmobiliarios, y dentro de sus actividades requiere atender el financiamiento del Proyecto denominado "**PARQUES DE VILLA EL SALVADOR II**", que comprende la construcción de 14 (catorce) bloques de 5 (cinco) niveles (numerados del "A" al "N"), y 01 (un) área común central la cual incluye una Casa Club, cuenta con 280 (doscientos ochenta) departamentos, 104 (ciento cuatro) estacionamientos, ubicados en **Sub lote 1ª de la Mz. L-1 con frente a la Av. Los Cedros y Av. Los Algarrobos, Distrito de Villa El Salvador, Provincia y Departamento de Lima.**

**EL BANCO** es una empresa del sistema financiero nacional que realiza sus actividades al amparo de la Ley N° 26702 – Ley General del Sistema Financiero y de Seguros.

**SEGUNDA: DEFINICIONES**

Los siguientes términos que contiene el presente documento tendrán los alcances que se indican a continuación:

<b>Cientes Hipotecarios</b>	Persona(s) natural(es) a las cuales <b>EL BANCO</b> le(s) otorga Crédito Hipotecario para la adquisición de las Unidades Inmobiliarias que conforman el Proyecto " <b>Parques de Villa El Salvador</b> ".
<b>Carta Solicitud</b>	Es la comunicación mediante la cual <b>EL PROMOTOR</b> solicita a <b>EL BANCO</b> un desembolso de la Línea de Préstamo Promotor, de

W

	acuerdo a lo establecido en la cláusula cuarta y según el formato indicado en el Anexo N° 1 el cual forma parte integrante del presente Contrato.
<b>Contrato</b>	Es el presente contrato de financiamiento a la construcción.
<b>Contrato de Fideicomiso</b>	Es el contrato de fideicomiso en Administración y Garantía celebrado para el desarrollo del Proyecto, suscrito con <b>VIVA GYM S.A.</b> en calidad de Fideicomitente, El BANCO en calidad de Fideicomisario, con la intervención de La Fiduciaria como fiduciario.
<b>Condiciones Precedentes</b>	Son las condiciones precedentes Generales y Específicas para la activación y desembolsos contra la Línea de Financiamiento a la Construcción, así como la emisión de Cartas Fianza contra el Sublímite de Cartas Fianza, las cuales están establecidas en la Cláusula Cuarta del presente Contrato.
<b>Costo Total del Proyecto</b>	Es el importe correspondiente al presupuesto de construcción y acabados más el valor del terreno, licencias, todos los planos de edificación y diseño, incluidos los tributos que correspondan.
<b>Créditos Hipotecarios</b>	Son los préstamos hipotecarios que <b>EL BANCO</b> otorga a sus Clientes Hipotecarios para la adquisición de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).
<b>Créditos Hipotecarios otros Bancos</b>	Son los préstamos hipotecarios otorgados por otros bancos o empresas del sistema financiero a sus clientes para la adquisición de las Unidades Inmobiliarias.
<b>Cronograma de Egresos</b>	Es el Cronograma de Egresos del Proyecto, que debe ser entregado por <b>EL PROMOTOR</b> a <b>EL BANCO</b> validado por el Supervisor a satisfacción de <b>EL BANCO</b> . Este Cronograma de Egresos debidamente suscrito por <b>EL PROMOTOR</b> forma parte del Contrato como Anexo N° 3, quedando obligado <b>EL PROMOTOR</b> a cumplirlo. El Cronograma de Egresos comprende (i) Cronograma Mensual de Egresos para la realización de obras de Habilitación Urbana de la Primera Etapa (ii) Cronograma de Egresos General de las obras de habilitación Urbana de todo el Proyecto Inmobiliario (iii) Cronograma de Egresos de Obra de todo el Proyecto Inmobiliario (iv) Cronograma de Pagos a <b>EL BANCO</b> .  Por acuerdo expreso de las partes, <b>EL PROMOTOR</b> se obliga a respetar y cumplir con el Cronograma de Egresos (Anexo N° 3) en todo su contenido.
<b>Cronograma de Obras</b>	Es el documento elaborado por <b>EL PROMOTOR</b> , que contiene el detalle de los plazos (mensual) de avance de obra por cada Etapa, que forma parte integrante del presente Contrato dentro del cronograma de Egresos (Anexo 3).
<b>Cuentas del Fideicomiso</b>	Son las cuentas corrientes definidas e indicadas en el Contrato de Fideicomiso.
<b>El Fiduciario</b>	Es la Fiduciaria S.A. quien actúa como fiduciario en el Contrato de Fideicomiso.
<b>Fianza Solidaria</b>	Es la garantía que prestan <b>EL PROMOTOR</b> a favor de <b>EL BANCO</b> que se registrará por los términos y condiciones previstos en la cláusula décima sexta.

<b>Inmueble</b>	Es el siguiente inmueble del cual <b>EL PROMOTOR</b> es propietario:  - <b>SUB LOTE 1A DE LA MANZANA L-1 CON FRENTE A LA AV. LOS CEDROS Y AV. LOS ALGARROBOS, DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA</b> , cuyo dominio, obra inscrito en la Partida Electrónica Nro. 12064779 del Registro de Predios de Lima.
<b>Línea de Préstamo Promotor</b>	Es la Línea Revolvente de Préstamo Promotor que hasta por la suma señalada en la Cláusula Tercera, que será otorgado por <b>EL BANCO</b> a favor de <b>EL PROMOTOR</b> , previo cumplimiento de Condiciones Precedentes y las obligaciones establecidas en el Contrato.
<b>Obra</b>	Es la construcción del Proyecto.
<b>Partes</b>	Son las indicadas en la introducción del presente Contrato.
<b>Período de Construcción</b>	Contado a partir del Inicio de obras para la edificación del proyecto y finaliza cuando se concluyan con las Obras de Habilitación Urbana con la correspondiente recepción de obras de parte de la Municipalidad correspondiente y las Unidades Inmobiliarias se encuentren íntegramente acabadas y habitables. El período de construcción del proyecto tendrá una duración de 12 (doce) meses contados desde la fecha de inicio de obra.  Inicio de obra <b>Agosto de 2014</b> , finalización de obra <b>Agosto de 2015</b> .
<b>Período de Venta</b>	Periodo en el que <b>EL PROMOTOR</b> vende las Unidades Inmobiliarias, ya sea en planos o terminadas.
<b>Pre Venta</b>	Para efectos de este Contrato se considera Pre Venta:  - <u>Para los casos de Financiamiento bancario con EL BANCO (BBVA):</u> Se deberá contar con: i)El crédito del cliente hipotecario aprobado con una antigüedad no mayor a 90 (Noventa) días; ii)Minutas de compra-venta suscritas por las partes; y iii)Las cuotas iniciales depositadas en la cuenta garantía del proyecto invertido en obra.  - <u>Para los casos de Financiamiento de otros Bancos:</u> Se deberá contar con: i)carta de aprobación no mayor a 60 días; ii)minuta de compraventa suscrita por las partes; y iii)las cuotas iniciales depositadas en la cuenta garantía del proyecto o invertido en obra. Los cheques de gerencia provenientes de los desembolsos otorgados por los otros bancos por concepto de cancelación del saldo de precio, deberán ser depositados en la cuenta garantía del proyecto de manera indefectible, en un plazo no mayor a 15 días.  - <u>Para los casos de pre-ventas al contado:</u> Siempre y cuando se cuente con minuta de compraventa suscrita por las partes y el 100% del dinero este depositado en la cuenta garantía del proyecto o invertido en obra.  - <u>Para los casos de pre-ventas al contado diferido o financiamiento directo:</u> Siempre y cuando cuenten con una cuota inicial mínima de 30% del precio de venta, se

	<p>cuenta con minuta de compraventa firmada por las partes y el saldo deba ser cancelado de manera previa a la culminación del proyecto. Esta modalidad de preventa no deberá exceder el 20% de las preventas exigidas.</p> <p>*En cualquiera de los supuestos antes descritos, en el que el dinero se encuentre invertido en obra, se requerirá un informe conteniendo la validación del Supervisor Técnico.</p> <p>**No se considera preventa a las ventas efectuadas a accionistas de la empresa promotora ni a sus familiares hasta el 4º grado de consanguinidad y/o afinidad.</p>
<b>Presupuesto de Obra</b>	Es el presupuesto de obras de Habilitación Urbana, Construcción y Acabados conforme se detalla en el Anexo N° 2, el cual forma parte integrante del presente Contrato.
<b>Proyecto</b>	Es el Proyecto para el desarrollo de obras de habilitación urbana y construcción de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, a ser ejecutado por <b>EL PROMOTOR</b> de acuerdo a los planos, licencias, memorias y demás documentos debidamente aprobados por la autoridad administrativa correspondiente, los cuales deberán ser presentados a <b>EL BANCO</b> .
<b>Sub Límite de carta fianza</b>	Es el límite máximo hasta por el cual <b>EL BANCO</b> emitirá la línea de cartas fianza, de acuerdo a las condiciones establecidas en la cláusula 4.1 para cada etapa.
<b>Supervisor</b>	Es la persona natural o jurídica según lo definido en el Contrato de Fideicomiso.
<b>Unidades Inmobiliarias</b>	Son las unidades inmobiliarias que forman parte de las Etapas del Proyecto.
<b>Valorizaciones Generales</b>	Serán aquellas que servirán para verificar el avance de obra de acuerdo al Cronograma de Obra, que los fondos desembolsados a EL PROMOTOR hayan sido aplicados al desarrollo del Proyecto; que los montos que solicite EL PROMOTOR a EL BANCO correspondan de acuerdo a avance de obra SEGÚN Cronograma de Obra y de Egresos, así como la canalización de aportes (costos indirectos, honorarios del proyecto, aportes, derechos, permisos, gastos de publicidad) sea efectuada conforme al Cronograma de Egresos.
<b>Valorizaciones De Obra</b>	Son realizadas por EL PROMOTOR y validadas por el Supervisor respecto al avance de obra. Las cuales considerarán la inversión física y material en obra para cuyo efecto se adjunta el Presupuesto de Obra que como Anexo N° 2 forma parte integrante del presente Contrato.
<b>Carta Aprobación de Credito De Linea</b>	Es la comunicación mediante la cual el Banco informa a EL PROMOTOR las condiciones crediticias aprobadas por el Banco, que se incluye como parte del (Anexo N° 4) y que prevalece sobre los términos del presente contrato.

### TERCERA: DEL FINANCIAMIENTO

#### > DEL FINANCIAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO:

De acuerdo con la necesidad de financiamiento descrita en la cláusula primera y con arreglo a los términos y condiciones de este Contrato, **EL BANCO** otorga a **EL PROMOTOR**, el siguiente financiamiento:

a.- Límite de Préstamo Promotor, hasta por la suma de **S/. 19'901,763.00**  
(Diecinueve Millones Novecientos Un Mil Setecientos Sesenta y Tres y

**00/100 Nuevos Soles),** para ser utilizado en la construcción del proyecto conforme a lo descrito en la cláusula primera de antecedentes. Y

**b.- Sub-límite para emisión de cartas fianza,** hasta por la suma de **S/. 4'000,000.00 (Cuatro Millones y 00/100 Nuevos Soles)** ante instituciones financieras garantizando la entrega de documentos de independización para la formalización de la hipoteca de las unidades inmobiliarias que se vendan.

Tanto la Línea de Préstamo Promotor como el Sub límites de Cartas Fianza podrán ser concedidos por **EL BANCO** de acuerdo a lo que requiera **EL PROMOTOR**, según su instrucción, con el objeto exclusivo de llevar a cabo el desarrollo del Proyecto, siempre previo Informe de Valorización elaborado por el Supervisor a satisfacción de **EL BANCO**.

**a.- RESPECTO DE LA LÍNEA PRÉSTAMO PROMOTOR:** Será desembolsada por **EL BANCO**, para el desarrollo del Proyecto, previo cumplimiento de las condiciones precedentes y obligaciones señaladas en el Contrato según el siguiente detalle:

- a.1 Los desembolsos se efectuarán previo cumplimiento de **EL PROMOTOR** de las Condiciones Precedentes señaladas en la Cláusula Cuarta y de las obligaciones señaladas en el Contrato. Los requerimientos de fondos efectuados por **EL PROMOTOR** deberán considerar, los gastos de obra, gastos indirectos según Cronograma de Obra, Cronograma de Egresos y serán desembolsados por **EL BANCO** previa valorización del avance de obra validado por el Supervisor a satisfacción de **EL BANCO**.
- a.2 Los montos de los desembolsos que **EL BANCO** pondrá a disposición de **EL PROMOTOR**, deberán ser exclusivamente destinados para el desarrollo de las respectivas Etapas según Cronograma de Obra y Egresos entregado por **EL PROMOTOR** a **EL BANCO** y que como Anexo N° 3 forma parte integrante de este Contrato.
- a.3 Los desembolsos serán parciales de acuerdo al avance y valorización de obra cada 30 días por el Supervisor a satisfacción de **EL BANCO**. Los importes de cada desembolso serán determinados por **EL BANCO** previa calificación de la valorización efectuada por el Supervisor.
- a.4 De manera previa al financiamiento de cada Etapa, **EL BANCO** realizará una revisión integral del desarrollo del Proyecto, reservándose el derecho de continuar con el financiamiento.

Asimismo, las solicitudes de desembolso que **EL PROMOTOR** efectúe a **EL BANCO** están sujetas al cumplimiento de todas y cada una de las Condiciones precedentes que se señalan en la cláusula siguiente.

**b.- RESPECTO DEL SUB-LIMITES PARA EMISIÓN DE CARTA FIANZA:** La solicitud de emisión de Cartas Fianza a favor de otros bancos o instituciones financieras que efectúe **EL PROMOTOR** a **EL BANCO** están sujetas a evaluación. Una vez aprobadas, serán emitidas para garantizar la entrega de los documentos de independización, para la formalización de hipoteca de las unidades inmobiliarias que se vendan. Estas cartas fianza serán emitidas por **EL BANCO** observando el límite de líneas establecido para el proyecto, previo cumplimiento de las condiciones precedentes y obligaciones señaladas en el Contrato.

Asimismo, el plazo máximo de vigencia de cartas fianzas será de 6 (Seis) meses posteriores a la inscripción de la Independización de la declaratoria de fábrica e independización de las unidades inmobiliarias del proyecto.

W



3. El(los) desembolso(s) de la Línea de Préstamo Promotor, se efectuarán de acuerdo al Cronograma Egresos, el cual contiene el Cronograma Mensual de Egresos del proyecto (incluye habilitación Urbana y/o edificación), previa validación del Supervisor a satisfacción de **EL BANCO** del monto que **EL PROMOTOR** solicite desembolsar a **EL BANCO**.
4. **EL PROMOTOR** deberá proceder con el saneamiento físico legal una vez culminada la construcción del proyecto.

Las Condiciones Precedentes indicadas están previstas para el desembolso de la Línea de Préstamo Promotor, para la emisión de Cartas Fianza, así como para que **EL BANCO** desembolse los Créditos Hipotecarios a los Clientes Hipotecarios.

**Asimismo, son Condiciones Precedentes Específicas para el financiamiento del Proyecto:**

- 1) Que **EL PROMOTOR** haya suscrito la Escritura Pública que el presente Contrato y sus Anexos originen.
- 2) Que todas las partes intervinientes en el Contrato de Fideicomiso hayan suscrito la Escritura Pública del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, en donde **EL BANCO** será el Fideicomisario, así como cualquier modificación, agregado o ajuste al texto de la misma para la consecución del tal fin.

Asimismo, como condición precedente **EL PROMOTOR** deberá cumplir con la siguiente Estructura de Financiamiento

<b>Estructura de Financiamiento</b>	<b>Monto</b>	
Aporte	S/. 8'683,349.00	25%
Preventas	S/. 6'183,121.00	18%
Financiamiento Promotor	S/.19'901,763.00	57%
<b>Costo total</b>	<b>S/.34'768,233.00</b>	<b>100%</b>

a)SUSTENTO DEL APORTE PROPIO: Previo a la activación de la Línea de Préstamo Promotor por esta Etapa, **EL PROMOTOR** deberá acreditar a satisfacción de **EL BANCO** aporte propio hasta por la suma de **S/. 8'683,349.00 (Ocho Millones Seiscientos Ochenta y Tres Mil Trescientos Cuarenta y Nueve y 00/100 Nuevos Soles)**, el mismo que deberá estar conformado por **S/.6'698,605.00 (Seis Millones Seiscientos Noventa y Ocho Mil Seiscientos Cinco y 00/100 Nuevos Soles)** por concepto de terreno y **S/. 1'984,744.00 (Un Millón Novecientos Ochenta y Cuatro Mil Setecientos Cuarenta y Cuatro y 00/100 Nuevos Soles)** por concepto en gastos. Este Aporte Propio deberá ser equivalente al **25% (veinticinco por ciento)** del costo total del Proyecto. Montos que deberán ser validados a través del informe elaborado por la empresa valuadora designada por **EL BANCO** (Negocio Inmobiliario) y evidenciado con la documentación correspondiente.

La realización efectiva de este Aporte Propio que deberá efectuar **EL PROMOTOR** deberá ser corroborada y validada por el Supervisor con el correspondiente sustento documental a satisfacción de **EL BANCO**.

b) SUSTENTO DE LAS PREVENTAS: **EL PROMOTOR**, deberá acreditar pre ventas calificadas por **EL BANCO** por **S/. 6'183,121.00 (Seis Millones Ciento Ochenta y Tres Mil Ciento Veintiuno y 00/100 Nuevos Soles)**, monto equivalente al **18% (Dieciocho por ciento)** del costo total del proyecto. El número de departamentos pre-vendidos estará sujeto a cubrir el importe mínimo requerido.

W

#### **QUINTA: DEL PLAZO DEL PRÉSTAMO Y DEL PAGO**

El plazo de vencimiento de los préstamos del límite de préstamos promotor será de 24 (Veinticuatro) meses a partir de la fecha de activación del proyecto (De manera excepcional debido a las características del proyecto. Todos los desembolsos deberán tener la misma fecha de vencimiento de manera indefectible.

El pago se efectuará mediante cargo en la cuenta establecida en el Contrato de Fideicomiso en la cual se registrarán los cargos y abonos que se realicen en razón de este Contrato. Las Partes dejan expresa constancia que la apertura de la citada cuenta no implica novación de las obligaciones asumidas en virtud de este Contrato.

**EL PROMOTOR** autoriza a **EL BANCO** a cargar el monto correspondiente al pago de lo adeudado a **EL BANCO** por la Línea de Préstamo Promotor en la cuenta establecida en el Contrato de Fideicomiso, imputándose el pago en el orden señalado en el artículo 1257° del Código Civil. **EL PROMOTOR** se obliga en forma irrevocable a mantener en la citada cuenta específicamente en la fecha de vencimiento de la(s) Cuota(s) del Préstamo fondos suficientes para cubrir el importe total del mismo. De no existir fondos disponibles en la cuenta que se menciona, **EL PROMOTOR** autoriza a **EL BANCO** de manera expresa e irrevocable a cargar el importe adeudado y vencido en cualquier otra cuenta que tiene o pudiera tener, inclusive en otras monedas, por el contravalor que corresponda, liberando a **EL BANCO** de toda responsabilidad por el tipo de cambio que se aplique y la oportunidad en que haga uso de esta autorización. Sin perjuicio de lo anterior, **EL BANCO** se compromete a aplicar el mejor tipo de cambio que tenga establecido para la fecha en la cual lleve a cabo la operación de compra y venta de moneda extranjera.

El pago total del préstamo se entenderá realizado cuando la respectiva cuenta tenga los fondos disponibles suficientes para el pago total del préstamo. En caso la cuenta no tuviera fondos suficientes para el pago total, no se considerará realizado el pago total. Si no pagan el total se considerará pago parcial, el cual **EL BANCO** no estará obligado a recibir.

La falta de ejercicio por **EL BANCO** de las facultades conferidas por esta cláusula y por el Contrato en general, no implica de forma alguna renuncia de las mismas.

De tratarse de créditos en moneda extranjera, el pago se hará en la misma moneda extranjera, salvo que **EL BANCO Y EL PROMOTOR** decidan efectuar las operaciones en moneda nacional, al mejor tipo de cambio venta que **EL BANCO** establezca para el día de la operación.

#### **SEXTA: DE LAS TASAS DE INTERÉS, COMISIONES Y GASTOS**

**EL PROMOTOR** acepta que la Línea de Préstamo Promotor devengará la tasa de interés compensatorio de **7 % (siete por ciento)** en Moneda Extranjera y **4% (cuatro por ciento)** en Moneda Nacional y posterior la que se pacte en la fecha de cada desembolso, así como la de interés moratorio, ambas calculadas sobre la base de 360 días calendario.

**EL BANCO** se reserva el derecho de modificar la tasa de los intereses compensatorios y moratorios aplicables a este Contrato cuando estime que las condiciones de mercado, crediticias o de riesgo de **EL PROMOTOR**, así lo ameriten. Las modificaciones así introducidas entrarán en vigencia a partir del decimoquinto día del simple aviso de **EL BANCO** a **EL PROMOTOR**. El aviso de tales modificaciones se realizará mediante su comunicación a través del estado de cuenta respectivo, publicación en cualquiera de las oficinas de **EL BANCO** o en la página web, a elección de **EL BANCO**. En este sentido, **EL PROMOTOR** declara y acepta que dicho mecanismo de información es suficiente y adecuado para tomar conocimiento de las modificaciones en las tasas de los intereses antes señalados, no pudiendo en el futuro desconocerlo o tacharlo de insuficiente.

61

- 8.30 **EL PROMOTOR** deberá constituir a favor de **EL BANCO** un fondo hasta por la suma de **US\$ 80,000.00 (Ochenta Mil y 00/100 dólares americanos)** producto de la retención que deberá hacerse del **2% (dos por ciento)** de las ventas del proyecto. Dicho fondo se mantendrá retenido y afectado en Garantía Mobiliaria a favor de **EL BANCO** en respaldo del cumplimiento de las obligaciones detalladas en la cláusula siguiente y hasta que **EL PROMOTOR** cumpla con cubrir el 100% de los costos del proyecto y **EL PROMOTOR** haya cumplido con el saneamiento físico legal del Proyecto materia del presente contrato.
- 8.31 **EL PROMOTOR** se obliga además a cumplir con todas y cada una de las condiciones precedentes y obligaciones señaladas en el Contrato.
- 8.32 **EL PROMOTOR** se obliga a la constituir la correspondiente Garantía Mobiliaria Dineraria a fin de hacer efectiva la constitución del Fondo de Garantía señalado en el numeral precedente.

#### **NOVENA: MARCO OPERATIVO**

Las partes acuerdan fijar el marco operativo para la consecución de los fines a que se refiere la Cláusula Primera de este documento, de acuerdo al siguiente detalle:

- 9.1 **EL PROMOTOR** realizará sus mayores esfuerzos para que todas las Unidades Inmobiliarias que se edifiquen, sean destinadas para su adquisición a través de financiamiento de **EL BANCO**.
- 9.2 **EL PROMOTOR** garantiza a **EL BANCO** que la comercialización de las Unidades Inmobiliarias se realizará en forma imparcial con relación a las ofertas de otras empresas del sistema financiero.
- 9.3 **EL PROMOTOR** deberá remitir a **EL BANCO** los expedientes de los Clientes Hipotecarios que deseen adquirir las Unidades Inmobiliarias para su respectiva calificación.
- 9.4 **EL PROMOTOR** deberá remitir a **EL FIDUCIARIO** y a **EL BANCO** la respectiva minuta de compraventa de bien futuro de cada una de las Unidades Inmobiliarias que conforman **EL PROYECTO**, que sean financiados por **EL BANCO**, conforme con el procedimiento establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- 9.5 **EL PROMOTOR** deberá enviar a **EL BANCO** cada 30 días un reporte de las ventas y cobranzas realizadas, detallando la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) vendida(s), forma de pago o financiamiento, nombre de los compradores y adjuntar las respectivas copias de los contratos de compra venta.
- 9.5 Producida la aprobación de los créditos a favor de los Clientes Hipotecarios, se extenderán las correspondientes minutas de compra venta a cargo de **EL PROMOTOR** y escrituras públicas de préstamo con garantía hipotecaria a cargo de **EL BANCO** de las respectivas Unidades Inmobiliarias, con intervención de **EL BANCO** a fin de que en tales documentos consten los montos de los créditos otorgados a los Clientes Hipotecarios así como la modalidad, el plazo y demás condiciones de pago de tales créditos
- 9.6 Para créditos hipotecarios otorgados por **EL BANCO** se afectarán en Garantía Mobiliaria a favor de **EL BANCO** los Certificados de Participación emitidos por **EL FIDUCIARIO**.
- 9.7 **EL PROMOTOR** confieren poder especial e irrevocable, a favor de **EL BANCO**, para que en su nombre y representación, en exclusiva relación al proyecto materia del presente contrato, realice todos los actos necesarios para el correcto y

los inmuebles ante registros públicos. Asimismo suscribir las aclaraciones y/o rectificaciones, ya sean privadas o públicas, las cuales se requieran para formalizar la transferencia de dichos inmuebles, y todos aquellos documentos que sean necesarios hasta lograr su inscripción en los registros públicos.

Asimismo, **EL BANCO** estará facultado a pactar el precio de venta de dichas inmuebles, recibir el monto del precio de venta pactado, ya sea en efectivo o mediante medios de pago autorizados por el sistema bancario o financiero peruano. Así también **EL BANCO** podrá declarar la cancelación del saldo de precio de venta de dichos inmuebles suscribiendo para tal fin las minutas y escrituras públicas de cancelación del precio o de la garantía hipotecaria de ser el caso.

Se deja expresa constancia que la asunción de los poderes por parte de **EL BANCO** no implica asumir ningún tipo de responsabilidad por los "inmuebles" a cargo de LOS GARANTES HIPOTECARIOS. Asimismo, la enumeración de atribuciones que se encuentran detalladas en la presente cláusula es meramente ilustrativa y en ningún caso limitativa, ya que la voluntad de LOS GARANTES HIPOTECARIOS es que **EL BANCO** pueda actuar en su nombre y representación en todo momento, sin reserva ni limitación alguna sin que pueda objetarse su personería por falta de atribuciones.

9.8 Canalizar a través de la Cuenta establecida en la cláusula segunda todos los pagos realizados por los futuros compradores de las futuras Unidades Inmobiliarias.

9.9 Constituir el Fondo de Garantía conformado por el **2.00% (dos por ciento)** hasta un tope máximo de **US\$80,000.00 (Ochenta Mil y 00/100 dólares americanos)**, de los desembolsos de los Créditos Hipotecarios, cuyo objeto es garantizar:

- La obtención de la conformidad de obra, inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Declaratoria de Fábrica y de la Independización y del Reglamento Interno de las unidades inmobiliarias construidas en el Proyecto.
- La inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de las compras ventas a los clientes hipotecarios y de las hipotecas en primer rango a favor de **EL BANCO**.

Este Fondo de Garantía, será liberado al término de cada una de las etapas del proyecto por **EL BANCO**, y, por lo tanto, de libre disponibilidad para **EL PROMOTOR: 50% (CINCUENTA POR CIENTO)** cuando (i) se hubiera concluido con la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno de las unidades inmobiliarias construidas en el Proyecto libres de cargas y gravámenes con excepción de la hipoteca matriz que se traslade producto de la independización de la etapa del proyecto, y **50% (CINCUENTA POR CIENTO)** cuando (ii) se hubiera concluido con la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de las compras ventas a los clientes hipotecarios y de las hipotecas a favor de **EL BANCO** de las Unidades Inmobiliarias de cada etapa; y, (iii) si habiéndose cumplido con las obligaciones mencionadas en numerales (i) y (ii) de este párrafo aplicables a la etapa del proyecto, **EL PROMOTOR** no mantuviera pendiente de pago obligación alguna derivada del presente contrato.

9.10 **EL PROMOTOR** queda facultado a trasladar a un tercero la propiedad de la Unidad Inmobiliaria en el caso que el Cliente Hipotecario no cumpla con el pago de tres (3) cuotas sucesivas o alternadas, para cuyo propósito el Cliente Hipotecario suscribirá una cláusula en la minuta de compra venta de bien futuro por medio de la cual, de manera anticipada, autorice a **EL PROMOTOR** a celebrar una Cesión de Posición Contractual con un tercero, que incluirá un pacto de retroventa en el

supuesto que dicho cliente incumpla con el pago de las cuotas a su cargo, correspondiendo a **EL PROMOTOR** buscar a otro Cliente Hipotecario.

- 9.11 En caso de incumplimiento por el Cliente Hipotecario en el pago de sus cuotas por incumplimiento de **EL PROMOTOR** en la entrega debidamente independizada de la Unidad Inmobiliaria en el plazo previsto en el contrato de compraventa, **EL PROMOTOR** asumirá el pago de dichas cuotas mientras dure el incumplimiento del plazo de la entrega debidamente independizada de la Unidad Inmobiliaria.
- 9.12 Para el esquema de valorizaciones **EL BANCO** y **EL PROMOTOR** acuerdan respetar el esquema planteado en el Cronograma de Egresos (Anexo 3), refacionado al pago de gastos indirectos. **EL PROMOTOR** acuerda que **EL BANCO** se encuentra facultado a cancelar la disposición de los costos indirectos si es que se detectan incrementos superiores al 10% en los costos directos de construcción estimados en los presupuestos previamente presentados por **EL PROMOTOR** al inicio de obras del Proyecto.

Los esquemas de valorizaciones que sean presentados por **EL PROMOTOR** deberán de ser validados por el Supervisor.

#### **DÉCIMA: DEL SUPERVISOR**

El Supervisor será designado en virtud de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y serán de aplicación las condiciones señaladas en dicho contrato. El formato de las VALORIZACIONES DE OBRAS será definido en el Contrato que se suscribirá con el Supervisor de Obra.

El Supervisor es una persona natural o jurídica designada por **EL BANCO** para realizar la supervisión del avance de obra, cumplimiento y culminación del Proyecto de acuerdo a los plazos establecidos en el cronograma de obra y al cumplimiento del desarrollo de construcción de la Obra conforme a lo establecido en el Proyecto presentado a **EL BANCO** debidamente aprobado por el órgano administrativo correspondiente.

**EL PROMOTOR** asume en forma total la responsabilidad técnica de la construcción y la calidad de los materiales que se utilicen en cada una de las unidades inmobiliarias que conforman el Proyecto

De acuerdo al presente contrato se establece que **EL PROMOTOR** autoriza a **EL BANCO** a contratar un Supervisor Técnico quien deberá entregar un Informe a **EL BANCO** cada 30 (Treinta) días calendarios sobre el avance y desarrollo de la construcción de las unidades inmobiliaria que conforman el Proyecto presentado a **EL BANCO**. Este informe de supervisión se realizará hasta contar con la culminación total del mismo y/o siempre que **EL PROMOTOR** mantenga deuda y/o obligaciones pendientes relacionadas/Vinculadas al presente contrato.

**EL BANCO** queda facultado a cargar en cualquiera de las cuentas de **EL PROMOTOR** los gastos que dicha supervisión origine, incluyendo impuestos, sin necesidad de aviso previo o confirmación posterior.

Para estos efectos **EL PROMOTOR** se obliga a brindar todas las facilidades de acceso a las instalaciones a fin de que el Supervisor Técnico lleve a cabo las supervisiones y verificación del avance de Obra en los periodos antes señalados.

#### **DÉCIMO PRIMERA: DEL SEGURO COMPLEMENTARIO DE TRABAJO DE RIESGO**

**EL PROMOTOR** se obliga a contratar el "Seguro Complementario de trabajo de riesgo" así como mantenerlo vigente hasta la conclusión de la construcción por etapas o sub

etapas del Proyecto, haciéndose responsable por la no contratación, no asumiendo **EL BANCO** responsabilidad alguna en la eventualidad de que ocurriera un siniestro.

#### **DECIMO SEGUNDA: RESOLUCION DEL CONTRATO**

**EL PROMOTOR** conviene expresamente en que el incumplimiento en (i) destinar el íntegro del Préstamo de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Tercera; (ii) el pago del Préstamo en la fecha de su respectivo vencimiento y de los intereses compensatorios y demás gastos, servicios e impuestos a que hubiere lugar en las fechas señaladas; (iii) no cumplir con la ejecución de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto en el plazo acordado salvo caso fortuito o fuerza mayor ; (iv) canalizar todos los pagos realizados por los futuros compradores de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto a través de la cuenta establecida en la Cláusula Segunda; (v) de cualquier obligación establecida en la Cláusula Octava así cualquier otra obligación establecida en el presente Contrato; (vi) Incumplimiento del Contrato de Locación de Servicios que **EL PROMOTOR** ha celebrado con el Supervisor (vii) No cumplir con el Presupuesto de Obra y/o con el Cronograma de Egresos; dará lugar a que **EL BANCO** envíe una comunicación a **EL PROMOTOR** otorgándole un plazo de quince (15) días para subsanar el incumplimiento señalado por **EL BANCO**, en caso **EL PROMOTOR** no subsane dicho incumplimiento a satisfacción de **EL BANCO** este podrá, de pleno derecho y si lo considera conveniente, dar por vencidos todos los plazos y declarar resuelto en forma automática el presente contrato, quedando obligado **EL PROMOTOR** a reembolsar en forma inmediata el saldo deudor total que arroje la liquidación que practique **EL BANCO**, constituida por el monto efectivo adeudado a la fecha de dicha liquidación y que comprenderá el capital, intereses compensatorios, moratorios, comisiones, seguros y gastos, quedando expedito el derecho de **EL BANCO** a ejecutar o demandar judicialmente la cancelación del íntegro de las sumas adeudadas, así como a ejecutar las garantías otorgadas a favor de **EL BANCO**.

Los gastos incluyen aquellos en que incurra **EL BANCO** por las gestiones judiciales o extrajudiciales para la recuperación de las sumas adeudadas por **EL PROMOTOR** en virtud de este Contrato.

#### **DÉCIMO TERCERA: VENCIMIENTO ANTICIPADO DE PLAZOS**

Sin perjuicio de lo acordado en la Cláusula anterior, las partes acuerdan que **EL BANCO** se encontrará facultado a dar por vencidos todos los plazos del crédito y todas las deudas u obligaciones respaldadas por El Contrato de Fideicomiso, pudiendo exigir el inmediato reembolso de la totalidad de la suma adeudada por **EL PROMOTOR**, incluyendo capital, intereses compensatorios, moratorios, penalidades, comisiones, gastos, seguros, impuestos y demás rubros aplicables a la fecha de hacerse efectiva dicha facultad, de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 4º del artículo 175º de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y el artículo 1428º del Código Civil, en los siguientes supuestos, que para efectos del presente Contrato serán denominados "Eventos de Incumplimiento", sin perjuicio de las señaladas en la cláusula anterior:

- a. Si **EL BANCO** comprueba que cualquier información, documentación o dato proporcionado por **EL PROMOTOR** para sustentar u obtener el crédito otorgado en virtud de este Contrato, fueran falsas o, tratándose de documentos, éstos hubieran sido adulterados o alterados.
- b. Si de ser el caso, **EL PROMOTOR** deja de atender o suspendiese sus actividades comerciales de manera indefinida.
- c. Si **EL PROMOTOR** se somete voluntariamente o es sometido por sus acreedores a cualquier procedimiento concursal.
- d. Si en el plazo de 30 (treinta) días hábiles de requerido por **EL BANCO**, **EL PROMOTOR** no cumple con actualizar su información crediticia y financiera.

- e. Si el Inmueble se hubiese depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del crédito, según opinión de perito tasador registrado en la Superintendencia de Banca y Seguros.
- f. Si **EL PROMOTOR** realiza actos de disposición que no estén autorizados o previstos en el Proyecto, o constituye otros gravámenes sobre el Inmueble, que puedan perjudicar los derechos de **EL BANCO**.
- g. Si por cualquier título **EL PROMOTOR** cede la posesión del Inmueble, sin recabar la debida autorización de **EL BANCO**.
- h. Si **EL PROMOTOR** incumpliese cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en las Cláusulas Octava y Novena de este Contrato así como cualquier otra obligación asumida frente a **EL BANCO**.
- i. Si **EL PROMOTOR** no cumple con la contratación de las pólizas de seguros según lo señalado en el presente Contrato;
- j. Si, **EL BANCO**, comprueba fehacientemente que **EL PROMOTOR** realiza o financia actividades ilegales, actividades que generen daños al medio ambiente y/o incumplimientos a la normativa laboral o social establecida por la autoridad competente.
- k. Si **EL BANCO** comprueba fehacientemente **EL PROMOTOR** ha cometido, está vinculado o se encuentra comprendido en investigaciones por la comisión de delitos.
- l. Si **EL PROMOTOR** no mantuviera vigentes las licencias, autorizaciones, permisos y demás derechos que le hubiesen sido concedidos para el desarrollo de las actividades que conforman su objeto social.
- m. Si **EL PROMOTOR** no realiza la construcción de la Obra de acuerdo al Proyecto y a los Planos aprobados por la autoridad administrativa correspondiente.
- n. Si **EL PROMOTOR** no asume en forma total la responsabilidad técnica de la construcción y la calidad de los materiales que se utilicen en cada una de las unidades inmobiliarias que conforman el Proyecto.
- o. Si **EL PROMOTOR** no cumple fielmente con los plazos, costos, importes y de demás conceptos indicados por **EL PROMOTOR** en el Presupuesto definitivo del Proyecto, Cronograma de Obra, Cronograma de Egresos.
- p. Si **EL PROMOTOR** no cumple con realizar las inversiones adicionales que se pudiesen requerir en caso se presentase un mayor costo respecto al presupuesto de la Etapa, derivado de cualquier desfase en el avance de la obra y/o del aumento de los precios de los materiales y/o mano de Obra;
- q. Si **EL PROMOTOR** no cumple con alcanzar a **EL BANCO** previamente a su publicación, la publicidad que empleará para promocionar el Proyecto cuando la misma haga referencia a **EL BANCO** y/o utilice cualquier marca o signo distintivo de este. Ello con el fin de que **EL BANCO** apruebe la misma. En este sentido, **EL PROMOTOR** se obliga a hacer las modificaciones a la publicidad que a juicio de **EL BANCO** deba hacer. Asimismo, en caso **EL PROMOTOR** haya distribuido o utilizado

W

publicidad sin la respectiva autorización de EL BANCO, éste se obliga a retirar dicha publicidad y a efectuar las rectificaciones correspondientes.

- r. Si EL PROMOTOR (i) efectúa modificaciones al Proyecto sin contar con la respectiva autorización de la Autoridad Administrativa Correspondiente o (ii) no ejecuta las Obras de Habilitación Urbana y/o Edificación conforme a la aprobación otorgada por la Autoridad Administrativa o (iii) se negase a efectuar las correcciones o modificaciones al Proyecto que la Autoridad Administrativa competente le requiriese para que la ejecución de las Obras se realice con normalidad y/o que permitan la obtención de conformidades de obra.
- s. Si EL PROMOTOR no cumple con constituir el fondo por el **2.00% (dos por ciento)** de hasta **US\$80,000.00 (Ochenta Mil y 00/100 dólares americanos)** producto de la retención señalada en el numeral precedente.
- t. De producirse cualquiera de los Eventos de Incumplimiento, **EL BANCO** requerirá a **EL PROMOTOR** el pago inmediato del íntegro del monto adeudado, incluyendo capital, intereses compensatorios, moratorios, penalidades, comisiones, gastos, seguros, impuestos y demás rubros aplicables vigentes a las deudas u obligaciones.
- u. En caso de falta de pago en el plazo que otorgue **EL BANCO** para estos efectos, éste podrá proceder a resolver automáticamente el presente contrato y proceder a la inmediata ejecución de las garantías que hayan sido otorgadas a favor de **EL BANCO**.

#### **DÉCIMO CUARTA: EMISION DE TITULOS VALORES**

Las partes acuerdan que la emisión y/o entrega de títulos valores a favor de **EL BANCO**, o su renovación o prórroga, no producirá novación de ninguna de las obligaciones asumidas por **EL PROMOTOR**, salvo que expresamente se acuerde lo contrario. Asimismo, al amparo del artículo 1233° del Código Civil, las partes convienen y pactan que la emisión y/o entrega de títulos valores a favor de **EL BANCO** en ningún caso determina la extinción de las obligaciones primitivas, aun cuando dichos títulos se hubiesen perjudicado por cualquier causa.

#### **DÉCIMO QUINTA: PAGARÉ INCOMPLETO**

Al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 27287 y la Circular SBS N° G-0090-2001, las partes acuerdan que en representación del préstamo otorgado en virtud de este Contrato, **EL PROMOTOR** emite y suscribe un pagaré incompleto a la orden de **EL BANCO**, los que serán completados y emitidos por éste de acuerdo a las siguientes reglas:

- a. Al emitirse el pagaré correspondiente se consignará la operación crediticia a la que está vinculado. La fecha de emisión del pagaré correspondiente será la fecha de suscripción de este contrato.
- b. **EL PROMOTOR** autoriza a **EL BANCO** a que complete el pagaré correspondiente en los casos establecidos en la Cláusulas Décimo Segunda y Décimo Tercera de este Contrato, en el momento que lo considere pertinente.
- c. El importe del pagaré correspondiente será el que resulte de la liquidación que **EL BANCO** practique y que incluirá la suma total adeudada hasta la fecha de dicha liquidación, comprendiéndose, capital, intereses compensatorios, moratorios, comisiones, seguros y gastos a las tasas establecidas por **EL BANCO** en el Anexo N° 4 a la fecha en que se practique dicha liquidación.

41



**EL PROMOTOR** autoriza, de ser el caso, a **EL BANCO** a vender los valores que tuviera en **EL BANCO**, aplicando el producto de la venta a la cancelación del importe adeudado por los Clientes Hipotecarios, así como los intereses compensatorios, moratorios, comisiones y gastos que se generen, a las tasas establecidas para cada tipo de operación y que **EL PROMOTOR** declara conocer y aceptar.

**EL PROMOTOR** acepta desde ahora las prórrogas y renovaciones que puedan conceder **EL BANCO** a los Clientes Hipotecarios, sin necesidad que les sean comunicadas ni suscritas por ellos hasta la entrega de las Unidades Inmobiliarias. Asimismo **EL PROMOTOR** renuncia a hacer uso de la facultad otorgada por el artículo 1899° del Código Civil y autoriza en este documento desde ahora y en forma irrevocable a **EL BANCO** para que, si así lo decidiera, debite el importe parcial o total de las obligaciones en su cuenta corriente ordinaria o en cualquier otra cuenta que tenga o pudiera tener en **EL BANCO**, en caso dichos importes no sean pagados por los Clientes Hipotecarios

Asimismo, por medio de la presente cláusula, y de conformidad con el artículo 1872 del Código Civil, **EL PROMOTOR** otorga fianza solidaria, incondicionada, irrevocable, de realización automática a favor de **EL BANCO** para garantizar en caso **EL PROMOTOR** sub contrate la construcción, las obligaciones a cargo del constructor relacionadas con la ejecución y desarrollo del proyecto.

#### **DÉCIMO SEPTIMA: GASTOS**

Los gastos notariales y registrales, así como los impuestos que ocasionen el otorgamiento e inscripción de este documento serán de cargo exclusivo de **EL PROMOTOR**.

#### **DECIMO OCTAVA: NOTIFICACIONES**

Las Partes acuerdan que cualquier comunicación y/o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en numeral 19.1, de acuerdo al procedimiento siguiente:

19.1. 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. Aquellas cartas que limiten derechos deberán ser cursadas notarialmente

19.2. Mediante facsímiles remitidos desde y a los siguientes números:

- BANCO: 211-1865; 211-1879
- PROMOTOR: 206-7240; 206-7230; 206-7222

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

- BANCO: [Walter.angulo@bbva.com](mailto:Walter.angulo@bbva.com) ; [emejia@bbva.com](mailto:emejia@bbva.com) ; [juanmanuel.castro@bbva.com](mailto:juanmanuel.castro@bbva.com) ; [josevasquez@bbva.com](mailto:josevasquez@bbva.com)
- PROMOTOR: [luis.collazos@gym.com.pe](mailto:luis.collazos@gym.com.pe); [sabanto@gym.com.pe](mailto:sabanto@gym.com.pe); [ccasapia@gym.com.pe](mailto:ccasapia@gym.com.pe)

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

19.4 Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son:

- BANCO: Walter Angulo Vasquez; Giancarlo Mejía Trujillo, Juan-Manuel Castro Linares; José Miguel Vasquez Ganoza

41

- PROMOTOR: [luis.collazos@gym.com.pe](mailto:luis.collazos@gym.com.pe); [sabanto@gym.com.pe](mailto:sabanto@gym.com.pe); [ccasapia@gym.com.pe](mailto:ccasapia@gym.com.pe)

19.5 A los siguientes números telefónicos:

- BANCO: 211-1000
- PROMOTOR: [luis.collazos@gym.com.pe](mailto:luis.collazos@gym.com.pe); [sabanto@gym.com.pe](mailto:sabanto@gym.com.pe); [ccasapia@gym.com.pe](mailto:ccasapia@gym.com.pe)

Cualquier modificación de los, teléfonos, correos electrónicos y/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.

Cuando en el presente Contrato se haga referencia a comunicación escrita se entenderá que necesariamente deberá hacerse mediante la comunicación prevista en el numeral 19.1.

#### **VIGÉSIMA: DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN**

Para los efectos de este documento las partes señalan como sus domicilios los indicados en la introducción del mismo, lugar donde se les hará las notificaciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar. Las partes renuncian igualmente al fuero de su domicilio y se someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Lima, para todos los efectos de este documento.

Cualquier cambio domiciliario deberá ser comunicado a **EL BANCO** mediante carta notarial, pero su nuevo domicilio deberá estar situado necesariamente dentro del área urbana de la ciudad de Lima.

#### **VIGESIMO PRIMERA: SEGURO TODO RIESGO DE CONSTRUCCION (CAR)**

**EL PROMOTOR** se obliga a entregar la(s) póliza(s) y/o endoso(s) que garanticen EL INMUEBLE contra "Todo Riesgo", de acuerdo a la naturaleza de éste y según el texto aprobado por **EL BANCO**, a favor de éste último hasta por la suma de **S/.19'901,763.00 (DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES y 00/100 NUEVOS SOLES)**.

Dentro de los quince (15) días calendario contados desde la fecha de suscripción de este documento. Dicha(s) póliza(s) o endoso(s) deberá(n) estar acompañada(s) de la respectiva Cláusula de Indemnización a favor de **EL BANCO**, según el texto probado por éste último.

En caso contrario, las partes establecen expresamente que **EL BANCO** por cuenta y cargo de **EL PROMOTOR**, quedará irrevocablemente autorizado y facultado para contratar o renovar dichas pólizas o endosos y obtener si fuera el caso, la ampliación necesaria para cubrir otros riesgos adicionales, quedando los desembolsos que por este concepto hiciera **EL BANCO**, igualmente amparados por la hipoteca. **EL BANCO** queda autorizado a cargar los respectivos importes en cualquiera de las cuentas que tiene o pudiera tener **EL PROMOTOR** en **EL BANCO**. Queda establecido que **EL BANCO** no asume responsabilidad alguna por deficiencias de coberturas, desfase de valores, cancelación de cobertura o insolvencia del asegurador, siendo de responsabilidad de **EL PROMOTOR** que en caso la póliza sea cancelada, el reemplazarla bajo los términos y condiciones exigidos por **EL BANCO**.

W

La falta de contratación o renovación de la póliza de seguro por parte de **EL BANCO**, no genera para éste responsabilidad alguna; pues **EL PROMOTOR** declara conocer que la responsabilidad por ello le corresponde a él.

Con el propósito de evitar el infraseguro o seguro insuficiente, **EL PROMOTOR** se compromete a mantener los Valores Declarados en la(s) póliza(s) sobre la base de Valores reales durante todo el período de vigencia de esta garantía o en su defecto, **EL PROMOTOR** presentará alguna modalidad de seguro que resguarde tanto a él como a **EL BANCO** de cualquier disminución por cualquier causa o circunstancia en el valor asegurado del bien en garantía; a satisfacción de **EL BANCO**.

En la eventualidad de que ocurriera, un siniestro, pérdida o destrucción de la garantía, **EL BANCO** aplicará la indemnización que corresponde a la cancelación y/o amortización de los intereses, gastos y capital que se encuentren pendientes como producto de las deudas y obligaciones a que se refiere este documento. El deducible que se estipule en la/s póliza(s) de seguro(s) en ningún caso deberá ser mayor al 5% del valor del monto endosado, salvo expresa autorización de **EL BANCO**.

**EL BANCO** no asume responsabilidad alguna por la forma y monto en que se liquide la indemnización de un eventual siniestro.

#### **VIGESIMO SEGUNDA: TASACIONES Y VALOR DE EJECUCIÓN DEL INMUEBLE**

Sin perjuicio de lo expuesto, y para el improbable caso de una ejecución, EL INMUEBLE se valoriza en la suma de **US\$2'400,396.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS)** cuyos dos tercios (2/3) servirán de base para el primer remate y estarán afectos a las rebajas de Ley para los sucesivos.

**EL BANCO** se reserva el derecho de efectuar una nueva tasación o actualizar el valor de la garantía en caso que lo considere conveniente o lo disponga la Superintendencia de Banca y Seguros, estando autorizado a cargar en cualquiera de las cuentas de **EL PROMOTOR** los correspondientes gastos e impuestos.

Para los efectos de la ejecución será de aplicación los artículos 720 ° y siguientes del Código Procesal Civil y la legislación pertinente.

Agregue usted, señor Notario, las demás Cláusulas de Ley y eleve a Escritura Pública la presente Minuta, cursando los partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima para la inscripción de la Ampliación y Modificación de hipoteca contenida en la cláusula adicional del presente documento.

Lima, 10 de Febrero de 2015



**ROLANDO PONCE VERGARA**  
EL PROMOTOR

**BBVA BANCO CONTINENTAL**  
Gustavo Delgado Aparicio Labarthe  
Gerente General Adjunto

**Christian Vagurevich Pulisci**  
Sub Gerente Formalización Promotor  
Negocio Inmobiliario

**Patricia Marres Castilla**  
ABOGADA  
C.A.L. 40260

**LUIS COLLAZOS ELGREGAL**  
EL PROMOTOR

**ROLANDO PONCE VERGARA**

**BBVA BANCO CONTINENTAL**  
Javier Balbin Buckley  
Gerente General Adjunto

**ANEXO N° 1**

**CARTA SOLICITUD**

Lima, [●] de [●] de 20[●]

Señores

**BANCO CONTINENTAL**

Presente. -

Att.: Sr. [●]

Ref.: Solicitud de Desembolso

Contrato de Línea de Préstamo Promotor

Estimados señores:

Por medio de la presente, y de conformidad con lo establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Financiamiento a la Construcción suscrito entre nosotros y vuestro Banco de fecha [●] de [●] de 20[●] (en adelante, el "Contrato de Financiamiento"), les solicitamos que el día [●] de [●] de [●] se sirvan desembolsar el importe ascendente a S/. [●] ([●]) correspondiente a este Préstamo, en la cuenta correspondiente que se indica a continuación.

- Cuenta # [●]
- Banco: BANCO CONTINENTAL
- Titular: [●]

A efectos de lo previsto en la Cláusula Cuarta del Contrato de Financiamiento, por medio de la presente dejamos constancia y declaramos que hemos cumplido y venimos cumpliendo (a la fecha de emisión del presente documento) con todas las Condiciones Precedentes para el Desembolso establecidas en la Cláusula Cuarta del Contrato de Financiamiento.

Finalmente, por medio de la presente solicitamos que se sirvan cargar en la cuenta anteriormente indicada, la totalidad de las comisiones y/o pagos a cargo de nuestra entidad que se encuentren vencidos y pagaderos de acuerdo al Contrato de Financiamiento y al Contrato de Fideicomiso en la Fecha del Desembolso.

Esta declaración la realizamos bajo consecuencia que de no ser cierta o de ser inexacta a criterio del Banco, (i) no se realice el desembolso solicitado y (ii) se configure un Evento de Incumplimiento aplicándose las consecuencias establecidas en la Cláusula Décimo Segunda del Contrato de Financiamiento.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

---

**EL PROMOTOR**

**COMPARATIVO DE PRESUPUESTOS****PROPUESTAS GyM - SIGRAL****Fecha : 14042014****Moneda : SOL****T.C. : 2.80**

Item	Descripción	Und.	GyM (S/.)
1.0	HU INTERIOR	glb	1,854,527.01
2.0	HU-EXTERIOR	glb	3,128,885.55
3.0	SUM+ CISTERNA	glb	423,094.44
4.0	ACOPIO Y VIGILANCIA	glb	64,052.09
5.0	CERCO P-14 Y J. PRIVADO	glb	241,915.78
6.0	HUMEDAL	glb	171,665.36
7.0	EDIFICIOS	glb	10,220,888.92
8.0	OP.	glb	2,158,665.94
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>			<b>18,263,695.09</b>

**Nota:**

- No incluye evaluación del costo indirecto.
- No incluye IGV



San Isidro, 31 de Octubre de 2014

Señores

VIVA GyM S.A.

Atención: Srta. Sueri Isa Yagui

Gerente de Administración y Finanzas

Referencia: Línea de financiamiento para el proyecto "Los Parques de Villa El Salvador 2"

Estimados Señores:

Por medio de la presente, nos es grato informarles que nuestro Comité de Créditos ha aprobado las siguientes facilidades crediticias para el financiamiento del Proyecto "Los Parques de Villa El Salvador 2", que se indican a continuación:

**Líneas de Financiamiento:**

**1. Línea de Crédito Promotor:**

Hasta por S/. 19'901,763 TEA en MN: 7% efectiva anual (tasa referencial al día de hoy y sujeta a variación de acuerdo a condiciones del mercado). Plazo de cada desembolso de 24 meses a partir de la activación del proyecto. Todos los desembolsos deberán tener la misma fecha de vencimiento.

Sub Límite de Cartas Fianza para garantizar el desembolso de créditos hipotecarios en otras instituciones financieras, para aquellas que no acepten el certificado de participación, hasta por S/.4'000,000 equivalente al 10% del total de ventas del Proyecto. Comisión para la emisión de cartas fianza: 1% por año (bimestre adelantado)

**Estructura de Financiamiento del proyecto (en Miles de Nuevos Soles):**

La línea de financiamiento planteada obedece a la siguiente estructura de inversión:

Aporte Propio	Pre Ventas	Línea Promotor	Inversión Total
8'683	6'183	19'902	34'768
25%	18%	57%	100.00%

**Confidencialidad.-** Esta carta deberá ser tratada en forma confidencial. De este modo que ni el Cliente ni el Banco pondrán en conocimiento de terceros los términos y condiciones de esta carta sin el previo consentimiento, por escrito, de la otra parte; excepto (i) dentro del marco exigido por la legislación vigente, o (ii) a los asesores legales u otros involucrados directamente en la transacción descrita, en tanto y en cuanto éstos sean instruidos a mantener igual grado de confidencialidad que las partes.

Ninguna información financiera presentada por el Cliente para el cumplimiento de esta carta podrá ser revelada en modo alguno sin el previo consentimiento de éste. De igual manera, toda la información proporcionada por el Cliente se manejará con la misma reserva, salvo que derive ésta en información de acceso público, sea adquirida o desarrollada por el Banco, o sea requerida por ley.

**Condiciones para la activación de Préstamo Promotor y Cartas Fianzas:**

Los requisitos para iniciar los desembolsos de las líneas propuestas son los siguientes:

1. Constitución de primera y preferente hipoteca libre de cargas y gravámenes sobre terreno y futuras edificaciones ubicadas Av. Los Algarrobos y Calle Los Cedros Sub Lote 1A Mz. L-1, Distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima. Valor de gravamen S/.39'640,000 equivalente al 100% de ventas del proyecto.  
Esta Hipoteca solo será necesaria durante el periodo de "sospecha" del Fideicomiso Inmobiliario. Es decir, luego de 6 meses de formalizado el Fideicomiso, se procederá al levantamiento de Hipoteca para que forme parte de los Activos del Fideicomiso.
2. Firma a nivel de Escritura Pública del contrato marco operativo preparado por el Banco
3. Fideicomiso Inmobiliario (Activos y Flujos) donde el Banco será el Fideicomisario, con un orden de prelación mayor que "COMPASS" que también participará como Fideicomisario en el Fideicomiso, pero con un orden de prelación menor a la de nuestro Banco. Asimismo, se contará con un controller a satisfacción del Banco y La Fiduciaria, quien aprobará las transferencias de los fondos del proyecto.
4. Validación del aporte a cargo de ustedes por la suma de S/.8'683,349 (Ocho Millones Seiscientos Ochenta y Tres Mil Trescientos Cuarenta y Nueve y 00/100 Nuevos Soles) exigido por el Banco. Dicha validación será efectuada por un perito designado por el Banco. Este importe incluye parte del terreno por S/.6'698,605, licencias y proyecto por S/.S/.1'984,744.
5. Acreditar una pre venta mínima para la activación de la primera etapa por S/.6'183,121 (Seis Millones Ciento Ochenta y Tres Mil Ciento Veinte y Uno y 00/100 Nuevos Soles).  
Para acreditar estas ventas se deberá contar con los pagos de cuotas iniciales, minutas de compra-venta firmada y aprobación de crédito hipotecario (para el caso de clientes que compran vía un préstamo hipotecario).
6. Póliza CAR endosada a favor del Fideicomiso a entera satisfacción de nuestra Unidad de Seguros por un valor equivalente al 100% del costo directo de construcción más gastos generales de cada una de las etapas en ejecución.
7. Estudio de viabilidad del proyecto a cargo de un supervisor externo a entera satisfacción nuestra.
8. Se requiere la licencia de construcción definitiva
9. Se requieren copia de los Planos de arquitectura aprobados y sellados por el municipio correspondiente
10. Se requiere el Presupuesto definitivo detallado por partidas y metrados, así como el cronograma de desembolsos por mes del proyecto.

#### **Garantías para la activación de Préstamo Promotor y Cartas Fianzas:**

1. Constitución de primera y preferente hipoteca libre de cargas y gravámenes sobre terreno y futuras edificaciones ubicadas en Av. Los Algarrobos y Calle Los Cedros Sub Lote 1A de la Mz. L-1, Distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima. Valor de gravamen S/.39'640,000 equivalente al 100% de ventas del proyecto.  
Esta Hipoteca solo será necesaria durante el periodo de "sospecha" del Fideicomiso Inmobiliario. Es decir, luego de 6 meses de formalizado el Fideicomiso, se procederá al levantamiento de Hipoteca para que forme parte de los Activos del Fideicomiso.
2. Fideicomiso Inmobiliario (Activos y Flujos) donde el Banco participará como Fideicomisario con un orden de prelación mayor al de "COMPASS"
3. Fondo de garantía por un monto equivalente al 2% del total de pagos recibidos por ventas con un máximo de US\$80,000 por cada Etapa del Proyecto, el cual se liberará en un 50% contra la recepción de los documentos que acrediten la inscripción de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno de las unidades inmobiliarias de cada etapa del proyecto y el saldo (50%) contra la constitución de la totalidad de hipotecas individuales libres de cargas y gravámenes de las unidades inmobiliarias vendidas a través de un préstamo Hipotecario en el BBVA Banco Continental, entrega de la constancia de no adeudos de la Municipalidad respectiva y la devolución de la totalidad de certificados de participación al factor fiduciario.



4. El Banco tendrá un plazo de 120 días luego de recepcionada la documentación completa para la formalización de las garantías hipotecarias individuales, culminado este plazo procederá a liberar el importe proporcional retenido en la cuenta garantía correspondiente a estas unidades inmobiliarias.
5. En el caso de devolución del aporte propio y las utilidades durante el periodo de la construcción, previamente se deberá verificar que la etapa en ejecución haya alcanzado el punto de equilibrio, es decir alcanzar las ventas necesarias para cancelar las obligaciones directas y/o contar con los fondos necesarios para su ejecución. El monto a liberar será resultante del saldo que exista en la cuenta garantía descontando el saldo necesario para cancelar las obligaciones directas, el 110% del saldo por ejecutar de la etapa y el fondo de garantía correspondiente a las ventas alcanzadas hasta ese momento.

**Propuesta comercial para la atención de los clientes finalistas:**

Adicionalmente al financiamiento propuesto les ofrecemos los siguientes medios para la promoción y venta de las unidades inmobiliarias con créditos hipotecarios del BBVA Banco Continental:

1. Fuerza de Ventas permanente en caseta del proyecto inmobiliario (a cuenta del BBVA Continental)
2. Calificación crediticia de créditos hipotecarios en 5 días.
3. Se permitirá la emisión de certificados de Participación en Formato Electrónico
4. Instalación de banners y/o folletería del proyecto en Oficina(s) del BBVA Banco Continental en la zona de influencia, previa verificación de disponibilidad de espacio en las mismas.
5. Tasas Preferenciales para los clientes finalistas, según el siguiente detalle:
  - Nuevo Crédito Mi Vivienda  
Desde S/.52,000 hasta S/.89,999 TEA 9.65%  
Desde S/ 90,000 hasta S/ 266,000 TEA 9.25%
  - Préstamos hipotecarios: Tasas preferenciales para los clientes finalistas según negociación del día.
6. Ahorro Vivienda: Se considerarán como pre ventas válidas las de aquellos clientes que hayan cumplido el 100% del plazo del programa de ahorro vivienda seleccionado. Los plazos para los programas de ahorro vivienda son los siguientes:

CUOTA INICIAL	PLAZO
De 10 a 30%	6 meses

**La presente aprobación tiene una vigencia de 60 días.**

Finalmente, les indicamos los documentos que necesitamos nos hagan llegar para formalizar esta aprobación:

**Para redactar el contrato marco e hipoteca necesitaremos:**

- Copia literal del terreno con antigüedad no mayor a 30 días
- Copia simple del autovalúo 2014 (PU-HR)
- Copia literal de Viva GyM SA con antigüedad no mayor a 30 días
- Indicar los Números de cuenta corriente y cuentas garantías abiertas exclusivamente para el proyecto
- Precisar la fecha de inicio y fin de la obra
- Indicar la notaría de preferencia del cliente (Banda, Gonzales Loli, Fernandini, Paino)
- Indicar nombre y datos de la persona de contacto

**Posteriormente, para activar las líneas necesitaremos:**

- Contar con la hipoteca inscrita en RR.PP.
- Contrato Marco Operativo firmado a nivel de Escritura Pública
- Firma del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario (Activos y Flujos)
- Acreditación del aporte y la preventa exigida mediante copia de las minutas de compra venta de clientes con cuota inicial cancelada y crédito aprobado. Esta información será validada en el primer informe del perito
- Licencia definitiva de obra emitida por la municipalidad correspondiente
- Póliza CAR endosada a favor del banco por el costo directo de obra (endoso firmado, copia de la póliza y del pago de la prima)
- Planos de arquitectura aprobados y sellados por el municipio correspondiente
- Presupuesto definitivo detallado por partidas y metrados, así como el cronograma de desembolsos por mes del proyecto.

Sin otro particular y a la espera que esta muestra de confianza fortalezca aún más nuestra relaciones comerciales

Atentamente,

**BBVA Banco Continental**

\_\_\_\_\_  
Wálter Angulo Vásquez  
Global Transactional Banker

\_\_\_\_\_  
Giancarlo Mejía Trujillo  
Sub Gerente Negocio Inmobiliario  
Corporativo

-----  
Aceptación de la presente carta mandato por parte del cliente VIVA GYM SAC en señal de conformidad a la presente hoja de términos:

Firma y Sello: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_



Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 3**  
**MODELO CONTRATO DE TRANSFERENCIA**

## Los Parques de Villa EL Salvador II Contado

### CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO Y CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase Usted Extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compraventa de Bien Futuro, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Paseo de la República 4675, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el **ANEXO I** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I**"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el **ANEXO I**.

El presente contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

#### **PRIMERA.- ANTECEDENTES**

- 1.1** Por Escritura Pública de fecha 27 de diciembre de 2012, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso Puente que dará origen a dos Fideicomisos en Administración y Garantía: uno de Activos y uno de Flujos (en adelante "El Contrato de Fideicomiso") mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido (en adelante, el "Patrimonio Fideicometido") administrado por **LA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, "**LA FIDUCIARIA**"), aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 10,001.65m<sup>2</sup> denominado Sub-lote 1<sup>a</sup> de la Mz. L-1 ubicado con frente a la Av. Los Cedros y a la Av. Los Algarrobos en el distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima. según consta de la Partida N° 12064779 del Registro de Predios de Lima (en adelante "el Terreno").
- 1.2** **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el Proyecto denominado Los Parques de Villa El Salvador II, sobre el Terreno, el mismo que constará de doscientos ochenta (280) departamentos y ciento tres (103) estacionamientos, aproximadamente (en adelante **EL PROYECTO**), el mismo que será construido por etapas.
- 1.3** **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas tipo Mi Vivienda y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** considera la instalación y operación de **ECOVIVA**, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de **EL PROYECTO**.
- 1.4** **EL/LOS COMPRADOR/ES** tiene/n interés en adquirir una unidad inmobiliaria para uso y destino exclusivo de vivienda.
- 1.5** Las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la partida registral y etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n revisado y declara/n conocer. La/s referida/s unidad/es se denominará/n en adelante **EL/LOS INMUEBLE/S**. Sin perjuicio de lo expuesto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que,

de ser conveniente para el correcto desarrollo de las obras, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/os a favor de **LA VENDEDORA** más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, **LA VENDEDORA** podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a **EL PROYECTO**, para lo cual **EL/LOS COMPRADORES** la autorizan por este contrato de manera expresa.

**1.6. EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer y autoriza/n en forma expresa a **LA VENDEDORA** con la finalidad de que ésta negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y terceros para **EL/LOS COMPRADOR/ES**, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica y/u otros servicios que tengan que ver con **EL PROYECTO**. Por su parte, por este documento, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que los contratos y demás actos jurídicos en los que **LA VENDEDORA** intervenga serán transferidos a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, en su calidad de nuevo/s propietario/s de cada una de las unidades inmobiliarias, obligándose **EL/LOS COMPRADOR/ES** a firmar y o entregar a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para registrar el cambio de propietario ante dichas entidades como condición para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE** conforme a lo establecido en el numeral 6.3. de la cláusula novena del presente contrato.

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

**2.1. EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA** y **LA FIDUCIARIA** han suscrito el Contrato de Fideicomiso, que dará origen a dos Fideicomisos en Administración y Garantía: uno de Activos y otro de Flujos, los cuales podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo. Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre el Contrato de Fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en éste último.

**2.2.** En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **EL/LOS INMUEBLE/S** materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el **ANEXO II** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato el que incluye además el plano de ubicación de **EL/LOS INMUEBLE/S** que forma parte del **ANEXO II**, se encontrará/n bajo el dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA** hasta que ésta restituya el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- a) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) de la etapa de **EL PROYECTO** a la que corresponde/n **EL/LOS INMUEBLE/S**; y,
- b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

Por el Contrato de Fideicomiso, **LA FIDUCIARIA** se obligará a que, una vez verificadas las condiciones indicadas, y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de **EL/LOS INMUEBLES** a **LA**

**VENDEDORA** (en adelante, la "Cláusula Adicional de Restitución de Dominio") a efecto de obtener el perfeccionamiento del presente contrato.

**TERCERA.- OBJETO**

- 3.1. Encontrándose **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compraventa de Bien Futuro, mediante el cual **LA VENDEDORA** se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a **EL/LOS COMPRADOR/ES, EL/LOS INMUEBLE/S** a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato.
- 3.2. Queda entendido que la presente Compraventa de Bien Futuro se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del **PROYECTO**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno").
- 3.3. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la terminación del **PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce/n como numeración de **EL/LOS INMUEBLES** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad de Villa El Salvador, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

**CUARTA.- PRECIO**

- 4.1. Las partes acuerdan que el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** y la forma de pago de éste/os son los estipulados en el literal B del **ANEXO II**.
- 4.2. En caso **LA VENDEDORA** le otorgue un financiamiento directo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** el precio de venta se pagará de la siguiente manera:

- a) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el literal B del **ANEXO II** se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado con anterioridad a la firma del presente contrato, en la Cuenta denominada **VIVA GYM - PRY VES2** cuyo número y moneda se indican en el literal C del **ANEXO II**, abierta por **LA VENDEDORA** en el **BBVA Banco Continental**. Es condición para la firma del presente contrato que **EL/LOS COMPRADORE/S** haya/n depositado íntegramente el monto de la Reserva de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la cuenta que **LA VENDEDORA** le/s indique, la misma que se descontará del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y
- b) El saldo del precio de venta será cancelado en el número de cuotas y en las fechas fijadas en los literales B y E del **ANEXO II**, respectivamente. El monto de cada una de las cuotas será depositado en la Cuenta denominada **VIVA GYM - PRY VES2**.
- c) Las cuotas pendientes de pago estarán representadas en letras de cambio aceptadas por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, que serán entregadas a **LA VENDEDORA** a la suscripción del presente contrato. Las letras de cambio debidamente canceladas le serán devueltas a **EL/LOS COMPRADOR/ES** contra la entrega a **LA VENDEDORA** de la constancia de depósito del importe de la cuota correspondiente en la Cuenta denominada **VIVA GYM - PRY VES2**.
- d) El pago del total del precio de venta se entenderá efectuado por **EL/LOS COMPRADOR/ES** únicamente cuando los montos de todas y cada una de las cuotas representadas en las letras de cambio hayan sido efectivamente depositados en la Cuenta denominada **VIVA GYM - PRY VES2**. La pérdida o deterioro de las letras de cambio no extingue la obligación en ellas representada.
- e) La falta de pago de las cuotas en las fechas de vencimiento indicadas en los

literales B y E del ANEXO II, hará incurrir a **EL/LOS COMPRADOR/ES** automáticamente en mora, sin necesidad de requerimiento previo. A partir del día siguiente al de su vencimiento, el importe de la cuota impaga devengará (i) intereses compensatorios a la tasa TAMN u otra que la sustituya, publicada por el Banco Central de Reserva; e, (ii) intereses moratorios a la más alta tasa permitida por el Banco Central de Reserva. Los intereses se devengarán hasta el día del pago total de la cuota, inclusive.

f) En el caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con el pago de una o más letras referidas en la presente cláusula, sean consecutivas o alternadas; **LA VENDEDORA** requerirá a **EL/LOS COMPRADOR/ES** cumplan con el pago de la letra correspondiente, otorgándoles un plazo máximo de quince (15) días contados a partir de la recepción del requerimiento, caso contrario **LA VENDEDORA** estará facultada para resolver el contrato, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial del hecho por parte de **LA VENDEDORA**, perdiendo **EL/LOS COMPRADOR/ES** a favor de **LA VENDEDORA** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados, hasta el 10% del valor de **EL/LOS INMUEBLE/S**, además de los intereses compensatorios y moratorios generados por el incumplimiento en el pago de las letras. El saldo será devuelto por **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES** sin intereses dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la carta notarial por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, comunicándoles la resolución del contrato.

g) **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato

y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta VIVA GYM- PRY VES2 serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA**, una vez cumplida la condición establecida en la Cláusula Adicional del presente contrato.

#### **QUINTA.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO**

5.1. El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento y la Ley de 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y su Reglamento, por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda, obligándose **LA VENDEDORA**, concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribirla ante el Registro de Predios de Lima, en un plazo no mayor de doce (12) meses de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Villa El Salvador.

5.2. **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLES** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLES**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii) **LA FIDUCIARIA** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**. No obstante, se deja establecido que para efectos de la inscripción de la presente compraventa, bastará verificar la existencia de las partidas registrales correspondientes,

donde figuren los bienes materia de la presente compraventa debidamente independizados, no siendo necesario, para acreditar el cumplimiento de la condición establecida en el artículo 1534º del Código Civil, en ningún caso, el inserto o presentación a Registros Públicos de la Conformidad de Obra o documento análogo, ni de cláusula adicional o acta de declaración de existencia o del acta de entrega de los inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.

**SEXTA.- PLAZO PARA LA ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S**

- 6.1. Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales para el uso y disfrute de **EL/LOS INMUEBLE/S**. A partir de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y de las áreas comunes esenciales por parte de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, éste/os último/s será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado. Hasta la fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a realizar todo aquello que resulte necesario para mantener el buen estado de la unidades inmobiliarias, bienes y servicios comunes y en general el buen orden del Conjunto Residencial.
- 6.2. El plazo máximo para que **LA VENDEDORA** inicie la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, será el indicado en el literal D del **ANEXO II**. Esta fecha podrá ser prorrogada por **LA VENDEDORA** por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como

una razón de fuerza mayor, no imputable a **LA VENDEDORA**.

- 6.3. Una vez que se verifique: (i) que se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.6. de la cláusula primera del presente contrato; (v) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** los conceptos enumerados en el numeral 9.10 de la cláusula décimo segunda; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.
- 6.4. Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará por escrito a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega y suscripción del acta respectiva. Para tales efectos se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad. Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no concurriera/n a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que **EL/LOS INMUEBLE/S** ha/n sido debidamente entregados por **LA VENDEDORA** y recibidos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último



ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

- 6.5. **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n cancelar a **LA VENDEDORA** el primer mes de mantenimiento, servicios comunes y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** como requisito previo para que proceda la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

**EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a pagar mensualmente el mantenimiento y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la entrega de los mismos. **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a contratar por cuenta de él/ellos a una persona natural o jurídica para que se encargue de la administración del Conjunto residencial por un plazo de seis (6) meses y a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de **EL/LOS COMPRADORES** una vez inscrito en los Registros Públicos. Transcurrido dicho plazo, será responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y los demás propietarios el ratificar a dicho administrador o designar a un nuevo administrador.

- 6.6. **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de **EL/LOS INMUEBLES**, tales como costos de trámites, cartas y/o partes notariales, si no concurriera/n a la citación para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** referida en el párrafo precedente.

- 6.7. La entrega de **EL/LOS INMUEBLES** se efectuará únicamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** quien/es deberá/n apersonarse para proceder con dicha entrega. En caso uno de ellos no pudiera estar presente en la entrega, deberá otorgar poder con firma legalizada a un tercero a fin de que este, en su nombre y representación pueda recibir **EL/LOS INMUEBLE/S**. El poder otorgado deberá indicar que el apoderado se encuentra

facultado para recibir **EL/LOS INMUEBLE/S** y suscribir todos los documentos correspondientes al acto de entrega.

- 6.8. **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n, conjuntamente con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias a recibir los bienes y servicios comunes no esenciales conforme éstos se encuentren debidamente habilitados y sean puestos a su disposición por **LA VENDEDORA**.

Para esos efectos, **LA VENDEDORA** notificará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar visible del Conjunto Residencial con una anticipación de cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o servicios comunes no esenciales respectivos, firmando el acta correspondiente. Las llaves, si hubieran, manuales y demás documentos relativos al uso y mantenimiento de dichos bienes o servicios comunes no esenciales, serán entregados al administrador y puestas a disposición de los propietarios a través de éste. A partir de dicha fecha, y aun en el caso en que no se presentara ningún propietario a la entrega, el uso y mantenimiento de los bienes y servicios entregados será responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y los demás propietarios.

#### **SETIMA.- POSIBLE ENTREGA DE LA POSESION DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCION DE LA CLAUSULA ADICIONAL DE PERFECCIONAMIENTO**

- 7.1. Siempre que se haya cumplido con lo previsto en los acápite (i) del numeral 6.3 de la cláusula sexta, **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** antes que **LA**

FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, lo cual será comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de conformidad con lo previsto en la cláusula sexta.

- 7.2. Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encontrara/n en posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** en el eventual caso que se produjera un incumplimiento en el pago del precio de venta (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** quedará/n obligado/s a desalojar **EL/LOS INMUEBLE/S** dentro de las 48 horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de **LA VENDEDORA** y/o **LA FIDUCIARIA** caso contrario se iniciará el proceso de desalojo judicial respectivo contra aquel que se encuentre en posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

#### **OCTAVA.-DE LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO**

En ningún caso será **LA FIDUCIARIA** responsable por **EL/LOS INMUEBLES**, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con el **PROYECTO** o por las obligaciones asumidas por **LA VENDEDORA** en el presente documento.

#### **NOVENA.- OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES**

- 9.1. Pagar el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en el literal B del **ANEXO II**.
- 9.2. Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los cinco (5) días útiles siguientes al pago del saldo del precio referido en el literal B del **ANEXO II**.
- 9.3. Efectuar la inscripción del dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a su favor en el Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley.
- 9.4. Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso,

expedida por la autoridad competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.

- 9.5. Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como Impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a **EL/LOS INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo señalado en la cláusula duodécima, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores en caso corresponda y otros relacionados con **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de entrega de los mismos.
- 9.6. Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s Interno/s, el/los mismo/s que serán entregados oportunamente por **LA VENDEDORA** y al Manual de Convivencia que le será entregado por **LA VENDEDORA** al momento de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.
- 9.7. Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.6 de los Antecedentes de este contrato.
- 9.8. Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta para **LA VENDEDORA**.
- 9.9. Reintegrar o reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ~~esta~~ hubiera tenido que incurrir por cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES** siempre y cuando **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con pagar en su debido momento la Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de

EL/LOS INMUEBLE/S que se haya cumplido con pagar a LA VENDEDORA todos los gastos incurridos por ésta conforme a lo señalado en el numeral 6.3. de la cláusula novena del presente contrato.

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

#### **DECIMA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO**

10.1. Las partes acuerdan que el presente contrato de Compraventa de Bien Futuro podrá ser resuelto unilateralmente por LA VENDEDORA, en caso se presente alguna de las siguientes causales:

- a) Ante cualquier incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- b) En caso que la información brindada respecto de los datos personales de EL/LOS COMPRADOR/ES sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.
- c) En caso EL/LOS COMPRADOR/ES no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de haber cancelado el saldo del precio referido en el literal B del ANEXO II.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a, b, y c, precedentes, LA VENDEDORA deberá requerir por carta notarial a EL/LOS COMPRADOR/ES, para que en un plazo no mayor de quince (15) días, satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que en caso contrario, el contrato quedará resuelto de pleno derecho.

10.2. En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido en

el numeral 10.1, LA VENDEDORA mantendrá en su poder el total de la reserva más una suma de hasta el 10% del precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados. LA VENDEDORA devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.

10.3. Producida la resolución, este contrato quedará sin efecto y LA VENDEDORA reasumirá la posesión y el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S, quedando en completa libertad para disponer de EL/LOS INMUEBLE/S en la forma que juzguen conveniente no teniendo EL/LOS COMPRADOR/ES derecho a devolución o reclamo alguno sobre los mismos.

10.4. En caso producirse la resolución del contrato en circunstancias en que EL/LOS COMPRADOR/ES ya hayan tomado posesión de EL/LOS INMUEBLE/S, éste/os deberá/n cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de LA VENDEDORA dentro de los quince (15) días calendario de haberle/s sido notificada la resolución del contrato. De no desocupar dentro del plazo establecido, se encontrará/n obligado/s a pagar a título de penalidad a LA VENDEDORA el equivalente a S/. 100.00 (Cien Nuevos Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad EL/LOS INMUEBLE/S; sin perjuicio de la retención de monto establecido como penalidad en calidad de compensación por los daños ocasionados a LA VENDEDORA.

10.5. Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a EL/LOS INMUEBLE/S, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de EL/LOS INMUEBLE/S, sin que LA VENDEDORA tenga obligación de reembolso; precisándose que EL/LOS COMPRADOR/ES no tiene derecho de

retención sobre EL/LOS INMUEBLE/S pudiendo LA VENDEDORA solicitar la demolición por cuenta y costo de EL/LOS COMPRADOR/ES. Sin perjuicio de lo anterior, EL/LOS COMPRADOR/ES podrá/n retirar las mejoras que puedan separarse de EL/LOS INMUEBLE/S siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.

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

Conforme a lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el terreno se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA, libre de cargas y gravámenes.

Sin perjuicio de lo señalado, LA VENDEDORA deja expresa constancia que, al momento de la transferencia registral de propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, sobre éstos no recaerá ninguna carga o gravamen que en alguna forma limite o restrinja su derecho de propiedad y disposición.

Los contratantes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y EL/LOS INMUEBLE/S vendidos y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.

#### **DÉCIMO SEGUNDA.- TRIBUTOS**

12.1. Serán de cargo de EL/LOS COMPRADOR/ES (i) el Impuesto Predial que corresponda a EL/LOS INMUEBLE/S a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos (según la cláusula sexta o séptima del presente contrato); (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S (según la cláusula sexta o séptima del presente contrato); y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre EL/LOS INMUEBLE/S a partir de la fecha de puesta a disposición de éstos.

12.2. En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de EL/LOS

INMUEBLE/S (según la cláusula sexta o séptima del presente contrato) por causas imputables al EL/LOS COMPRADOR/ES (tales como la no concurrencia de EL/LOS COMPRADOR/ES al acto de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S o la falta de pago de los conceptos previstos en el literal B del ANEXO II del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por LA VENDEDORA al domicilio de EL/LOS COMPRADOR/ES, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste/os de efectuar los pagos referidos en el literal mencionado precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES o a EL/LOS COMPRADOR/ES, deberá/n acreditar a LA VENDEDORA el pago de los referidos conceptos.

12.3. Queda asimismo establecido que cualquier tributo, sea éste impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulten afectos EL/LOS INMUEBLE/S que fuera creado en fecha posterior a la firma del presente contrato, será de responsabilidad de quien sea el obligado de conformidad con la legislación pertinente.

12.4. A la fecha de entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES suscribirá/n el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que EL/LOS INMUEBLE/S se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S se retrase por causas imputables a EL/LOS COMPRADOR/ES.

#### **DÉCIMO TERCERA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES**

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para LA

**VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

**DÉCIMO CUARTA.- DOMICILIO DE LAS PARTES**

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato.

**DECIMO QUINTA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA**

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de

**CLAUSULA ADICIONAL:** Las partes manifiestan que las condiciones relativas al Contrato de Fideicomiso entrarán en vigencia en la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso. Para esos efectos, las partes se comprometen a suscribir una adenda ratificando el cumplimiento de la citada condición dentro de los quince (15) días útiles

derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

**DECIMO SEXTA.- DECLARACION DE EL/LOS COMPRADOR/ES**

**EL/LOS COMPRADORE/S** declaran conocer y se obligan a respetar todas las disposiciones establecidas en el presente contrato. En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicable

contados a partir de la fecha en que **LA VENDEDORA** notifique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** que la firma de los indicados contratos se ha llevado a cabo. Asimismo, **LA VENDEDORA** se compromete a remitir una copia simple de cada uno de las adendas a **LA FIDUCIARIA** dentro de los quince (15) días calendario de suscritas.

Una vez cumplida la condición antes mencionada, los depósitos realizados por **EL/LOS COMPRADORE/S** en la cuenta VIVA GYM - PRY VES2, será transferido por **LA VENDEDORA** a la Cuenta Recaudadora, abierta por **LA FIDUCIARIA** según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de ley y haga los insertos correspondientes, cursando los partes correspondientes a Registros Públicos, una vez inscrita la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.

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

---

EL/LOS COMPRADOR/ES

---

EL/LOS COMPRADOR/ES

---

LA VENDEDORA

---

LA VENDEDORA

**PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.- PODER IRREVOCABLE**

Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de Lima de la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio en Av. Paseo de la República 4675, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima y/o **La Fiduciaria S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:

1. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, suscribir las hipotecas a ser constituidas conforme lo indicado en la cláusula adicional que forma parte del presente instrumento luego de obtenida la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como las cláusulas de restitución de dominio, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s **INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato.
2. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca del inmueble objeto del presente Contrato a favor del **BANCO**, hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por el **BANCO** para la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**.
3. Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios de Lima en el trámite de inscripción de la compraventa 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 **EL APODERADO** suscribir y/o otorgar las minutas y escrituras públicas que se requieran.
4. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADORES** facultan a **LOS APODERADOS** a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder.
5. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.

Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 5 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLES**.

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa 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 VENDEDORA** no asume responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede.

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

---

EL/LOS COMPRADOR/ES

---

EL/LOS COMPRADOR/ES

---

LA VENDEDORA

---

LA VENDEDORA



## Los Parques de Villa El Salvador II Plan Financiamiento Cuota Inicial

### CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO Y CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS

#### SEÑOR NOTARIO:

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Paseo de la República 4675, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el ANEXO I que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I**"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el ANEXO I.

El presente contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

#### **PRIMERA.- ANTECEDENTES**

**1.1** Por Escritura Pública de fecha 27 de diciembre de 2012, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso Puente que dará origen a dos Fideicomisos en Administración y Garantía: uno de Activos y uno de Flujos (en adelante "El Contrato de Fideicomiso") mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido (en adelante, el "Patrimonio Fideicometido") administrado por **LA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, "**LA FIDUCIARIA**"), aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 10,001.65m<sup>2</sup> denominado Sub-lote 1A de la Mz. L-1 ubicado con frente a la Av. Los Cedros y a la Av. Los Algarrobos en el distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 12064779 del Registro de Predios de Lima (en adelante "el Terreno").

**1.2** **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el proyecto denominado Los Parques de Villa El Salvador II, sobre el terreno mencionado en el numeral 1.1., el mismo que constará de doscientos ochenta (280) departamentos y ciento tres (103) estacionamientos aproximadamente (en adelante **EL PROYECTO**), el mismo que será construido por etapas.

**1.3** **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas tipo Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** considera la instalación y

operación de **ECOVIVA**, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de **EL PROYECTO**.

**1.4.** **EL/LOS COMPRADOR/ES** tiene/n interés en adquirir una unidad inmobiliaria para uso y destino exclusivo de vivienda.

**1.5.** Las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la partida registral y etapa del **PROYECTO** en las que se ubican, se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n revisado y declara/n conocer. La/s referida/s unidad/es se denominará/n en adelante **EL/LOS INMUEBLE/S**. Sin perjuicio de lo expuesto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para beneficio de **EL PROYECTO** en su conjunto, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/os a favor de **LA VENDEDORA** más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, **LA VENDEDORA** podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a **EL PROYECTO**, para lo cual **EL/LOS COMPRADORES** la autorizan por este contrato de manera expresa.

**1.6.** **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer y autoriza/n en forma expresa que **LA VENDEDORA** negocie y suscriba los contratos de

comodato, servidumbre y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y otros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica y/u otros servicios que tengan que ver con EL PROYECTO. Por su parte, por este documento, EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que los contratos y demás actos jurídicos en los que LA VENDEDORA intervenga serán transferidos a EL/LOS COMPRADOR/ES, en su calidad de nuevo/s propietario/s de cada una de Las Unidades Inmobiliarias, obligándose EL/LOS COMPRADOR/ES a firmar y o entregar a LA VENDEDORA los documentos que sean necesarios para registrar el cambio de propietario ante dichas entidades como condición para la entrega de EL INMUEBLE conforme a lo establecido en el numeral 9.3. de la cláusula novena del presente contrato..

1.7. El BANCO, cuyos datos de identificación figuran en el literal C del ANEXO I, ha precalificado a EL/LOS COMPRADOR/ES como sujeto/s de crédito bajo el sistema PLAN FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL por el número de meses que se indican en el acápite E del ANEXO II. Durante ese periodo, EL/LOS COMPRADORES se compromete/n a completar la cuota inicial de EL/LOS INMUEBLE/S para lo cual se obligan a depositar mensualmente la suma de dinero que se indica en el ANEXO II en la cuenta denominada "VIVA GYM - PRY VES2" que para tal efecto ha abierto LA VENDEDORA a nombre de VIVA GYM S.A. en el BANCO. Sólo una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del PLAN FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL y pagada íntegramente la cuota inicial de EL/LOS INMUEBLE/S, el BANCO, previa calificación final de EL/LOS COMPRADOR/ES, le/s aprobará un crédito hipotecario (en adelante el "crédito hipotecario") y suscribirá con EL/LOS COMPRADOR/ES un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Crédito Hipotecario").

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

2.1 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que LA VENDEDORA y LA FIDUCIARIA han suscrito el Contrato de Fideicomiso, que dará origen a dos Fideicomisos en Administración y Garantía: uno de Activos y otro de Flujos, los cuales podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo.

Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre los Contratos de Fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a EL/LOS COMPRADOR/ES lo establecido en éste último.

2.2 En consecuencia, EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que EL/LOS INMUEBLE/S materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el ANEXO II que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato el que incluye además el plano de ubicación de EL/LOS INMUEBLE/S que forma parte del ANEXO II, se encontrará/n bajo el dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA hasta que ésta restituya el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- a) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) de la etapa del Proyecto a la que corresponde/n EL/LOS INMUEBLE/S; y,
- b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de EL/LOS INMUEBLE/S.

Por el Contrato de Fideicomiso, LA FIDUCIARIA se obligará a que, una vez verificadas las condiciones indicadas, y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de EL/LOS INMUEBLES a LA VENDEDORA (en adelante, la "Cláusula Adicional de Restitución de Dominio") a efecto de obtener el perfeccionamiento del presente contrato.

## **TERCERA.- OBJETO**

3.1. Encontrándose EL PROYECTO en proceso de ejecución, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, mediante el cual LA VENDEDORA se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a EL/LOS COMPRADOR/ES, EL/LOS INMUEBLE/S a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato.

3.2. Queda entendido que la presente Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del Conjunto Residencial donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno").

3.3. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la terminación de **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce como numeración de **EL/LOS INMUEBLES** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad de Villa El Salvador, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

#### **CUARTA.- PRECIO**

4.1. Las partes acuerdan que el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** y la forma de pago de éste/os son los estipulados en el literal B del **ANEXO II**.

4.2. El precio de venta se pagará de la siguiente manera:

a) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el acápite B del **ANEXO II** se pagará en el número de cuotas mensuales y en las fechas que se indican en el acápite E del **ANEXO II** y en la cuenta "VIVA GYM – PRY VES2" cuyo número y moneda se indican en el literal C del **ANEXO II**, abierta por **LA VENDEDORA** en el BBVA Banco Continental. Es condición para la firma del presente contrato que **EL/LOS COMPRADORE/S** haya/n depositado íntegramente el monto de la Reserva de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la cuenta que **LA VENDEDORA** le/s indique, la misma que se descontará del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y

b) El saldo del precio de venta que figura en el acápite B y E del **ANEXO II** será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por el **BANCO** en la Cuenta Recaudadora cuyo número y moneda se indican en el acápite C del **ANEXO II**, una vez que: (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del PLAN FINANCIAMIENTO

CUOTA INICIAL y completado íntegramente la cuota inicial; (ii) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el **BANCO** y (iii) el **BANCO** reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").

c) Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con depositar en la cuenta bancaria indicada cualquiera de las mensualidades del PLAN FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL en el plazo estipulado, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad de hasta el monto de la cuota inicial correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento de pago respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará las mensualidades pagadas por **EL/LOS COMPRADORES** en la cuenta bancaria "VIVA GYM - PRY VES2" abierta por **LA VENDEDORA** en el BBVA Banco Continental al pago de la penalidad, por lo que no procederá la devolución de suma alguna a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

En el único escenario en que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados en la cuenta "VIVA GYM – PRY VES2" es aquél en que el **BANCO** no califique positivamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/os ha/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con las mensualidades del PLAN FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ocasionará la resolución automática del presente contrato obligándose a suscribir los documentos de resolución correspondientes. En ese caso, la devolución procederá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de dichos documentos.

d) **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las

obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta VIVA GYM-PRY VES2 serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por LA FIDUCIARIA, una vez cumplida la condición establecida en la Cláusula Adicional del presente contrato.

Se exceptúa de lo señalado en el párrafo precedente los derechos de crédito derivados del PLAN FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL, los que se mantendrán bajo la titularidad de LA VENDEDORA.

#### **QUINTA.- DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN**

5.1. LA FIDUCIARIA emitirá el correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de LA VENDEDORA, una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES: (i) haya/n abonado el íntegro de la cuota inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la Cuenta Recaudadora una vez cumplida la condición establecida en la Cláusula Adicional del presente contrato; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.

5.2. En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva LA FIDUCIARIA, gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato.

5.3 El Certificado de Participación dará a su titular los siguientes derechos:

a) A recibir la propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S, lo que incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, así como el porcentaje de participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del Conjunto Residencial donde se ubica/n EL/LOS INMUEBLE/S, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno.

EL/LOS COMPRADORES declaran conocer que el área y linderos definitivos de EL/LOS INMUEBLE/S serán establecidos a la terminación del Proyecto en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.

b) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo

previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva LA FIDUCIARIA otorgará a su titular el derecho a la alícuota referida en el ANEXO II correspondiente al producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el Patrimonio Fideicometido pero teniendo como monto máximo el importe de la contraprestación estipulada en el literal B del ANEXO II.

#### **SEXTA.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTIA MOBILIARIA**

6.1. Una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n recibido el Certificado de Participación, procederá/n a otorgarlo en Garantía Mobiliaria a favor del BANCO a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud al Contrato de Crédito Hipotecario, para lo cual EL/LOS COMPRADOR/ES firmará/n el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria.

6.2 La garantía mobiliaria se materializará mediante el endoso en garantía del Certificado de Participación a favor del BANCO y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre EL/LOS INMUEBLE/S, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida correspondiente a éste/éstos.

6.3. EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n al BANCO para que al momento de efectuarse la inscripción de la garantía hipotecaria a favor del BANCO, éste notifique a LA FIDUCIARIA dicha situación para que proceda a la anulación del Certificado de Participación endosado en garantía.

#### **SETIMA.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**

7.1 En el eventual caso que EL/LOS COMPRADORES incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre EL/LOS INMUEBLE/S a favor del BANCO, éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a LA FIDUCIARIA a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato,

siendo el único que podrá recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Para ello, se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en adelante, el "Poder").

#### **OCTAVA.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO**

8.1. El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento y la Ley de 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y su Reglamento, por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda; obligándose **LA VENDEDORA**, concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribirla ante el Registro de Predios de Lima, en un plazo no mayor de doce (12) meses de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Villa El Salvador.

8.2. **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLES** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLES**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii), **LA FIDUCIARIA** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLES** a **LA VENDEDORA**. No obstante, se deja establecido que para efectos de la inscripción de la presente compraventa, bastará verificar la existencia de las partidas registrales correspondientes, donde figuren los bienes materia de la presente compraventa debidamente independizados, no siendo necesario, para acreditar el cumplimiento de la condición establecida en el artículo 1534º del Código Civil, en ningún caso, el inserto o presentación a Registros Públicos de la Conformidad de Obra o documento análogo, ni de cláusula adicional o acta de declaración de existencia o del acta de entrega de los inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán

únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.

8.3 Conforme con lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** al titular del Certificado de Participación se encuentra sujeta a la condición que **LA FIDUCIARIA** restituya el dominio sobre éstos a **LA VENDEDORA**. Se deja constancia que dicha condición se cumplirá una vez que **LA FIDUCIARIA** suscriba la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio a favor de **LA VENDEDORA** produciéndose en ese mismo acto la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** por parte de **LA VENDEDORA** a favor del titular del Certificado de Participación.

8.4. Sin perjuicio de lo indicado en el acápite 3.2 de la cláusula tercera y en el acápite 7.2 de la cláusula séptima del presente contrato, y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, si **LA VENDEDORA** no cumpliera con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** – a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en su calidad de titular del dominio fiduciario del Patrimonio Fideicometido.

#### **NOVENA.- PLAZO PARA LA ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S**

9.1. Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales para el uso y disfrute de **EL/LOS INMUEBLE/S**. A partir de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y de las áreas comunes esenciales por parte de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, éste/os último/s será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado. Hasta la fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a realizar todo aquello que resulte necesario para mantener el buen estado de la unidades inmobiliarias, bienes y servicios comunes y en general el buen orden del Conjunto Residencial.

9.2. El plazo máximo para que **LA VENDEDORA** inicie la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, será el indicado en el literal D del ANEXO II. Esta fecha

podrá ser prorrogada por **LA VENDEDORA** por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a **LA VENDEDORA**.

9.3. Una vez que se verifique que (i) se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.6. de la cláusula primera del presente contrato; (v) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** los conceptos enumerados en el numeral 12.10. de la cláusula décimo segunda; (vi) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encuentren al día en el pago del Crédito Hipotecario; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

9.4. Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega y suscripción del acta respectiva. Para tales efectos se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad.

Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no concurriera/n a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que **EL/LOS INMUEBLE/S** han sido debidamente entregados por **LA VENDEDORA** y recibidos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

9.5 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n cancelar a **LA VENDEDORA** el primer mes de mantenimiento, servicios comunes y servicio de administración de

**EL/LOS INMUEBLE/S** como requisito previo para que proceda la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

**EL/LOS COMPRADOR/ES** se comprometen a pagar mensualmente el mantenimiento y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la entrega de los mismos. **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a contratar por cuenta de él/ellos a una persona natural o jurídica para que se encargue de la administración del Conjunto Residencial por un plazo de seis (6) meses y a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de **EL/LOS COMPRADORES** una vez inscrito en los Registros Públicos. Transcurrido dicho plazo, será responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y los demás propietarios el ratificar a dicho administrador o designar a un nuevo administrador definitivo.

9.6. **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de **EL/LOS INMUEBLES**, tales como costos de trámites, cartas y/o partes notariales, si no concurriera a la citación para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** referida en el párrafo precedente.

9.7. La entrega de **EL/LOS INMUEBLES** se efectuará únicamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** quienes deberán apersonarse para proceder con dicha entrega. En caso uno de ellos no pudiera estar presente en la entrega, deberá otorgar poder con firma legalizada a un tercero a fin de que este, en su nombre y representación pueda recibir **EL/LOS INMUEBLE/S**. El poder otorgado deberá indicar que el apoderado se encuentra facultado para recibir **EL/LOS INMUEBLE/S** y suscribir todos los documentos correspondientes al acto de entrega.

9.8. **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n, conjuntamente con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias, a recibir los bienes y servicios comunes no esenciales conforme éstos se encuentren debidamente habilitados y sean puestos a su disposición por **LA VENDEDORA**.

Para esos efectos, **LA VENDEDORA** notificará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar visible del Conjunto Residencial con una anticipación de cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o

servicios comunes no esenciales respectivos, firmando el acta correspondiente. Las llaves, si hubieran, manuales y demás documentos relativos al uso y mantenimiento de dichos bienes o servicios comunes no esenciales, serán entregados al administrador y puestas a disposición de los propietarios a través de éste. A partir de dicha fecha, y aun en el caso en que no se presentara ningún propietario a la entrega, el uso y mantenimiento de los bienes y servicios entregados será responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES y los demás propietarios.

**DECIMA.- POSIBLE ENTREGA DE LA POSESION DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCION DE LA CLAUSULA ADICIONAL DE PERFECCIONAMIENTO**

10.1. Siempre que se haya cumplido con lo previsto en el acápite (i) del numeral 9.3 de la cláusula novena, LA VENDEDORA podrá entregar la posesión de EL/LOS INMUEBLE/S a favor del titular del Certificado de Participación antes que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Perfeccionamiento, lo cual será comunicado al titular del Certificado de Participación de conformidad con lo previsto en la cláusula novena.

10.2. Si el titular del Certificado de Participación se encontrara en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S en el eventual caso que se produjera un incumplimiento en el pago del precio de venta o un incumplimiento al Contrato de Crédito Hipotecario y como consecuencia de dicho incumplimiento el BANCO procediera a la ejecución de la garantía mobiliaria, según lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato, (i) el titular del Certificado de Participación quedará obligado a desalojar EL/LOS INMUEBLES dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de LA VENDEDORA y/o LA FIDUCIARIA efectuado a solicitud del BANCO; y (ii) LA VENDEDORA y/o LA FIDUCIARIA- de requerirlo así el BANCO – otorgarán poder al BANCO para que inicie y siga el proceso de desalojo judicial respectivo contra aquel que se encuentre en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S.

**DECIMO PRIMERA.- LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO**

En ningún caso será LA FIDUCIARIA responsable por EL/LOS INMUEBLES, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con el

PROYECTO o por las obligaciones asumidas por LA VENDEDORA derivadas del presente documento.

**DECIMO SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES**

12.1 Pagar el precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en el literal B del ANEXO II.

12.2 De ser el caso, firmar el contrato de crédito hipotecario con el Banco.

12.3. Firmar la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.

12.4. Efectuar la inscripción del dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a su favor en el Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley.

12.5. Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad municipal competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.

12.6. Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como Impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a EL/LOS INMUEBLE/S, de acuerdo con lo señalado en la cláusula décimo quinta, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores en caso corresponda y otros relacionados con EL/LOS INMUEBLE/S a partir de la fecha de entrega de los mismos.

12.7. Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s Interno/s, el/los mismo/s que será/n entregados oportunamente por LA VENDEDORA y al Manual de Convivencia, que le será entregado por LA VENDEDORA al momento de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S.

12.8. Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.6 de los Antecedentes de este contrato.

12.9. Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la

Escritura Pública de Compra Venta para LA VENDEDORA.

**12.10.** Reintegrar o reembolsar a LA VENDEDORA todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de EL/LOS COMPRADOR/ES siempre y cuando EL/LOS COMPRADOR/ES no cumpliera/n con pagar en su debido momento a la entidad financiera como son, y sin que esta numeración sea taxativa sino meramente enunciativa, las siguientes: Tasación, Estudios de Título, Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros. EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S que se haya cumplido con pagar a LA VENDEDORA todos los gastos incurridos por ésta conforme a lo señalado en el numeral 9.3. de la cláusula novena del presente contrato.

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

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

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

a) Ante cualquier incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.

b) En caso que la información brindada respecto de los datos personales de EL/LOS COMPRADOR/ES sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.

c) En caso EL/LOS COMPRADOR/ES no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.

d) En caso EL/LOS COMPRADOR/ES no se apersona/n a suscribir el Contrato de Crédito Hipotecario dentro de los cinco (5) días

útiles siguientes de comunicado que el documento se encuentra listo para la firma.

e) Ante cualquier incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADORES en el PLAN FINANCIAMIENTO CUOTA INICIAL debidamente declarado por el BANCO y comunicado a LA VENDEDORA ya sea por escrito o por correo electrónico.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a, b, c y d precedentes, LA VENDEDORA deberá requerir por carta notarial a EL/LOS COMPRADOR/ES, para que en un plazo no mayor de quince (15) días, satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que en caso contrario, el contrato quedará resuelto de pleno derecho. En caso de presentarse la causal descrita en el literal e) precedente se procederá conforme lo previsto en la cláusula cuarta del presente contrato.

**13.2.** En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido en el numeral 13.1, LA VENDEDORA mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados. LA VENDEDORA devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.

**13.3.** Producida la resolución, este contrato quedará sin efecto y LA VENDEDORA reasumirá la posesión y el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S, quedando en completa libertad para disponer de EL/LOS INMUEBLE/S en la forma que juzguen conveniente no teniendo EL/LOS COMPRADOR/ES derecho a devolución o reclamo alguno sobre los mismos.

**13.4** En caso producirse la resolución del contrato en circunstancias en que EL/LOS COMPRADOR/ES ya hayan tomado posesión de EL/LOS INMUEBLE/S, éste/os deberá/n cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de LA VENDEDORA dentro de los quince (15) días calendario de haberle/s sido notificada la resolución del contrato. De no desocupar dentro del plazo establecido, se encontrará/n obligado/s a pagar a título de penalidad a LA VENDEDORA el equivalente a S/. 100.00 (Cien Nuevos Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad EL/LOS INMUEBLE/S; sin perjuicio de la retención de monto establecido como penalidad en calidad de



compensación por los daños ocasionados a LA VENDEDORA.

13.5. Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a EL/LOS INMUEBLE/S, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de EL/LOS INMUEBLE/S, sin que LA VENDEDORA tenga obligación de reembolso; precisándose que EL/LOS COMPRADOR/ES no tiene derecho de retención sobre EL/LOS INMUEBLE/S pudiendo LA VENDEDORA solicitar la demolición por cuenta y costo de EL/LOS COMPRADOR/ES. Sin perjuicio de lo anterior, EL/LOS COMPRADOR/ES podrá/n retirar las mejoras que puedan separarse de EL/LOS INMUEBLE/S siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.

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

Conforme a lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el terreno se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA, libre de cargas y gravámenes.

Sin perjuicio de lo señalado, LA VENDEDORA deja expresa constancia que, al momento de la transferencia registral de propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, sobre éstos no recaerá ninguna carga o gravamen que en alguna forma limite o restrinja su derecho de propiedad y disposición.

Los contratantes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y EL/LOS INMUEBLE/S vendidos y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.

#### **DÉCIMO QUINTA.- TRIBUTOS**

15.1. Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a EL/LOS INMUEBLE/S a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos (según la cláusula quinta o sexta del presente contrato); (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S (según la cláusula novena o décima del presente contrato); y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre EL/LOS INMUEBLE/S a partir de la fecha de puesta a disposición de éstos.

15.2. En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S (según la cláusula novena o décima

del presente contrato) por causas imputables al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva LA FIDUCIARIA) de EL/LOS INMUEBLE/S o la falta de pago de los conceptos previstos en los acápite (i) y (ii) del numeral 5.1 de la cláusula quinta del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por LA VENDEDORA al domicilio de EL/LOS COMPRADOR/ES o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste de efectuar los pagos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES o al titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a LA VENDEDORA el pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el BANCO en lo que le corresponda.

15.3. Queda asimismo establecido que cualquier tributo, sea éste impuesto, contribución, tasa o arbitrio al que resulten afectos EL/LOS INMUEBLE/S que fuera creado en fecha posterior a la firma del presente contrato, será de responsabilidad de quien sea el obligado de conformidad con la legislación pertinente.

15.4. A la fecha de entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S, el titular del Certificado de Participación suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que EL/LOS INMUEBLE/S se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S se retrase por causas imputables al titular del Certificado de Participación.

#### **DÉCIMO SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES**

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para LA VENDEDORA, de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta del titular del Certificado de Participación.

**DÉCIMO SETIMA.- DOMICILIO DE LAS PARTES**

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del ANEXO I y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato.

**DECIMO OCTAVA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA**

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un

plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

**DECIMO NOVENA.- DECLARACION DE EL/LOS COMPRADOR/ES**

EL/LOS COMPRADORE/S declaran conocer y se obligan a respetar todas las disposiciones establecidas en el presente contrato. En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

**CLAUSULA ADICIONAL:** Las partes manifiestan que las condiciones relativas al Contrato de Fideicomiso entrarán en vigencia en la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso. Para esos efectos, las partes se comprometen a suscribir una adenda ratificando el cumplimiento de la citada condición dentro de los quince (15) días útiles contados a partir de la fecha en que LA VENDEDORA notifique a EL/LOS COMPRADOR/ES que la firma de los indicados contratos se ha llevado a cabo. Asimismo, LA VENDEDORA se compromete a remitir una copia simple de cada uno de las adendas a LA FIDUCIARIA dentro de los quince (15) días calendario de suscritas. Una vez cumplida la condición antes mencionada, los depósitos realizados por EL/LOS COMPRADORE/S en la cuenta VIVA GYM - PRY VES2, será transferido por LA VENDEDORA a la Cuenta Recaudadora, abierta por LA FIDUCIARIA que determine el Contrato de Fideicomiso.

Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de ley y haga los insertos correspondientes, cursando los partes correspondientes a Registros Públicos, una vez inscrita la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.

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

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA

### **PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.- PODER IRREVOCABLE**

Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de Lima de la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio en Av. Paseo de la República 4675, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima y/o **La Fiduciaria S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:

1. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, suscribir las hipotecas a ser constituidas conforme lo indicado en la cláusula adicional que forma parte del presente instrumento luego de obtenida la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como las cláusulas de restitución de dominio, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s **INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato.
2. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca del inmueble objeto del presente Contrato a favor del **BANCO**, hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por el **BANCO** para la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**.
3. Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios de Lima en el trámite de inscripción de la compraventa 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 **EL APODERADO** suscribir y/o otorgar las minutas y escrituras públicas que se requieran.
4. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADORES** facultan a **LOS APODERADOS** a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder.
5. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.

Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 5 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLES**.

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa 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 VENDEDORA** no asume responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede.

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

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA

## Los Parques de Villa El Salvador II Financiado/Plan Ahorro

### CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

#### SEÑOR NOTARIO:

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Paseo de la República 4675, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el **ANEXO I** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I**"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el **ANEXO I**.

El presente contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

#### PRIMERA.- ANTECEDENTES

**1.1** Por Escritura Pública de fecha 27 de diciembre de 2012, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso Puente que dará origen a dos Fideicomisos en Administración y Garantía: uno de Activos y uno de Flujos (en adelante "El Contrato de Fideicomiso") mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido (en adelante el, "Patrimonio Fideicometido") administrado por **LA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, "**LA FIDUCIARIA**") aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 10,001.65m<sup>2</sup> denominado Sub-lote 1A de la Mz. L-1 ubicado con frente a la Av. Los Cedros y Av. Los Algarrobos en el distrito de Villa El Salvador, provincia y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 12064779 del Registro de Predios de Lima (en adelante "el Terreno").

**1.2** **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el Proyecto denominado Los Parques de Villa El

Salvador II, sobre el Terreno, el mismo que constará de doscientos ochenta (280) departamentos y ciento tres (103) estacionamientos aproximadamente (en adelante **EL PROYECTO**), el cual será construido por etapas.

**1.3** **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas tipo Mi Vivienda y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** considera la instalación y operación de ECOVIVA, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de **EL PROYECTO**.

**1.4** **EL/LOS COMPRADOR/ES** tiene/n interés en adquirir una unidad inmobiliaria para uso y destino exclusivo de vivienda.

**1.5** Las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, incluyendo la partida registral y etapa de **EL PROYECTO** en las que se ubican, se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** que **EL/LOS**

**COMPRADOR/ES** ha/n revisado y declara/n conocer. La/s referida/s unidad/es se denominará/n en adelante **EL/LOS INMUEBLE/S**. Sin perjuicio de lo expuesto, **EL/LOS COMPRADOR/ES** manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para beneficio de **EL PROYECTO** en su conjunto, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éste/os a favor de **LA VENDEDORA** más que la firma del presente documento. Dentro de este contexto, **LA VENDEDORA** podrá también modificar el Reglamento Interno, de ser requerido como consecuencia de los cambios a **EL PROYECTO**, para lo cual **EL/LOS COMPRADORES** la autorizan por este contrato de manera expresa.

- 1.6 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer y autoriza/n en forma expresa que **LA VENDEDORA** negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y otros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica y/u otros servicios que tengan que ver con **EL PROYECTO**. Por su parte, por este documento, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que los contratos y demás actos jurídicos en los que **LA VENDEDORA** intervenga serán transferidos a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, en su calidad de nuevo/s propietario/s de cada una de Las Unidades Inmobiliarias, obligándose **EL/LOS**

**COMPRADOR/ES** a firmar y o entregar a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para registrar el cambio de propietario ante dichas entidades como condición para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** conforme a lo establecido en el numeral 9.3. de la cláusula novena del presente contrato.

- 1.7 En caso que así se indique en el **ANEXO II**:

(i) el **BANCO** cuyos datos de identificación figuran en el literal C) del **ANEXO I**, ha calificado previamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito que se indica en el acápite E) del **ANEXO II** y le/s ha aprobado un crédito hipotecario (en adelante el "Crédito Hipotecario") en virtud al contrato de crédito hipotecario suscrito entre el **BANCO** y **EL/LOS COMPRADORES** a que se refiere el **ANEXO I** (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario"); o

(ii) el **BANCO** cuyos datos de identificación figuran en el literal C) del **ANEXO I**, ha calificado previamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito bajo el sistema Plan Ahorro (en adelante el "Plan Ahorro") por el número de meses que se indican en el acápite B del **ANEXO II**, en virtud del cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a depositar mensualmente una suma de dinero en la cuenta que para tal efecto éste/os ha/n abierto en el **BANCO**. Sólo una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del Plan Ahorro, el **BANCO** le/s aprobará un crédito hipotecario (en adelante el "crédito hipotecario") y suscribirá con **EL/LOS COMPRADOR/ES** un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario").

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

2.1 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA** y **LA FIDUCIARIA** han suscrito el Contrato de Fideicomiso, que dará origen a dos Fideicomisos en Administración y Garantía: uno de Activos y otro de Flujos, los cuales podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo. Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre los Contratos de Fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en éste último.

2.2 En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **EL/LOS INMUEBLE/S** materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el **ANEXO II** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato el que incluye además el plano de ubicación de **EL/LOS INMUEBLE/S** que forma parte del **ANEXO II**, se encontrará/n bajo el dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA** hasta que ésta restituya el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- a) La conclusión definitiva de las "obras de Edificación" (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) de la etapa de **EL PROYECTO** a la que corresponde/n **EL/LOS INMUEBLE/S**; y,
- b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

Por el Contrato de Fideicomiso, **LA FIDUCIARIA** se obligará a que, una vez verificadas las condiciones indicadas, y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de **EL/LOS INMUEBLES** a **LA VENDEDORA** (en adelante, la "Cláusula Adicional de Restitución de Dominio") a efecto de obtener el

perfeccionamiento del presente contrato.

### TERCERA.- OBJETO

3.1. Encontrándose **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, mediante el cual **LA VENDEDORA** se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, **EL/LOS INMUEBLE/S** a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato.

3.2. Queda entendido que la presente Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del Conjunto Residencial donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno").

3.3. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la terminación de **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce como numeración de **EL/LOS INMUEBLES** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad de Villa El Salvador, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.

### CUARTA.- PRECIO

4.1. Las partes acuerdan que el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** y la forma de pago de éste/os son los estipulados en el literal B del **ANEXO II**.

4.2. El precio de venta se pagará de la siguiente manera:

- a) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el acápite B del ANEXO II se pagará mediante la aplicación de los fondos que EL/LOS COMPRADOR/ES ha/n depositado, con anterioridad a la firma del presente contrato en la cuenta denominada VIVA GYM – PRY VES2 cuyo número y moneda se indican en el literal C del ANEXO II, abierta por LA VENDEDORA en el BBVA Banco Continental; y,  
En el caso de Plan Ahorro, EL/LOS COMPRADOR/ES pagará/n una primera parte de la cuota inicial del precio de venta, según como se señala en el ANEXO II, mediante la aplicación de los fondos que EL/LOS COMPRADOR/ES ha/n depositado, con anterioridad a la firma del presente contrato en la cuenta denominada VIVA GYM – PRY VES2 cuyo número y moneda se indican en el literal C del ANEXO II, abierta por LA VENDEDORA en el BBVA Banco Continental y el saldo de la cuota inicial se pagará una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n sido calificado/s por el BANCO como sujetos del crédito hipotecario; y;
- b) El saldo del precio de venta que figura en el acápite B del ANEXO II será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por el BANCO en la Cuenta Recaudadora cuyo número y moneda se indica en el acápite C) del ANEXO II, una vez que: (i) EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del Plan Ahorro; (ii) EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el BANCO y (iii) el BANCO reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía

en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el “Contrato de Garantía Mobiliaria”).

- c) EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete/n a presentar dentro de los siete (7) días siguientes al requerimiento del BANCO, la información requerida por ésta para el desembolso y a suscribir los documentos necesarios para dicho desembolso, a más tardar al séptimo día de recibida la comunicación del BANCO.

Si el BANCO no cumpliera con el desembolso del saldo del precio a LA VENDEDORA por causas atribuibles a EL/LOS COMPRADOR/ES, o éste/os no cumpliera/n con presentar la información solicitada por la entidad financiera en el plazo de siete (7) días, LA VENDEDORA cobrará una penalidad de S/. 50.00 por cada día de retraso. Dicha penalidad será cobrada antes de la entrega de EL/LOS INMUEBLES como condición indispensable para que ello proceda. Si el retraso de EL/LOS COMPRADOR/ES excediera de quince (15) días calendarios, LA VENDEDORA podrá resolver el contrato sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial de la decisión de resolver el contrato por parte de LA VENDEDORA, perdiendo EL/LOS COMPRADOR/ES a favor de LA VENDEDORA en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados, hasta el 10% del valor de EL/LOS INMUEBLES. Asimismo, le será descontada del total del precio de venta pagado hasta dicho momento por EL/LOS COMPRADOR/ES, la penalidad generada por el retraso, devolviendo cualquier diferencia a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, sin intereses, dentro de los quince (15) días útiles siguientes.



d) **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta **VIVA GYM- PRY VES2**, serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA**, una vez cumplida la condición establecida en la Cláusula Adicional del presente contrato.

#### **QUINTA.- DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN**

5.1. **LA FIDUCIARIA** emitirá el correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de **LA VENDEDORA**, una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES**: (i) haya/n abonado el íntegro de la cuota inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la Cuenta Recaudadora una vez cumplida la condición establecida en la Cláusula Adicional del presente contrato; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.

5.2. En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva **LA FIDUCIARIA**, gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato.

5.3 El Certificado de Participación dará a su titular los siguientes derechos:

a) A recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**, lo que incluye sus usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y en general todo aquello que de hecho o por derecho pudiere corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, así como el

porcentaje de participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del Conjunto Residencial donde se ubica/n **EL/LOS INMUEBLE/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno.

**EL/LOS COMPRADORES** declaran conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la terminación del **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.

b) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA** otorgará a su titular el derecho a la alícuota referida en el **ANEXO II** correspondiente al producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el Patrimonio Fideicometido pero teniendo como monto máximo el importe de la contraprestación estipulada en el literal B del **ANEXO II**.

#### **SEXTA.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTIA MOBILIARIA**

6.1. Una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n recibido el Certificado de Participación, procederá/n a otorgarlo en Garantía Mobiliaria a favor del **BANCO** a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud al Contrato de Crédito Hipotecario, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmará/n el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria.

6.2 La garantía mobiliaria se materializará mediante el endoso en garantía del Certificado de Participación a favor del **BANCO** y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos

respectivos en la partida correspondiente a éste/éstos.

**6.3. EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n al **BANCO** para que al momento de efectuarse la inscripción de la garantía hipotecaria a favor del **BANCO**, éste pueda entregar a **LA FIDUCIARIA** el Certificado de Participación endosado en garantía.

#### **SETIMA.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA**

7.1 En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADORES** incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del **BANCO**, éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a **LA FIDUCIARIA** a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, siendo el único que podrá recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Para ello, se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en adelante, el "Poder").

#### **OCTAVA.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO**

8.1. El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento y la Ley de 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para

la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y su Reglamento, por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda, obligándose **LA VENDEDORA**, concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribirla ante el Registro de Predios de Lima, en un plazo no mayor de doce (12) meses de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Villa El Salvador.

8.2. **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES**, acuerdan que tratándose en este caso de la venta de bienes futuros, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentra condicionada a: (i) **EL/LOS INMUEBLE/S**, lleguen a tener existencia, en aplicación del artículo N° 1534 del Código Civil; (ii) **LA FIDUCIARIA** restituya la titularidad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**. No obstante, se deja establecido que para efectos de la inscripción de la presente compraventa, bastará verificar la existencia de las partidas registrales correspondientes, donde figuren los bienes materia de la presente compraventa debidamente independizados, no siendo necesario, para acreditar el cumplimiento de la condición establecida en el artículo 1534º del Código Civil, en ningún caso, el inserto o presentación a Registros Públicos de la Conformidad de Obra o documento análogo, ni de cláusula adicional o acta ~~de~~ declaración de existencia o del acta de entrega de los inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.

8.3 Conforme con lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** al

titular del Certificado de Participación se encuentra sujeta a la condición que LA FIDUCIARIA restituya el dominio sobre éstos a LA VENDEDORA. Se deja constancia que dicha condición se cumplirá una vez que LA FIDUCIARIA suscriba la Cláusula Adicional de Dominio de Perfeccionamiento a favor de LA VENDEDORA produciéndose en ese mismo acto la transferencia de propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S por parte de LA VENDEDORA a favor del titular del Certificado de Participación.

- 8.4. Sin perjuicio de lo indicado en el acápite 3.2 de la cláusula tercera y en el acápite 7.2 de la cláusula séptima del presente contrato, y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, si LA VENDEDORA no cumpliera con transferir la propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, LA FIDUCIARIA – a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S a favor del titular del Certificado de Participación estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en su calidad de titular del dominio fiduciario del Patrimonio Fideicometido.

#### **NOVENA.- PLAZO PARA LA ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S**

- 9.1. Se debe entender por entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales para el uso y disfrute de EL/LOS INMUEBLE/S. A partir de la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S y de las áreas comunes esenciales por parte de LA VENDEDORA a EL/LOS COMPRADOR/ES, éste/os último/s será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.

Hasta la fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n a LA VENDEDORA a realizar todo aquello que resulte necesario para mantener el buen estado de la unidades inmobiliarias, bienes y servicios comunes y en general el buen orden del Conjunto Residencial.

- 9.2. El plazo máximo para que LA VENDEDORA inicie la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, será el indicado en el literal D del ANEXO II. Esta fecha podrá ser prorrogada por LA VENDEDORA por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a EL/LOS COMPRADOR/ES. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a LA VENDEDORA.
- 9.3. Una vez que se verifique: (i) que se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a EL/LOS INMUEBLE/S y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de LA VENDEDORA; (ii) que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que EL/LOS COMPRADOR/ES hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que EL/LOS COMPRADOR/ES firmen y/o entreguen a LA VENDEDORA los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de EL/LOS COMPRADORES conforme a lo señalado en el numeral 1.6. de la cláusula primera del presente contrato; (v) que EL/LOS COMPRADOR/ES hayan cumplido con pagar a LA VENDEDORA los conceptos enumerados en el numeral 12.10. de la cláusula décimo segunda;

(vi) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

9.4. Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega y suscripción del acta respectiva. Para tales efectos se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad.

Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no concurriera/n a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que **EL/LOS INMUEBLE/S** han sido debidamente entregados por **LA VENDEDORA** y recibidos por **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.

9.5 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n cancelar a **LA VENDEDORA** el primer mes de mantenimiento, servicios comunes y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** como requisito previo para que proceda la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

**EL/LOS COMPRADOR/ES** se comprometen a pagar mensualmente el mantenimiento y servicio de administración de **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la entrega de los mismos. **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a contratar por cuenta de él/ellos a una persona natural o jurídica para que se encargue de la administración del Conjunto Residencial por un plazo de seis (6) meses y a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de **EL/LOS COMPRADORES** una vez inscrito en los Registros Públicos. Transcurrido dicho plazo, será responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y los demás propietarios el ratificar a dicho

administrador o designar a un nuevo administrador.

9.6. **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de **EL/LOS INMUEBLES**, tales como costos de trámites, cartas y/o partes notariales, si no concurriera a la citación para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** referida en el párrafo precedente.

9.7. La entrega de **EL/LOS INMUEBLES** se efectuará únicamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** quienes deberán apersonarse para proceder con dicha entrega. En caso uno de ellos no pudiera estar presente en la entrega, deberá otorgar poder con firma legalizada a un tercero a fin de que este, en su nombre y representación pueda recibir **EL/LOS INMUEBLE/S**. El poder otorgado deberá indicar que el apoderado se encuentra facultado para recibir **EL/LOS INMUEBLE/S** y suscribir todos los documentos correspondientes al acto de entrega.

9.8. **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n, conjuntamente con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias, a recibir los bienes y servicios comunes no esenciales conforme éstos se encuentren debidamente habilitados y sean puestos a su disposición por **LA VENDEDORA**.

Para esos efectos, **LA VENDEDORA** notificará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la fecha de entrega respectiva publicándolo en un lugar visible del Conjunto Residencial con una anticipación de cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o servicios comunes no esenciales respectivos, firmando el acta correspondiente. Las llaves, si hubieran, manuales y demás documentos relativos al uso y

mantenimiento de dichos bienes o servicios comunes no esenciales, serán entregados al administrador y puestas a disposición de los propietarios a través de éste. A partir de dicha fecha, y aun en el caso en que no se presentara ningún propietario a la entrega, el uso y mantenimiento de los bienes y servicios entregados será responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES y los demás propietarios.

#### **DECIMA.- POSIBLE ENTREGA DE LA POSESION DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCION DE LA CLAUSULA ADICIONAL DE PERFECCIONAMIENTO**

- 10.1.** Siempre que se haya cumplido con lo previsto en el acápite (i) del numeral 9.3 de la cláusula novena, LA VENDEDORA podrá entregar la posesión de EL/LOS INMUEBLE/S a favor del titular del Certificado de Participación antes que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Perfeccionamiento, lo cual será comunicado al titular del Certificado de Participación de conformidad con lo previsto en la cláusula novena.
- 10.2.** Si el titular del Certificado de Participación se encontrara en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S en el eventual caso que se produjera un incumplimiento en el pago del precio de venta o un incumplimiento al Contrato de Crédito Hipotecario y como consecuencia de dicho incumplimiento el BANCO procediera a la ejecución de la garantía mobiliaria, según lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato, (i) el titular del Certificado de Participación quedará obligado a desalojar EL/LOS INMUEBLES dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de LA VENDEDORA y/o LA FIDUCIARIA efectuado a

solicitud del BANCO; y (ii) LA VENDEDORA y/o LA FIDUCIARIA- de requerirlo así el BANCO – otorgarán poder al BANCO para que inicie y siga el proceso de desalojo judicial respectivo contra aquel que se encuentre en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S.

#### **DÉCIMO PRIMERA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO**

En ningún caso será LA FIDUCIARIA responsable por EL/LOS INMUEBLES, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con EL PROYECTO o por las obligaciones asumidas por LA VENDEDORA en el presente documento.

#### **DECIMO SEGUNDA.- OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES**

- 12.1** Pagar el precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en el literal B del ANEXO II.
- 12.2** De ser el caso, firmar el contrato de crédito hipotecario con el BANCO.
- 12.3.** Firmar la Escritura Pública dentro de los 5 (cinco) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.
- 12.4.** Efectuar la inscripción del dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a su favor en el Registro de Predios de Lima de la Oficina Registral de Lima y en la Municipalidad competente, dentro del plazo de ley.
- 12.5.** Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad municipal competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.
- 12.6.** Efectuar y asumir el pago de los tributos municipales, como Impuestos Prediales, Arbitrios municipales, entre otros, que afecten a EL/LOS

**INMUEBLE/S**, de acuerdo con lo señalado en la cláusula décimo quinta, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores en caso corresponda y otros relacionados con **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de entrega de los mismos.

12.7. Cumplir y someterse estrictamente a lo previsto en el/los Reglamento/s Interno/s, el/los mismo/s que será/n entregados oportunamente por **LA VENDEDORA** y al Manual de Convivencia y que le será entregado por **LA VENDEDORA** al momento de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

12.8. Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.6 de los Antecedentes de este contrato.

12.9. Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta para **LA VENDEDORA**.

12.10. Reintegrar o reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que ésta hubiera tenido que incurrir por cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES** siempre y cuando **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con pagar en su debido momento a la entidad financiera como son, y sin que esta numeración sea taxativa sino meramente enunciativa, las siguientes: Tasación, Estudios de Título, Escritura Pública, Registros Públicos, entre otros. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que es condición previa y determinante para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** que se haya cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** todos los gastos incurridos por ésta conforme a lo señalado en el numeral

9.3. de la cláusula novena del presente contrato.

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

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

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

- a) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.
- b) En caso que la información brindada respecto de los datos personales de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.
- c) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública dentro de los 5 (cinco) días siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.
- d) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no se apersona/n a suscribir el Contrato de Crédito Hipotecario de ser el caso dentro de los 5 (cinco) días siguientes de comunicado que el documento se encuentra listo para la firma.
- e) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADORES** en el Plan Ahorro debidamente declarado por el **BANCO** y comunicado a **LA VENDEDORA** ya

sea por escrito o por correo electrónico.

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a, b, c y d precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, para que en un plazo no mayor de quince (15) días, satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que en caso contrario, el contrato quedará resuelto de pleno derecho.

**13.2.** En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido en el numeral 13.1, **LA VENDEDORA** mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados. **LA VENDEDORA** devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.

**13.3.** En caso de presentarse la causal descrita en el literal e) del numeral 13.1. y **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con depositar en la cuenta bancaria indicada en el Anexo II, cualquiera de las mensualidades del Plan Ahorro en el plazo estipulado, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad equivalente hasta el monto de la cuota inicial correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva de pleno derecho desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento de pago respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial o comunicación adicional. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará las mensualidades pagadas por **EL/LOS COMPRADORES** en la cuenta bancaria respectiva como Plan Ahorro, al pago de la penalidad, por lo que no

procederá la devolución de suma alguna a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

c) En el único escenario en que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados es aquél en que el **BANCO** no califique positivamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/os (i) ha/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con las mensualidades del Plan Ahorro; y, (ii) no ha/n variado su situación financiera de manera que incida en su calificación durante el plazo del Plan Ahorro. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ocasionará la resolución automática del presente contrato obligándose a suscribir los documentos de resolución correspondientes. En ese caso, la devolución procederá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de dichos documentos.

**13.3.** Producida la resolución, este contrato quedará sin efecto y **LA VENDEDORA** reasumirá la posesión y el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, quedando en completa libertad para disponer de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la forma que juzguen conveniente no teniendo **EL/LOS COMPRADOR/ES** derecho a devolución o reclamo alguno sobre los mismos.

**13.4** En caso producirse la resolución del contrato en circunstancias en que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ya hayan tomado posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S**, éste/os deberá/n cumplir con desocuparlo y ponerlo a disposición de **LA VENDEDORA** dentro de los quince (15) días calendario de haberle/s sido notificada la resolución del contrato. De no desocupar dentro del plazo establecido, se encontrará/n obligado/s a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a S/. 100.00 (Cien Nuevos Soles) por cada día que no

desocupen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S**; sin perjuicio de la retención de monto establecido como penalidad en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA**.

- 13.5. Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso; precisándose que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no tiene derecho de retención sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** pudiendo **LA VENDEDORA** solicitar la demolición por cuenta y costo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Sin perjuicio de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrá/n retirar las mejoras que puedan separarse de **EL/LOS INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.

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

Conforme a lo indicado en la cláusula segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el terreno se encuentra bajo dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA**, libre de cargas y gravámenes.

Sin perjuicio de lo señalado, **LA VENDEDORA** deja expresa constancia que, al momento de la transferencia registral de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, sobre éstos no recaerá ninguna carga o gravamen que en alguna forma limite o restrinja su derecho de propiedad y disposición.

Los contratantes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y **EL/LOS INMUEBLE/S** vendidos y que cualquier diferencia que hubiera de más o de menos que por ahora no perciben, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación.

#### **DÉCIMO QUINTA.- TRIBUTOS**

- 15.1. Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos (según la cláusula quinta o sexta del presente contrato); (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** (según la cláusula novena o décima del presente contrato); y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de puesta a disposición de éstos.

- 15.2. En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** (según la cláusula novena o décima del presente contrato) por causas imputables al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA**) de **EL/LOS INMUEBLE/S** o la falta de pago de los conceptos previstos en los acápite (i) y (ii) del numeral 5.1 de la cláusula quinta del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES** o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste de efectuar los pagos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o al titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el **BANCO** en lo que le corresponda.

- 15.3. Queda asimismo establecido que cualquier tributo, sea éste impuesto,



contribución, tasa o arbitrio al que resulten afectos **EL/LOS INMUEBLE/S** que fuera creado en fecha posterior a la firma del presente contrato, será de responsabilidad de quien sea el obligado de conformidad con la legislación pertinente.

**15.4.** A la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, el titular del Certificado de Participación suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que **EL/LOS INMUEBLE/S** se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se retrase por causas imputables al titular del Certificado de Participación.

#### **DÉCIMO SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES**

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para **LA VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta del titular del Certificado de Participación.

#### **DÉCIMO SETIMA.- DOMICILIO DE LAS PARTES**

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato.

#### **DECIMO OCTAVA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA**

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

#### **DECIMO NOVENA.- DECLARACION DE EL/LOS COMPRADOR/ES**

**EL/LOS COMPRADORE/S** declaran conocer y se obligan a respetar todas las disposiciones establecidas en el presente contrato. En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

**CLAUSULA ADICIONAL.-** Las partes manifiestan que las condiciones relativas al Contrato de Fideicomiso entrarán en vigencia en la fecha de firma de los Contratos de Fideicomiso en Administración y Garantía que para todos los efectos de este contrato se denominan el Contrato de Fideicomiso. Para esos efectos, las partes se comprometen a suscribir una adenda ratificando el cumplimiento de la citada condición dentro de los quince (15) días útiles contados a partir de la fecha en que **LA VENDEDORA** notifique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** que la

firma de los indicados contratos se ha llevado a cabo. Asimismo, **LA VENDEDORA** se compromete a remitir una copia simple de cada uno de las adendas a **LA FIDUCIARIA** dentro de los quince (15) días calendario de suscritas.

Una vez cumplida la condición antes mencionada, los depósitos realizados por

**EL/LOS COMPRADORE/S** en la cuenta **VIVA GYM - PRY VES2**, serán transferidos por **LA VENDEDORA** a la Cuenta Recaudadora, abierta por **LA FIDUCIARIA**, según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de ley y haga los insertos correspondientes, cursando los partes correspondientes a Registros Públicos, una vez inscrita la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.

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

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
EL/LOS COMPRADOR/ES

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
LA VENDEDORA

### **PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.- PODER IRREVOCABLE**

Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de Lima de la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio en Av. Paseo de la República 4675, Surquillo, Provincia y Departamento de Lima y/o **La Fiduciaria S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:

1. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, suscribir las hipotecas a ser constituidas conforme lo indicado en la cláusula adicional que forma parte del presente instrumento luego de obtenida la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como las cláusulas de restitución de dominio, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s **INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato.
2. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca del inmueble objeto del presente Contrato a favor del **BANCO**, hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por el **BANCO** para la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**.
3. Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios de Lima en el trámite de inscripción de la compraventa 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 **EL APODERADO** suscribir y/o otorgar las minutas y escrituras públicas que se requieran.
4. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADORES** facultan a **LOS APODERADOS** a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder.
5. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.

Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 5 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLES**.

Se deja expresamente establecido que las facultades precedentemente indicadas no permitirán modificar el precio pactado para la compraventa 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 VENDEDORA** no asume responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede.

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

---

EL/LOS COMPRADOR/ES

---

EL/LOS COMPRADOR/ES

---

LA VENDEDORA

---

LA VENDEDORA



Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 4**  
**RELACIÓN DE CONTRATOS DE TRANSFERENCIA SUSCRITOS CON ANTERIORIDAD AL**  
**FIDEICOMISO**

Proyecto	Edificio	Dpto	Est	Ap. Paterno	Ap. Materno	Nombres	DNI
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	E	201	82	SANCHEZ	UTANI	CIRILO	10184077
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	F	104	84	ROJAS	PALOMINO	ROBERTO JORD	44749569
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	F	203	81	GASPAR	RAMON	CARMEN	40254078
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	F	204	80	ELIAS	MUÑANTE	JACQUELINE KE	41347752
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	F	304		CHUQUIMUNI	TELLO	HARRY	9941097
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	F	403		MENDOZA	PEREZ	GERSON LUIS	72190674
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	F	404		CHOY	LOPEZ	FERNANDO AM	10591990
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	F	501		URBINA	ESQUIVEL	ROSA ESTEFAN	73434271
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	F	502		SOLANO	PIZARRO	JUAN CARLOS	43163288
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	F	504		ESPINOZA	ROMERO	LERY LAURA	46630091
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	101	77	VELASQUEZ	ALARCON	ROGELIO VICTO	10117137
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	103	75	RODRIGUEZ	CONDORI	CECILIA ERIKA	42013699
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	104	74	SANCHEZ	CARITAS	GERARDO	10713687
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	201	73	CASTRO	ROSALES	JOSE LUIS	21271989
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	203	71	GOMEZ	CADENAS	JUAN JOSE	42193321
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	204	70	PORRAS	CRISPIN	LUIS MIGUEL	70432578
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	301		HUARANGA	HUAQUI	DIANA CAROLIN	43328321
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	302		SOTO	EGOAVIL	MIGUEL ANGEL	41591480
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	303		AGUSTINI	RAMIREZ	MARCO ANTON	26731438
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	304		TICONA	BENDITA	ALFONSO	10016744
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	402		ESCOBAR	VILLAFUERTE	ANYELA MARIS	20100879
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	403		MIRANDA	PALOMINO	YURY	41807721
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	404		PEREZ	HERRERA	HUMBERTO	41676526
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	501		ZEGARRA	AYALA	JUAN FERNAND	7507401
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	502		TERRONES	BARDALES	MARIA ISABEL	40322255
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	503		RAMOS	CORDOVA	JORGE LUIS	7438284
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	G	504		FUENTES	PURE	DANY	41525064
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	101	65	CHANAME	CHUMAN	MIRIAM GENAR	41069581
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	102	68	DELGADO	PEROCHENA	ADOLFO ROMUJ	42683187
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	103	67	BACA	GALIANO	HENRY HILDER	41530462
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	104	66	MARILUZ	GONZALES	ANGEL RODRIG	10595332
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	201	69	VILCA	AVILA	MIRIAM GIANNI	10649588

VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	202	79	HUERTA	CACHA	ROGELIO LITIM	40828083
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	203	78	GUERRA	POZO	CINTIA JULISSA	43644154
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	204	64	CCORI	HUAMAN	GUSTAVO ANDR	44402602
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	301		ÑAHUE	COLLAVINO	NANCY	9870928
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	303		MAMANI	MAMANI	NANCY	10802282
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	304		VILCARIMAC	HUILLCA	WILFREDO ALB	43166231
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	403		TEJADA	CHAVARRIA	OBED	70017495
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	404		AGUSTINI	RAMIREZ	MARCO ANTONI	26731438
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	502		SALSAVILCA	GUERRERO	IVAN FREDY	45466611
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	503		CACERES	ESPINOZA	LUCTO	23988523
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	H	504		GASPAR	HUARI	CARLOS SEBAS	45926151
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	101	63	QUTSPE	BARRERA	FELIX LEONEL	9390503
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	102	62	RUIZ	ROJAS	ROYLLING	41131293
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	103	61	PUELLES	GARCIA	EPIFANIA	42929050
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	104	60	QUITIÑONEZ	CAMONES	IVAN	40422591
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	201	59	PADILLA	ANICAMA	YOJAN DAVID	41079260
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	202	58	ROSILLO	JUAREZ	JOAN JONATHA	40828284
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	203	57	ENCISO	OBREGON	ANGEL FRANCIS	95799837
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	204	56	CASTAÑEDA	BERROCAL	GERMAN ENRIQ	41893455
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	301		HILARIO	OLLERO	MARCO ANTONI	42286920
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	303		HUANCAS	SOLIS	DANIEL JORGE	9384333
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	304		BADILLO	AGUILAR	OSCAR ERNEST	10523160
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	401		POZO	CERNA	JAVIER ALEJANI	41682767
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	403		HERRERA	CASTRO	IRENE CHANTA	41042568
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	404		SIMON	ORE	SANDRO ARTUJ	22099136
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	501		AYALA	VELASQUEZ	CLETO RODRIG	43469111
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	502		LEVANO	MARTINEZ	PABLO ERNEST	21870703
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	503		PILLACA	VARGAS	JOSE LUIS	40374816
VIVA GyM - 0021 Los Parques de Villa El Salvador 2 (OU)	I	504		MEDINA	APAZA	LUTS JESUS	29612722

Estado Civil	Ap. Paterno	Ap. Materno	Nombres con DNI	Conyuge	Fch. Separación	Firmado
Casado	CARTAS	ANAMPA	BONIFACIA	31346703	Martes, 16' 162014 'Diciembre' 162014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Lunes, 11' 112014 'Agosto' 112014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Viernes, 18' 182014 'Julio' 182014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Miércoles, 07' 72014 'Mayo' 72014 '2014 0:00:00	Si
Casado	DAVILA	ADRIANZEN	ABIGAIL	44449161	Lunes, 14' 142014 'Julio' 142014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Sábado, 25' 252014 'Octubre' 252014 '2014 0:00:00	Si
Casado	ROMERO	YACTAYO	NADIA YEKATEL	10595950	Lunes, 10' 102014 'Noviembre' 102014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Martes, 04' 42014 'Noviembre' 42014 '2014 0:00:00	Si
Casado	RAMON	CROSBY	YAMINE YANELI	47212799	Lunes, 03' 32014 'Noviembre' 32014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Miércoles, 16' 162014 'Julio' 162014 '2014 0:00:00	Si
Casado	QUISPE	ROMERO	KATTY ROXANA	9696917	Miércoles, 12' 122014 'Marzo' 122014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Lunes, 15' 152014 'Diciembre' 152014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Viernes, 15' 152013 'Noviembre' 152013 '2013 0:00:00	Si
Casado	PILLACA	TINEO	MONICA ROSAR	42958289	Jueves, 20' 202014 'Febrero' 202014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Miércoles, 30' 302014 'Julio' 302014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Lunes, 21' 212013 'Octubre' 212013 '2013 0:00:00	Si
Casado	RIVAS	GUTIERREZ	HUGO	10017522	Lunes, 11' 112014 'Agosto' 112014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Miércoles, 16' 162014 'Abril' 162014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Viernes, 31' 312014 'Enero' 312014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Miércoles, 01' 12014 'Octubre' 12014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Miércoles, 02' 22014 'Abril' 22014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Lunes, 26' 262014 'Mayo' 262014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Lunes, 01' 12014 'Diciembre' 12014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Viernes, 25' 252013 'Octubre' 252013 '2013 0:00:00	Si
Soltero					Lunes, 20' 202014 'Octubre' 202014 '2014 0:00:00	Si
Casado	CASTRO	QUISPE DE RAMANA MARIA		8874973	Viernes, 15' 152013 'Noviembre' 152013 '2013 0:00:00	Si
Soltero					Miércoles, 06' 62013 'Noviembre' 62013 '2013 0:00:00	Si
Soltero					Lunes, 24' 242014 'Noviembre' 242014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Viernes, 06' 62014 'Junio' 62014 '2014 0:00:00	Si
Casado	GUTIERREZ	MELO	LESLIE KAROL	42269691	Lunes, 28' 282014 'Abril' 282014 '2014 0:00:00	Si
Soltero					Lunes, 28' 282013 'Octubre' 282013 '2013 0:00:00	Si
Soltero					Lunes, 19' 192014 'Mayo' 192014 '2014 0:00:00	Si



Soltero								Lunes, 05' 52014 'Mayo' 2014 0:00:00	Si
Soltero								Lunes, 19' 192014 'Mayo' 192014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Lunes, 11' 112013 'Noviembre' 112013 '2013 0:00:00	Si
Soltero								Lunes, 04' 42014 'Agosto' 42014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Lunes, 24' 242014 'Noviembre' 242014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Martes, 29' 292014 'Abril' 292014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Lunes, 24' 242014 'Marzo' 242014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Viernes, 21' 212014 'Marzo' 212014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Lunes, 31' 312014 'Marzo' 312014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Jueves, 15' 152014 'Mayo' 152014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Jueves, 09' 92014 'Octubre' 92014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Lunes, 29' 292014 'Septiembre' 292014 '2014 0:00:00	Si
Casado con separacion patrimonial									
Soltero								Martes, 20' 202014 'Mayo' 202014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Lunes, 12' 122014 'Mayo' 122014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Martes, 11' 112014 'Febrero' 112014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Jueves, 22' 222014 'Mayo' 222014 '2014 0:00:00	Si
Casado	BACA	RAMOS	CRISTINA	45067247				Lunes, 26' 262014 'Mayo' 262014 '2014 0:00:00	Si
Casado	CORDOVA	QUISPE	CELIA	20569744				Lunes, 10' 102014 'Marzo' 102014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Viernes, 13' 132014 'Junio' 132014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Lunes, 05' 52014 'Mayo' 52014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Lunes, 31' 312014 'Marzo' 312014 '2014 0:00:00	Si
Divorciado								Lunes, 24' 242014 'Marzo' 242014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Viernes, 31' 312014 'Enero' 312014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Lunes, 02' 22014 'Junio' 22014 '2014 0:00:00	Si
Soltero								Lunes, 12' 122014 'Mayo' 122014 '2014 0:00:00	Si
Casado	GARCIA	BAUTISTA	MARIA ROSARIO	21869241				Jueves, 14' 142014 'Agosto' 142014 '2014 0:00:00	Si
Casado	HURTADO	ESCALANTE DE	TANIA	31551420				Lunes, 31' 312014 'Marzo' 312014 '2014 0:00:00	Si
Casado	ISIDRO	ALVARADO DE	MARTHA CECILIA	6674386				Martes, 22' 222014 'Abril' 222014 '2014 0:00:00	Si
								Lunes, 11' 112013 'Noviembre' 112013 '2013 0:00:00	Si

Fch. Contrato	Monto	Precio_Esta	Precio_Total
Miércoles, 31' 312014 'Diciembre' 312014 '2014 0:00:00	145500.000	15000.000	160500.000
Lunes, 18' 182014 'Agosto' 182014 '2014 0:00:00	166000.000	15000.000	181000.000
Viernes, 08' 82014 'Agosto' 82014 '2014 0:00:00	148000.000	15000.000	163000.000
Jueves, 05' 52014 'Junio' 52014 '2014 0:00:00	146000.000	15000.000	161000.000
Jueves, 31' 312014 'Julio' 312014 '2014 0:00:00	140000.000	.000	140000.000
Viernes, 07' 72014 'Noviembre' 72014 '2014 0:00:00	132000.000	.000	132000.000
Lunes, 17' 172014 'Noviembre' 172014 '2014 0:00:00	130000.000	.000	130000.000
Jueves, 13' 132014 'Noviembre' 132014 '2014 0:00:00	118000.000	.000	118000.000
Miércoles, 26' 262014 'Noviembre' 262014 '2014 0:00:00	118000.000	.000	118000.000
Lunes, 04' 42014 'Agosto' 42014 '2014 0:00:00	124000.000	.000	124000.000
Lunes, 31' 312014 'Marzo' 312014 '2014 0:00:00	161000.000	15000.000	176000.000
Miércoles, 31' 312014 'Diciembre' 312014 '2014 0:00:00	158500.000	15000.000	173500.000
Martes, 06' 62014 'Mayo' 62014 '2014 0:00:00	155000.000	15000.000	170000.000
Jueves, 15' 152014 'Mayo' 152014 '2014 0:00:00	145000.000	15000.000	160000.000
Lunes, 11' 112014 'Agosto' 112014 '2014 0:00:00	138000.000	15000.000	153000.000
Martes, 06' 62014 'Mayo' 62014 '2014 0:00:00	138000.000	15000.000	153000.000
Lunes, 18' 182014 'Agosto' 182014 '2014 0:00:00	140000.000	.000	140000.000
Miércoles, 14' 142014 'Mayo' 142014 '2014 0:00:00	140000.000	.000	140000.000
Martes, 06' 62014 'Mayo' 62014 '2014 0:00:00	130000.000	.000	130000.000
Jueves, 09' 92014 'Octubre' 92014 '2014 0:00:00	130000.000	.000	130000.000
Miércoles, 14' 142014 'Mayo' 142014 '2014 0:00:00	132000.000	.000	132000.000
Miércoles, 18' 182014 'Junio' 182014 '2014 0:00:00	122000.000	.000	122000.000
Martes, 09' 92014 'Diciembre' 92014 '2014 0:00:00	117500.000	.000	117500.000
Domingo, 16' 162014 'Marzo' 162014 '2014 0:00:00	121000.000	.000	121000.000
Martes, 28' 282014 'Octubre' 282014 '2014 0:00:00	121000.000	.000	121000.000
Lunes, 31' 312014 'Marzo' 312014 '2014 0:00:00	114000.000	.000	114000.000
Viernes, 27' 272014 'Junio' 272014 '2014 0:00:00	114000.000	.000	114000.000
Lunes, 15' 152014 'Diciembre' 152014 '2014 0:00:00	158000.000	15000.000	173000.000
Miércoles, 18' 182014 'Junio' 182014 '2014 0:00:00	161000.000	15000.000	176000.000
Miércoles, 07' 72014 'Mayo' 72014 '2014 0:00:00	178000.000	15000.000	193000.000
Miércoles, 26' 262014 'Marzo' 262014 '2014 0:00:00	172000.000	15000.000	187000.000
Viernes, 30' 302014 'Mayo' 302014 '2014 0:00:00	148000.000	15000.000	163000.000

Viernes, 30' 302014 'Mayo' 302014 '2014 0:00:00	148000.000	15000.000	163000.000
Jueves, 05' 52014 'Junio' 52014 '2014 0:00:00	138000.000	15000.000	153000.000
Lunes, 31' 312014 'Marzo' 312014 '2014 0:00:00	138000.000	15000.000	153000.000
Viernes, 29' 292014 'Agosto' 292014 '2014 0:00:00	137000.000	.000	137000.000
Miércoles, 03' 32014 'Diciembre' 32014 '2014 0:00:00	130000.000	.000	130000.000
Jueves, 15' 152014 'Mayo' 152014 '2014 0:00:00	130000.000	.000	130000.000
Miércoles, 07' 72014 'Mayo' 72014 '2014 0:00:00	122000.000	.000	122000.000
Miércoles, 07' 72014 'Mayo' 72014 '2014 0:00:00	122000.000	.000	122000.000
Miércoles, 07' 72014 'Mayo' 72014 '2014 0:00:00	121000.000	.000	121000.000
Viernes, 30' 302014 'Mayo' 302014 '2014 0:00:00	120000.000	.000	120000.000
Lunes, 20' 202014 'Octubre' 202014 '2014 0:00:00	114000.000	.000	114000.000
Lunes, 13' 132014 'Octubre' 132014 '2014 0:00:00	176000.000	15000.000	191000.000
Viernes, 27' 272014 'Junio' 272014 '2014 0:00:00	179000.000	15000.000	194000.000
Lunes, 19' 192014 'Mayo' 192014 '2014 0:00:00	164000.000	15000.000	179000.000
Domingo, 16' 162014 'Marzo' 162014 '2014 0:00:00	158000.000	15000.000	173000.000
Martes, 10' 102014 'Junio' 102014 '2014 0:00:00	141000.000	15000.000	156000.000
Viernes, 20' 202014 'Junio' 202014 '2014 0:00:00	138000.000	15000.000	153000.000
Domingo, 16' 162014 'Marzo' 162014 '2014 0:00:00	144000.000	15000.000	159000.000
Lunes, 30' 302014 'Junio' 302014 '2014 0:00:00	147000.000	15000.000	162000.000
Jueves, 15' 152014 'Mayo' 152014 '2014 0:00:00	130000.000	.000	130000.000
Martes, 06' 62014 'Mayo' 62014 '2014 0:00:00	136000.000	.000	136000.000
Miércoles, 14' 142014 'Mayo' 142014 '2014 0:00:00	139000.000	.000	139000.000
Martes, 06' 62014 'Mayo' 62014 '2014 0:00:00	122000.000	.000	122000.000
Lunes, 16' 162014 'Junio' 162014 '2014 0:00:00	129000.000	.000	129000.000
Viernes, 23' 232014 'Mayo' 232014 '2014 0:00:00	129000.000	.000	129000.000
Martes, 26' 262014 'Agosto' 262014 '2014 0:00:00	114000.000	.000	114000.000
Martes, 06' 62014 'Mayo' 62014 '2014 0:00:00	114000.000	.000	114000.000
Martes, 06' 62014 'Mayo' 62014 '2014 0:00:00	124000.000	.000	124000.000
Domingo, 16' 162014 'Marzo' 162014 '2014 0:00:00	120000.000	.000	120000.000



Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 5**  
**CRONOGRAMA DE EDIFICACION**

11





10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153



Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

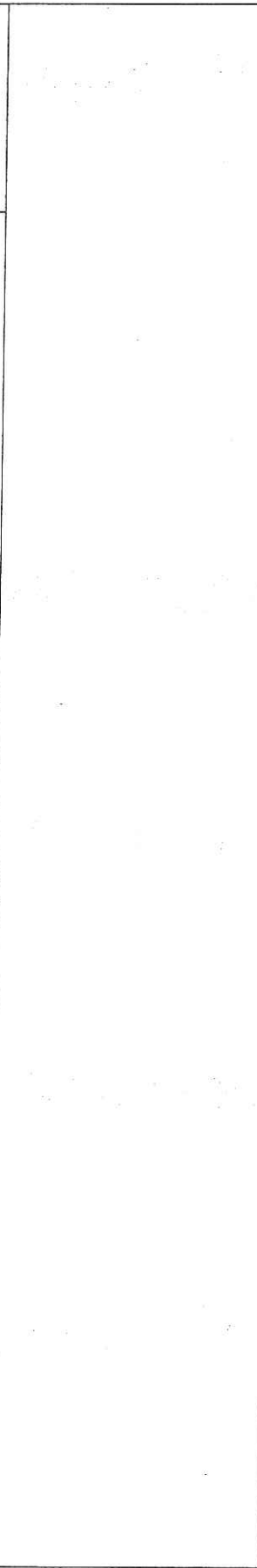
**ANEXO 6**  
**CRONOGRAMA DE HABILITACION URBANA**







Id	Nombre de tarea	Gantt Chart Timeline											
		17/08	31/08	14/09	28/09	12/10	26/10	09/11	23/11	07/12	21/12	04/01	
1	LOS PARQUES DE VILLA EL SALVADOR II	[Gantt bar from 17/08 to 04/01]											
2	HABILITACION URBANA EXTERIOR	[Gantt bar from 17/08 to 04/01]											
3	Red de agua	[Gantt bar from 17/08 to 04/01]											
4	Red de impulsión de desagüe	[Gantt bar from 17/08 to 04/01]											
5	Vías	[Gantt bar from 17/08 to 04/01]											
6	Corte de vías y estacionamiento	[Gantt bar from 17/08 to 04/01]											
7	Relleno de vías	[Gantt bar from 17/08 to 04/01]											
8	Pavimentación de vías	[Gantt bar from 17/08 to 04/01]											



<p>Proyecto: msproj11</p> <p>Fecha: jue 22/01/15</p>	<p>Tarea</p> <p>División</p> <p>Hito</p> <p>Resumen</p> <p>Resumen del proyecto</p> <p>Tareas externas</p> <p>Hito externo</p> <p>Tarea inactiva</p> <p>Hito inactivo</p>	<p>Resumen inactivo</p> <p>Tarea manual</p> <p>Sólo duración</p> <p>Informe de resumen manual</p> <p>Resumen manual</p> <p>Sólo el comienzo</p> <p>Sólo fin</p> <p>Fecha límite</p> <p>Progreso</p>	<p>[Legend symbols for task types]</p>
--	---	---	--



Id	Nombre de tarea	01 septiembre 01 octubre 01 noviembre 01 diciembre 01 enero											
		17/08	31/08	14/09	28/09	12/10	26/10	09/11	23/11	07/12	21/12	04/01	
1	LOS PARQUES DE VILLA EL SALVADOR II	[Gantt chart bars for task 1]											
2	HABILITACION URBANA EXTERIOR	[Gantt chart bars for task 2]											
3	Red de agua	[Gantt chart bars for task 3]											
4	Red de impulsión de desagüe	[Gantt chart bars for task 4]											
5	Vías	[Gantt chart bars for task 5]											
6	Corte de vías y estacionamiento	[Gantt chart bars for task 6]											
7	Relleno de vías	[Gantt chart bars for task 7]											
8	Pavimentación de vías	[Gantt chart bars for task 8]											

Tarea  
 División  
 Hitro  
 Resumen  
 Resumen del proyecto  
 Tareas externas  
 Hitro externo  
 Tarea inactiva  
 Hitro inactivo

Resumen inactivo  
 Tarea manual  
 Sólo duración  
 Informe de resumen manual  
 Resumen manual  
 Sólo el comienzo  
 Sólo fin  
 Fecha límite  
 Progreso

Proyecto: msproj11  
 Fecha: jue 22/01/15

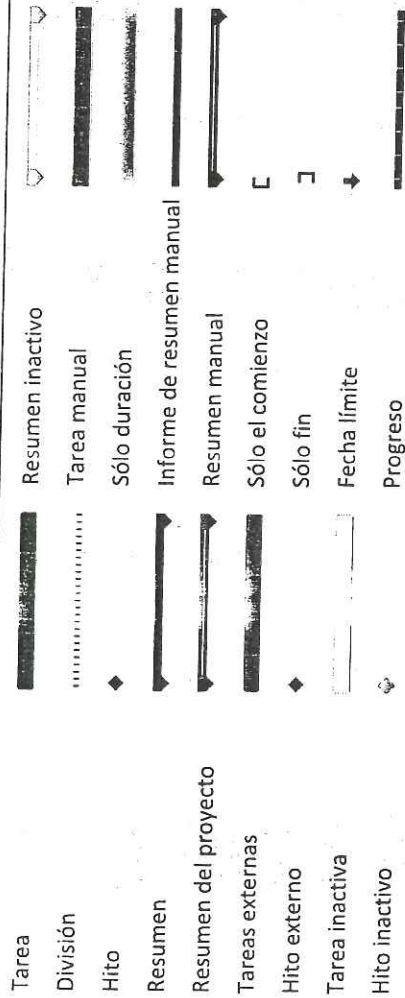


Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 7**  
**CRONOGRAMA DEL PROYECTO**

Id	Modo de tarea	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin	Predecesor	21 diciembre		01 julio	
							27/11	26/02	27/05	26/08
1	1	PROYECTO LOS PARQUES DE VILLA EL SALVADOR 2	1159 días	vie 22/06/12	mié 30/11/16					
2	1.1	COMPRA DEL TERRENO	110 días	vie 22/06/12	jue 22/11/12					
3	1.1.1	Estudio de Títulos y analisis previos	56 días	vie 22/06/12	vie 07/09/12					
4	1.1.2	Contrato de Compra venta	1 día	lun 10/09/12	lun 10/09/12	3				
5	1.1.3	Inscripción de terreno en SUNARP	53 días	mar 11/09/12	jue 22/11/12	4				
6	1.2	DESARROLLO DE PROYECTO	278 días	vie 23/11/12	mar 17/12/13					
7	1.2.1	Planeamiento Integral	125 días	vie 23/11/12	jue 16/05/13	5				
8	1.2.2	Desarrollo de HU	66 días	vie 17/05/13	vie 16/08/13	7				
9	1.2.3	Desarrollo de Anteproyecto	26 días	lun 19/08/13	lun 23/09/13	8				
10	1.2.4	Desarrollo de Proyecto (Especialidades)	61 días	mar 24/09/13	mar 17/12/13	9				
11	1.3	LICENCIAS	494 días?	lun 19/08/13	jue 09/07/15					
12	1.3.1	Presentación de expediente y aprobación de HU	33 días	lun 19/08/13	mié 02/10/13	8				
13	1.3.2	Presentación de expediente y aprobación de Anteproyecto	5 días	jue 03/10/13	mié 09/10/13	9,12				
14	1.3.3	Presentación de expediente y aprobación de Proyecto (licencia de Construcción)	44 días	mié 18/12/13	lun 17/02/14	10,13				
15	1.3.4	Certificado de numeración	50 días	mar 03/02/15	lun 13/04/15	14FC+250				



Proyecto: Anexo 7 - Cronograma d  
Fecha: jue 22/01/15

Id	Modo de tarea	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin	Predecesor	2015		
							27/11	26/02	01 julio
16	1.3.5	Recepción de Obras de HU	1 día?	mié 08/07/15	mié 08/07/15	19,20			
17	1.3.6	Conformidad de Obra	1 día?	jue 09/07/15	jue 09/07/15	16			
18	1.4	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	262 días	lun 07/07/14	mar 07/07/15				
19	1.4.1	Habilitación Urbana	149 días	lun 07/07/14	jue 29/01/15	14,22			
20	1.4.2	Edificaciones	262 días	lun 07/07/14	mar 07/07/15	19CC			
21	1.5	<b>GESTIÓN COMERCIAL</b>	452 días?	jue 10/10/13	vie 03/07/15				
22	1.5.1	Preventas	192 días	jue 10/10/13	vie 04/07/14	13			
23	1.5.2	Ventas	260 días	lun 07/07/14	vie 03/07/15	22			
24	1.5.3	Entrega de Viviendas a Clientes	1 día?	lun 16/03/15	lun 16/03/15	20CC+180			
25	1.6	<b>GESTIÓN FINANCIERA</b>	620 días	vie 23/11/12	jue 09/04/15				
26	1.6.1	Fideicomiso Puente	20 días	vie 23/11/12	jue 20/12/12	5			
27	1.6.2	Fideicomiso de Activos y Flujos	300 días	vie 21/12/12	jue 13/02/14	26			
28	1.6.3	Selección de Banco financiador	200 días	vie 21/12/12	jue 26/09/13	26			
29	1.6.4	Financiamiento del Proyecto	400 días	vie 27/09/13	jue 09/04/15	28			
30	1.7	<b>TITULACIÓN</b>	274 días	vie 10/07/15	mié 27/07/16				
31	1.7.1	Inscripción de Declaratoria de Fabrica en SUNARP	90 días	vie 10/07/15	jue 12/11/15	17			
32	1.7.2	Independización y Reglamento Interno	100 días	vie 13/11/15	jue 31/03/16	31			
33	1.7.3	Inscripción de Viviendas a nombre de Clientes	84 días	vie 01/04/16	mié 27/07/16	32			

Proyecto: Anexo 7 - Cronograma d  
 Fecha: jue 22/01/15

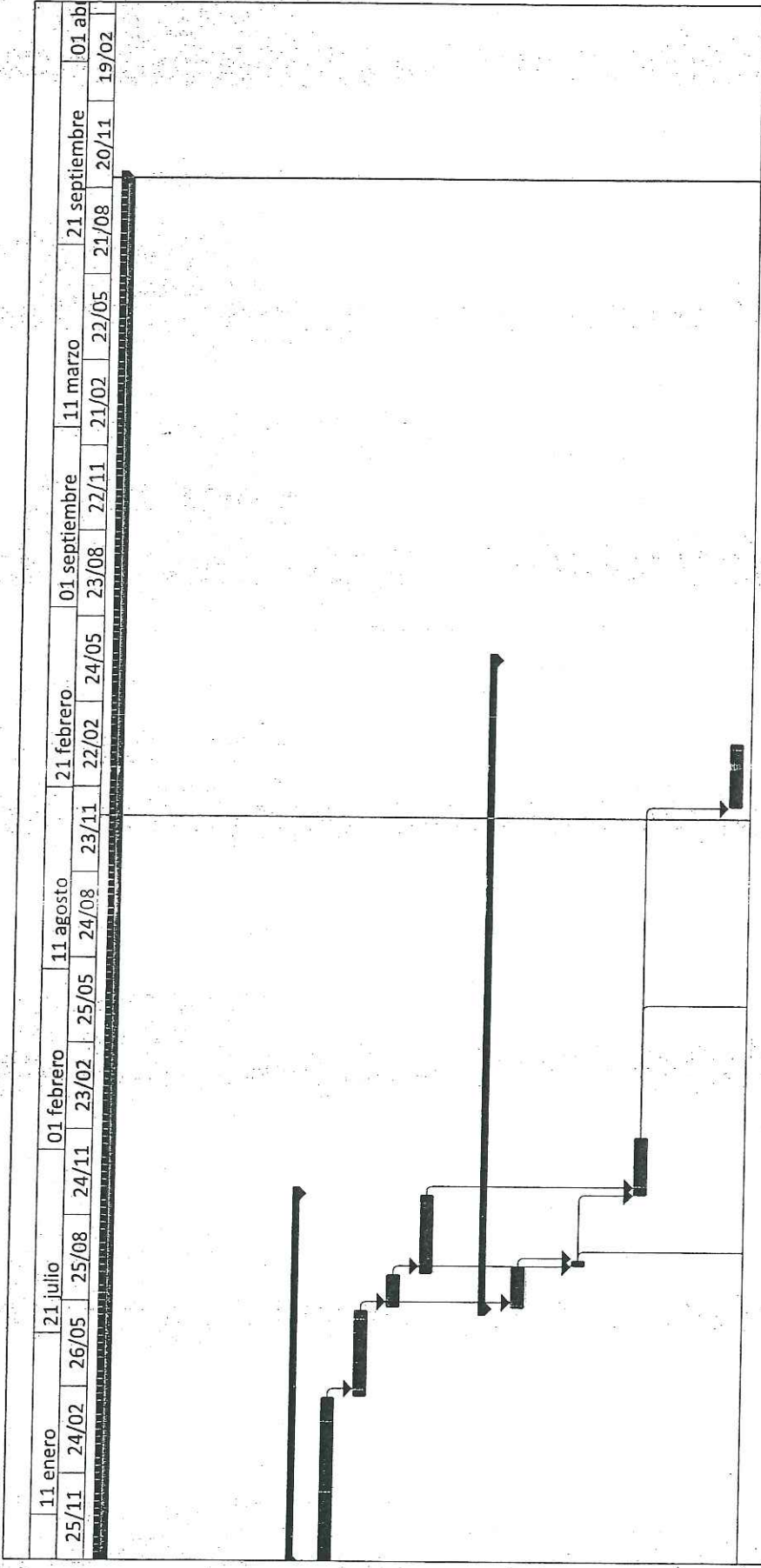
Página 2

Id	Modo de tarea	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin	Predecesor	01 julio	
							27/11	26/02
34	1.8	GERENCIA DE PROYECTO	1 día?	vie 22/06/12	vie 22/06/12			
35	1.9	CIERRE DE PROYECTO	90 días	jue 28/07/16	mié 30/11/16			
36	1.9.1	Liquidación del Proyecto	20 días	jue 28/07/16	mié 24/08/16	33		
37	1.9.2	Cierre del Fideicomiso	90 días	jue 28/07/16	mié 30/11/16	33		

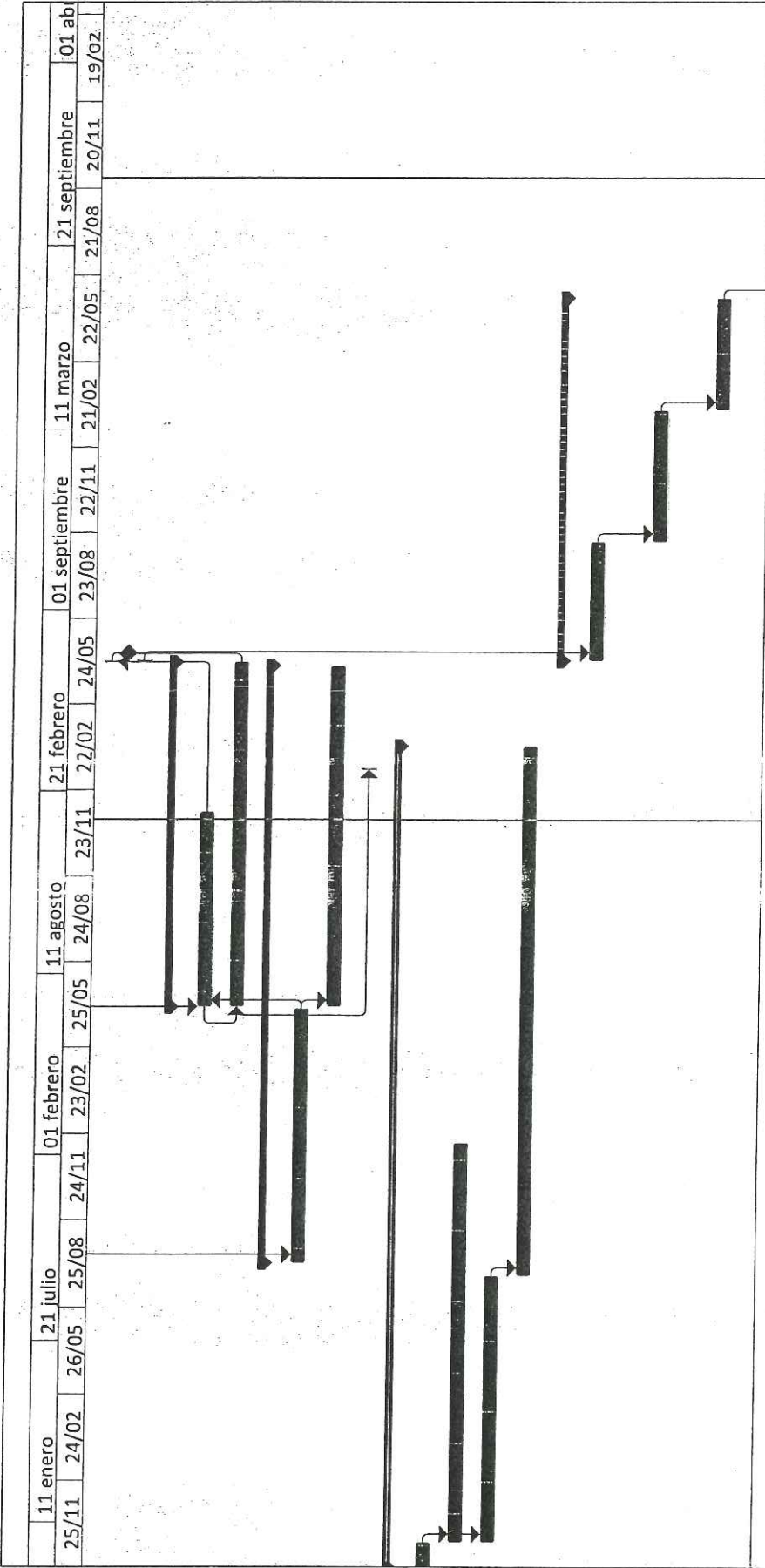
Tarea		Resumen inactivo	
División		Tarea manual	
Hito		Sólo duración	
Resumen		Informe de resumen manual	
Resumen del proyecto		Resumen manual	
Tareas externas		Sólo el comienzo	
Hito externo		Sólo fin	
Tarea inactiva		Fecha límite	
Hito inactivo		Progreso	

Proyecto: Anexo 7 - Cronograma d  
Fecha: jue 22/01/15





Proyecto: Anexo 7 - Cronograma d  
 Fecha: jue 22/01/15



Proyecto: Anexo 7 - Cronograma d Fecha: jue 22/01/15		<b>Tarea</b> División Hito Resumen Resumen del proyecto Tareas externas Hito externo Tarea inactiva Hito inactivo	Resumen inactivo Tarea manual Sólo duración Informe de resumen manual Resumen manual Sólo el comienzo Sólo fin Fecha límite Progreso	
---	--	---	--	--

11 enero	21 julio	01 febrero	11 agosto	21 febrero	01 septiembre	11 marzo	21 septiembre	01 ab
25/11	26/05	24/11	23/11	22/02	23/08	21/02	21/08	19/02
24/02	25/08	23/02	24/08	22/02	24/05	21/02	22/05	20/11



Tarea		Resumen inactivo	
División		Tarea manual	
Hito		Sólo duración	
Resumen		Informe de resumen manual	
Resumen del proyecto		Resumen manual	
Tareas externas		Sólo el comienzo	
Hito externo		Sólo fin	
Tarea inactiva		Fecha límite	
Hito inactivo		Progreso	

Proyecto: Anexo 7 - Cronograma d  
Fecha: jue 22/01/15



Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 8**  
**MEMORIA DESCRIPTIVA**

## **RELACION DE ACABADOS Y AREAS COMUNES**

### **SALA COMEDOR**

Piso: Vinílico o similar  
C/Zócalo: 1/4 de rodón

### **PASADIZOS**

Piso: Vinílico o similar  
C/Zócalo: 1/4 de rodón

### **DORMITORIOS**

Piso: Vinílico o similar  
C/Zócalo: 1/4 de rodón

### **ESTUDIO**

Piso: Vinílico o similar  
C/Zócalo: 1/4 de rodón

### **BAÑO**

Piso: Vinílico o similar  
Zócalos: C/Zócalo de cerámico, enchape hasta 1.80m en ducha y 1.15m detrás de inodoro y lavatorio.  
Aparatos Sanitarios: Lavamanos Trébol modelo Máncora o similar color blanco, Inodoros Trébol modelo Compact o similar salida horizontal con asiento de PVC, color blanco

### **COCINA – LAVANDERÍA**

Piso: Vinílico o similar  
Zócalos: contra zócalo de cerámico y enchape sobre lavadero (30 cm).  
Lavadero de acero inoxidable o similar de 01 poza con escurridero (cocina)  
Lavadero modelo Amazonas o Similar (lavandería)

### **PATIO (Solo en 1er piso)**

Piso: Cemento semi-Pulido o similar  
C/Zócalo: Cemento semi-Pulido o similar

Los techos de todo el departamento serán semi - empastados y pintados con Látex color Neutral. Las paredes de todo el departamento serán recubiertas con acabado tipo Colomural o similar, en la cocina será semi-empastadas y pintadas con látex neutral. Puerta principal e interiores contra – placadas. Ventanas con marcos de Aluminio y vidrio crudo..

## **AREAS COMUNES**

Pisos: Cemento semi-Pulido  
C/Zócalo: Cemento semi-Pulido

Las paredes interiores y techos serán semi-empastadas con látex color neutral. Las fachadas serán en concreto solaqueada con aplicaciones en pintura látex.

## **MEMORIA DESCRIPTIVA**

**PROYECTO:**

**LOS PARQUES DE VILLA EL SALVADOR II**

**INMOBILIARIA:**

**VIVA GYM**

**ARQUITECTURA:**

**De la Piedra Consultores S.A.C.**

La presente Memoria Descriptiva se refiere al Proyecto Arquitectónico para la construcción de un Conjunto residencial de 14 edificios de vivienda multifamiliar incluidos dentro del Programa MI VIVIENDA, sobre un área útil de terreno de 9,864.33 m<sup>2</sup>, ubicado en el Sub-Lote 1A de la Manzana "L-1", con frente a la Av. Los Algarrobos (antes Av. 8) y Calle Los Cedros (Antes Av. Los Cedros), distrito de Villa EL Salvador, Provincia y Departamento de Lima, cuyo propietario es "VIVA GYM S.A." (RUC N° 20493040643), tal y como se describe a continuación:

El proyecto plantea la ejecución de un Conjunto Residencial de 05 pisos, conformado por 14 edificios (numerados del "A" al "N"), 280 departamentos, 106 estacionamientos, y área común central, la cual incluye una Casa Club.

A continuación describiremos el proyecto del Conjunto:

Se cuenta con 02 accesos peatonales para todo el conjunto, desde la Calle Los Cedros y desde la Avenida Los Algarrobos, los cuales se subdividen en otros caminos peatonales interiores que distribuyen a los usuarios por cada uno de los 14 edificios.

El proyecto se ha elaborado bajo los alcances del Reglamento Nacional de Edificaciones y el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 405-2012-MVES-GDU-sgCCU-CPUE emitidos por la Municipalidad Distrital de Villa El Salvador.

2

**" Edificio A" – Altura: 05 pisos**

**Área techada total: 1,246.70 m<sup>2</sup> - 20 departamentos**

**Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área techada de este nivel es de 249.34 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área techada de cada nivel es de 249.34 m<sup>2</sup>.



**" Edificio B" – Altura: 05 pisos**

**Área techada total: 1,245.15 m<sup>2</sup> - 20 departamentos**

**Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de este nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de cada nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**" Edificio C" – Altura: 05 pisos****Área techada total: 1,245.15 m<sup>2</sup> - 20 departamentos****Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

5

El área de este nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de cada nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**"Edificio D" – Altura: 05 pisos**

**Área techada total: 1,246.70 m<sup>2</sup> - 20 departamentos**

**Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de este nivel es de 249.34 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de cada nivel es de 249.34 m<sup>2</sup>.

**" Edificio E" – Altura: 05 pisos**

**Área techada total: 1,245.15 m<sup>2</sup> - 20 departamentos**

**Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de este nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de cada nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**" Edificio F" – Altura: 05 pisos**

**Área techada total: 1,245.15 m<sup>2</sup> - 20 departamentos**

**Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de este nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de cada nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**"Edificio G" – Altura: 05 pisos**

**Área techada total: 1,246.70 m<sup>2</sup> - 20 departamentos**

**Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de este nivel es de 249.34 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de cada nivel es de 249.34 m<sup>2</sup>.

**" Edificio H" – Altura: 05 pisos**

**Área techada total: 1,245.15 m<sup>2</sup> - 20 departamentos**

**Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de este nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de cada nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**" Edificio I" – Altura: 05 pisos****Área techada total: 1,245.15 m<sup>2</sup> - 20 departamentos****Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de este nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de cada nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.



**"Edificio J" – Altura: 05 pisos**

**Área techada total: 1,246.70 m<sup>2</sup> - 20 departamentos**

**Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de este nivel es de 249.34 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de cada nivel es de 249.34 m<sup>2</sup>.

**" Edificio K" – Altura: 05 pisos**

**Área techada total: 1,245.15 m<sup>2</sup> - 20 departamentos**

**Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de este nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de cada nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**" Edificio L" – Altura: 05 pisos**

**Área techada total: 1,245.15 m<sup>2</sup> - 20 departamentos**

**Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.



El área de este nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de cada nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**" Edificio M" – Altura: 05 pisos**

**Área techada total: 1,245.15 m<sup>2</sup> - 20 departamentos**

**Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, jardín, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

15

El área de este nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de cada nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>

**" Edificio N" – Altura: 05 pisos****Área techada total: 1,245.15 m<sup>2</sup> - 20 departamentos****Planta 1º piso:**

Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera), que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 04 departamentos con la siguiente distribución:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

16

El área de este nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

**Planta típica 2º-5º piso:**

Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 04 departamentos por piso:

**Departamentos 01, 02, 03, y 04:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 cuarto de uso diverso, y 02 dormitorios con espacio para closet.

El área de cada nivel es de 249.03 m<sup>2</sup>.

## CÁLCULO Y TIPO DE DORMITORIOS

Se cuenta con 56 departamentos por piso, totalizando una cifra de 280 departamentos para todo el conjunto, cada uno de los cuales cuenta con 02 dormitorios.

## AREA DE ESTACIONAMIENTOS

El conjunto cuenta en total con 103 estacionamientos simples, 36 de los cuales con accesibles desde la vía pública (Ca. Los Cedros y Av. Los Algarrobos), y los otros 67 accesibles desde 01 ingreso vehicular de 6.00 m. de ancho en la Avenida Los Algarrobos.

## AREAS ACOMUNES

El conjunto cuenta en su interior con áreas verdes, además de un gran parque central, de aproximadamente 6,152.36 m<sup>2</sup>.

Así mismo se cuenta con un cuarto de acopio de basura, dos casetas de vigilancia con vestidor y baño y dos cisternas (una de uso común y otra de agua contra incendios).

Las diferencias de nivel, que en ningún caso supera los 50 centímetros entre las plataformas que conforman el conjunto, son superadas por rampas peatonales con pendientes menores al 10%.

Existe un acceso para un camión de bomberos en caso de siniestro, llegando el mismo hasta el interior del conjunto.

El club house de un nivel: en el primero se localiza un SUM integrado a una terraza ubicada en la parte posterior que da a un gran área verde, también hay un ambiente destinado a tienda, una oficina administrativa y servicios higiénicos.

**El área techada total del proyecto es de 17,731.66 m<sup>2</sup>.**

Lima, diciembre de 2013

 18

Arqº Alfonso De la Piedra Del Río

Cap. 3256

Arqº Germán Salazar Bringas

Cap. 5740





## MEMORIA DESCRIPTIVA

### HABILITACION URBANA NUEVA (LOTE UNICO CON CONSTRUCCION SIMULTANEA DE VIVIENDAS - PROGRAMA MI VIVIENDA

#### PROPIETARIO:

El terreno materia de trámite se encuentra inscrito en la partida electrónica N° 12064779, del Registro de Predios de la Zona Registral IX Sede Lima, a favor de **VIVA GyM S.A.**

#### UBICACIÓN:

El terreno se encuentra ubicado en el distrito de Villa el Salvador, provincia y departamento de Lima, frente a la Av. Los Cedros y Av. Los Algarrobos, como terreno denominado **Sub Lote 1A Mz. L-1.**

#### ÁREA Y PERÍMETRO:

El terreno matriz tiene un área de 1.000165 has. ó 10,001.65m<sup>2</sup>, encerrado en un perímetro de 408.98 ml, con los siguientes linderos:

FRENTE: Con una línea recta de 123.00 ml; con la Av. Los Cedros (Antes Calle 18)  
DERECHA: Con una línea recta de 81.70 ml, con Lote 4 Mz. L-1.  
IZQUIERDA: Con una línea recta de 81.70 ml, con la Av. Los Algarrobos (Antes Av. 8)  
FONDO: Con una línea recta de 122.58 ml, con Sub Lote 1B Mz. L-1.

AREA BRUTA - DATOS TECNICOS UTM WGS 84					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO INTERNO	COORDENADAS	
				ESTE	NORTE
A	A-B	123.00	89°0'35"	286008.4100	8649955.9800
B	B-C	81.70	90°41'43"	286129.5525	8649934.6835
C	C-D	122.58	89°18'6"	286116.3844	8649854.0511
D	D-A	81.70	90°59'35"	285995.6568	8649875.2811
TOTAL		408.98	360°00'00"		

AREA BRUTA = 10,001.65 m<sup>2</sup>

PERIMETRO = 408.98 ml.



### ANTECEDENTES:

1. La Ordenanza N° 836-MML de fecha 22 de septiembre del 2005 que norma los porcentajes de aportes a efectuar o ceder en habilitaciones urbanas con fines de vivienda.
2. El Reglamento Nacional de Edificaciones Título II-habilitaciones Urbanas, Consideraciones generales de Diseño, Normas GH.010, GH.020-Componentes de diseño urbano y TH. 010 habilitaciones Residenciales.
3. Reglamento de Habilitación Urbana y Construcción Urbana especial D.S. 053-98-PCM de fecha 23.12.98 y sus modificatorias.

### ZONIFICACIÓN, VÍAS Y USOS PERMITIDOS:

Según Certificado de Zonificación y Vías N° 451-2012-MML-GDU-SPHU, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el terreno materia de recurso se encuentra calificado con la zonificación RDM (Residencial Media). Usos permitidos según zonificación:

#### Lote matriz, RDM (Residencial Media).

Se permite el Uso Residencial de Densidad Media (RDM) por tanto se permite utilizar hasta el 100% para uso residencial.

### APORTES:

#### **Zonificación RDM:**

**Para el área con zonificación RDM (10,001.65m<sup>2</sup>), se está proponiendo –en base a la Ordenanza N° 836-2005-MML, tratándose de un proyecto que corresponde a un programa con financiamiento del Fondo Mi Vivienda y en concordancia con lo establecido en el art. 8 de la Ordenanza 836 y lo establecido en el art.27 del Capítulo IV del Reglamento Nacional de Edificaciones, a la presente Habilitación Urbana le corresponde lo siguiente; dejar el 8% del área del terreno total como aporte para Recreación Pública y el 2% como aporte para Ministerio de Educación.**

En tal sentido el Cuadro de Aportes resulta:

<b>CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS</b>		<b>CUADRO N° 2 RDM</b>	
ORD. 836 ÁREA AFECTA A APORTES		10,001.65 m <sup>2</sup>	
TIPO DE APORTE	%	AREA (M <sup>2</sup> )	PROYECTO
RECREACION PUBLICA	8%	800.13 m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup> (*)
MINISTERIO DE EDUCACION	2%	200.03 m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup> (*)

NOTA: (\*) LOS APORTES REGLAMENTARIOS SERÁN REDIMIDOS EN DINERO.

Para el cálculo de Aportes se ha considerado el Área Bruta correspondiente al terreno, dado que el terreno no está afectado por vía expresa, arterial o colectora en concordancia con lo establecido en el Art.27 del Capítulo IV del Reglamento Nacional de Edificaciones.

### DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL TERRENO:

El predio materia de trámite fue utilizado como área de cultivo, actualmente está en estado de abandono; y cuenta con factibilidad de Agua, alcantarillado (SEDAPAL) y de energía eléctrica (LUZ DEL SUR).

El terreno cuenta a la fecha con las siguientes vías que dan frente al terreno:

- Av. Los Cedros.
- Av. Los Algarrobos

### AREA AFECTA A VIAS:

Con referencia al área afectada a vías, esta se produce en el frente del terreno (Av. Los Algarrobos):

- Área afectada a Vías (Av. Los Algarrobos) = 273.15 m<sup>2</sup>.
- Área afectada a Vías (Ca. Los Cedros) = 81.27 m<sup>2</sup>.

El área Útil resultante del terreno habilitado es de 9,647.23 m<sup>2</sup> con un perímetro de 399.94ml.

CUADRO Nº 1: CUADRO DE AREAS	(CUADRO RESUMEN)	%
AREA TOTAL TERRENO	10,001.65 m <sup>2</sup>	100.00%
AREA UTIL	9,647.23 m <sup>2</sup>	96.46%
AREA AFECTA A VIA (AV. LOS ALGARROBOS)	273.15 m <sup>2</sup>	
AREA AFECTA A VIA (AV. LOS CEDROS)	81.27 m <sup>2</sup>	

### LOTIZACIÓN:

Se está proponiendo la Habilitación Urbana del terreno matriz obteniendo un lote único normativo, para uso CONUNTO RESIDENCIAL; en base a lo normado en la ordenanza Nº 836-2005-MML de fecha 22 de septiembre del 2005.

Las dimensiones y área del lote Único son:

**LOTE UNICO (Área útil).**- Tiene un área total de 9,647.23m<sup>2</sup> (NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON VEINTITRES CENTIMETROS CUADRADOS) y un perímetro de 399.94ml. Contando el Lote con 1 zonificación: RDM (Residencial de Densidad Media), el área y los linderos del Lote Único son los siguientes:

Área: 9,647.23 m<sup>2</sup>

Linderos:

- Por el Frente con Av. Los Cedros, con línea recta de 118.54ml.
- Por la Derecha, con Lote 4 Mz. L-1, con línea recta de 80.99ml.
- Por la Izquierda; con Av. Los Algarrobos, con dos tramos rectos de 18.45ml y 62.66ml.
- Por el Fondo, con Sub lote 1B Mz. L-1, con línea recta de 119.30ml.

AREA UTIL - DATOS TECNICOS UTM WGS 84					
AREA UTIL = 9647.23 m <sup>2</sup>				PERIMETRO = 399.94 ml.	
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO INTERNO	COORDENADAS	
				ESTE	NORTE
A	A-B1	118.54	89°3'34"	286008.2985	8649955.2745
B1	B1-B2	18.45	92°21'4"	286125.0607	8649934.8527
B2	B2-C1	62.66	178°52'24"	286122.6302	8649916.5623
C1	C1-D	119.30	88°43'22"	286113.1557	8649854.6189
D	D-A	80.99	90°59'36"	285995.6568	8649875.2811

Lima, Octubre del 2014

Arq. Alfonso de la Piedra del Río  
CAP. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas  
CAP. 5740





Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 9**  
**PRESUPUESTO DE EDIFICACION**

## RESUMEN DE PRESUPUESTO - EDIFICACIONES

Item	Descripción	Und.	Metrado	GyM (S/.)
1.0	HU INTERIOR	glb	1.00	1,854,527.01
3.0	SUM+ CISTERNA	glb	1.00	423,094.44
4.0	ACOPIO Y VIGILANCIA	glb	1.00	64,052.09
5.0	CERCO P-14 Y J. PRIVADO	glb	1.00	241,915.78
6.0	HUMEDAL	glb	1.00	171,665.36
7.0	EDIFICIOS	glb	1.00	10,220,888.92
8.0	OP	glb	1.00	2,158,665.94
	<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>			<b>15,134,809.54</b>

**Nota:**

- No incluye evaluación del costo indirecto.
- No incluye IGV
- Los proyectos Villa El Salvador 2 y Villa el Salvador 3 asumirán el presupuesto de la siguiente manera:

Item	Descripción	Und.	Metrado	GyM (S/.)	VES 2	VES 3
1.0	HU INTERIOR	glb	1.00	1,854,527.01	1,854,527.01	-
3.0	SUM+ CISTERNA	glb	1.00	423,094.44	423,094.44	-
4.0	ACOPIO Y VIGILANCIA	glb	1.00	64,052.09	64,052.09	-
5.0	CERCO P-14 Y J. PRIVADO	glb	1.00	241,915.78	241,915.78	-
6.0	HUMEDAL	glb	1.00	171,665.36	171,665.36	-
7.0	EDIFICIOS	glb	1.00	10,220,888.92	10,220,888.92	-
8.0	OP	glb	1.00	2,158,665.94	1,903,103.74	255,562.20
	<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>			<b>15,134,809.54</b>	<b>14,879,247.34</b>	<b>255,562.20</b>

Presupuesto de Habilitación Urbana Interior

Item	Descripción	Und.	Metrado	Precio (S/.)	Parcial (S/.)
01	HABILITACION URBANA INTERIOR				1,436,662.34
01.01	MOVIMIENTO DE TIERRA MASIVO				290,288.34
01.01.01	TRABAJOS PRELIMINARES				111,600.00
01.01.01.01	Movilización de Equipos	glb	1.00	22,000.00	22,000.00
01.01.01.02	Trazo, Nivelación y Replanteo	glb	1.00	50,000.00	50,000.00
01.01.01.03	Control de Polvos	glb	1.00	19,200.00	19,200.00
01.01.01.04	Señalización Dentro y Fuera de Obra	glb	1.00	14,400.00	14,400.00
01.01.01.05	Demolicion de Estructuras Existentes	glb	1.00	6,000.00	6,000.00
01.01.02	NIVELACION DEL TERRENO				11,733.06
01.01.02.01	Corte Masivo C/Equipo en todo el Area	m3	1,219.14	4.20	5,120.39
01.01.02.02	Relleno Masivo C/Equipo en todo el Area	m3	243.83	27.12	6,612.67
01.01.03	AREAS LIBRES				9,386.33
01.01.03.01	Corte Masivo C/Equipo en Areas Libres	m3	975.31	4.20	4,096.30
01.01.03.02	Relleno Masivo C/Equipo en Areas Libres	m3	195.06	27.12	5,290.03
01.01.04	ELIMINACION DE MATERIAL				157,568.95
01.01.04.01	Eliminación y Transporte de Material Excedente	m3	7,815.92	20.16	157,568.95
01.02	PAVIMENTACION INTERIOR				74,728.28
01.02.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS				6,879.49
01.02.01.01	Corte a Nivel de Subrasante en Vias	m3	332.78	4.56	1,517.48
01.02.01.02	Relleno Masivo en Vias	m3	83.19	27.12	2,256.11
01.02.01.03	Conformación de Fondo de Relleno en Vias	m2	739.50	4.20	3,105.90
01.02.02	PAVIMENTACION DE VIA EXTERIOR				67,848.79
01.02.02.01	Mejoramiento de la Subrasante para Pavimento (e= 0.15 m)	m2	739.50	10.20	7,542.90
01.02.02.02	Sub Base de Afirmado para Pavimento (e= 0.15m.)	m2	739.50	12.60	9,317.70
01.02.02.03	Base de Afirmado para Pavimento (e= 0.20 m.)	m2	739.50	17.04	12,601.08
01.02.02.04	Imprimación Asfáltica	m2	739.50	4.20	3,105.90
01.02.02.05	Carpeta Asfáltica (e=2")	m2	739.50	36.00	26,622.00
01.02.02.06	Sardinel Sumergido Confinamiento de Pavimento e=0.15m h=0.35m	ml	165.41	52.35	8,659.21
01.03	INTERIOR DE MANZANA				1,046,782.32
01.03.01	ESTACIONAMIENTOS				29,212.87
01.03.01.01	Conformación de Subrasante	m2	1,287.79	2.50	3,219.48
01.03.01.02	Relleno con Tierra de Chacra h=0.15 m	m2	810.00	5.00	4,050.00
01.03.01.03	Traslado Interno de Tierra de Chacra	m3	121.50	2.50	303.75
01.03.01.04	Bloques de Concreto fc=175 kg/cm2 (0.50x0.50)	m2	477.77	31.73	15,159.64
01.03.01.05	Sembrado de Grass	m2	810.00	8.00	6,480.00
01.03.02	VEREDAS Y RAMPAS				65,927.23
01.03.02.01	Conformación de Subrasante	m2	882.56	9.00	7,943.04
01.03.02.02	Base Afirmado para Veredas	m2	882.56	15.00	13,238.40
01.03.02.03	Veredas e=0.10m	m2	882.56	50.70	44,745.79
01.03.03	AREAS VERDES				51,437.40
01.03.03.01	Conformación de Subrasante	m2	1,952.58	2.50	4,881.45
01.03.03.02	Relleno con Tierra de Chacra h=0.15 m	m2	1,952.58	5.00	9,762.90
01.03.03.03	Traslado Interno de Tierra de Chacra	m3	292.89	2.50	732.23
01.03.03.04	Sembrado de Grass	m2	1,952.58	8.00	15,620.64
01.03.03.05	Bloques de Concreto fc=175 kg/cm2	m2	83.68	31.73	2,655.17
01.03.03.06	Mantenimiento de Areas Verdes	m2	3,905.16	2.50	9,762.90
01.03.03.07	Arborizacion	und	1.00	2,512.80	2,512.80
01.03.03.08	Sardinel Peraltado en Area Recreativa e=0.15m h=0.50m	ml	105.24	52.35	5,509.31
01.03.04	CERRAMIENTOS				57,691.66
01.03.04.01	Rejas Metalicas h=2.40 m	ml	6.00	392.01	2,352.06
01.03.04.02	Rejas Metalicas en Estacionamiento	ml	90.12	560.85	50,543.80
01.03.04.03	Puertas Metalicas (0.90 x 2.40)	und	3.00	490.00	1,470.00
01.03.04.04	Ingreso Vehicular (6.00 x 2.40)	ml	6.00	554.30	3,325.80
01.03.05	INSTALACIONES SANITARIAS				413,189.96
01.03.05.01	Instalación de Red de Agua Potable	ml	490.74	304.01	149,189.87
01.03.05.02	Instalación de Red de Alcantarillado	ml	599.02	440.72	264,000.09
01.03.06	INSTALACIONES ELECTRICAS				256,246.57
01.03.06.01	Red de Baja Tensión	ml	759.57	185.50	140,900.24
01.03.06.02	Instalacion de Red de Alumbrado Publico	ml	838.09	137.63	115,346.33
01.03.06.03	Derecho de Conexion Electrica	und	0.00	750.00	0.00
01.03.07	COMUNICACIONES				155,140.66
01.03.07.01	Eductado de Comunicacion	ml	488.94	317.30	155,140.66
01.03.08	MOBILIARIO URBANO				2,425.60
01.03.08.01	Bancas de Concreto	und	4.00	461.40	1,845.60
01.03.08.02	Basureros Metálicos	und	2.00	290.00	580.00
01.03.09	AREA RECREATIVA				10,875.53
01.03.09.01	Conformación de Subrasante	m2	88.37	5.00	441.85
01.03.09.02	Base Afirmado para Area Recreativa	m2	88.37	15.00	1,325.55
01.03.09.03	Grass Artificial	m2	88.37	85.00	7,511.45
01.03.09.04	Juegos Recreativos	und	0.00	30,000.00	0.00
01.03.09.05	Sardinel Peraltado en Area Recreativa e=0.15m h=0.50m	ml	30.50	52.35	1,596.68
01.03.10	SEÑALIZACION VIAL				4,634.84
01.03.10.01	Pintura de Trafico	glb	1.00	4,634.84	4,634.84



01.04	COMPRA TIERRA DE CHACRA				24,863.40
01.04.01	Compra de Tierra de Chacra (Estacionamientos, Areas Verdes, Etc)	m3	414.39	60.00	24,863.40
02	RELLENO DE INGENIERIA				417,864.67
02.01	Excavación Masiva	m3	4,791.31	4.56	21,848.37
02.02	Relleno de Ingeniería con Material de Prestamo	m3	5,300.25	60.24	319,287.06
02.03	Mejoramiento de la Subrasante (e= 0.30 m)	m2	5,328.42	10.20	54,349.88
02.04	Conformación de Fondo de Relleno de Plateas	m2	5,328.42	4.20	22,379.36
					<b>1,854,527.01</b>

Presupuesto de SUM + Cisterna

Item	Descripción	Und.	Metrado	Precio (S/.)	Parcial (S/.)
01	MODULO DE SERVICIOS + CISTERNA (SOTANO) 1 UND				423,094.44
01.01	ESTRUCTURA				188,822.66
01.01.01	Movimiento de Tierra				36,791.31
01.01.01.01	Excavación Masiva	m3	1,084.79	4.56	4,946.64
01.01.01.02	Excavación para Cimentación	m3	27.12	39.83	1,080.19
01.01.01.03	Conformación de Fondo de Relleno	m2	131.25	4.20	551.25
01.01.01.04	Mejoramiento de la Subrasante (e= 0.30 m)	m2	131.25	10.20	1,338.75
01.01.01.05	Relleno Masivo C/Equipo en todo el Area	m3	428.33	27.12	11,616.31
01.01.01.06	Eliminación y Transporte de Material Excedente	m3	856.06	20.16	17,258.17
01.01.02	Obras de Concreto Simple				1,653.50
01.01.02.01	Falso Piso f <sub>c</sub> = 140 kg/cm <sup>2</sup> e = 10 cm	m2	24.75	37.36	924.66
01.01.02.02	Concreto 210 kg/cm <sup>2</sup> + 30% PG	m3	1.20	224.87	269.84
01.01.02.03	Plastico doble ancho de 6 micras x 1.50 m reciclado	m2	122.40	3.75	459.00
01.01.03	Obras de Concreto Armado				150,377.85
01.01.03.01	Cimiento Armado				11,071.70
01.01.03.01.01	Concreto f <sub>c</sub> = 210 kg/cm <sup>2</sup> - SC	m3	25.80	277.81	7,167.50
01.01.03.01.02	Encofrado y desencofrado - SC	m2	0.00	48.69	0.00
01.01.03.01.03	Acero f <sub>y</sub> =4200 kg / cm <sup>2</sup> - SC	kg	1,138.25	3.43	3,904.20
01.01.03.02	Vigas				5,602.88
01.01.03.02.01	Concreto f <sub>c</sub> = 210 kg/cm <sup>2</sup> - SC	m3	4.99	277.81	1,386.27
01.01.03.02.02	Encofrado y desencofrado - SC	m2	42.31	48.69	2,060.07
01.01.03.02.03	Acero f <sub>y</sub> =4200 kg / cm <sup>2</sup> - SC	kg	628.73	3.43	2,156.54
01.01.03.03	Plataea de Cimentacion				13,549.09
01.01.03.03.01	Concreto f <sub>c</sub> = 210 kg/cm <sup>2</sup> - SC	m3	24.56	277.81	6,823.01
01.01.03.03.02	Encofrado y desencofrado - SC	m2	8.46	48.69	411.92
01.01.03.03.03	Acero f <sub>y</sub> =4200 kg / cm <sup>2</sup> - SC	kg	1,491.15	3.43	5,114.64
01.01.03.03.04	Acabado de Piso de Concreto	m2	122.40	9.80	1,199.52
01.01.03.04	Muro				87,668.74
01.01.03.04.01	Concreto f <sub>c</sub> = 210 kg/cm <sup>2</sup> - SC	m3	91.07	277.81	25,300.16
01.01.03.04.02	Encofrado y desencofrado - SC	m2	755.73	48.69	36,796.49
01.01.03.04.03	Acero f <sub>y</sub> =4200 kg / cm <sup>2</sup> - SC	kg	7,455.42	3.43	25,572.09
01.01.03.05	Losa Maciza h=0.15m				17,273.27
01.01.03.05.01	Concreto f <sub>c</sub> = 175 kg/cm <sup>2</sup> - SC	m3	22.24	267.31	5,944.97
01.01.03.05.02	Encofrado y desencofrado - SC	m2	106.90	48.69	5,204.96
01.01.03.05.03	Acero f <sub>y</sub> =4200 kg / cm <sup>2</sup> - SC	kg	1,372.23	3.43	4,706.75
01.01.03.05.04	Acabado de Piso de Concreto	m2	144.55	9.80	1,416.59
01.01.03.06	Losa Maciza h=0.15m				12,417.56
01.01.03.06.01	Concreto f <sub>c</sub> = 210 kg/cm <sup>2</sup> - SC	m3	13.83	277.81	3,842.11
01.01.03.06.02	Encofrado y desencofrado - SC	m2	95.98	48.69	4,673.27
01.01.03.06.03	Acero f <sub>y</sub> =4200 kg / cm <sup>2</sup> - SC	kg	880.69	3.43	3,020.77
01.01.03.06.04	Acabado de Piso de Concreto	m2	89.94	9.80	881.41
01.01.03.07	Escalera				2,794.61
01.01.03.07.01	Concreto f <sub>c</sub> = 175 kg/cm <sup>2</sup> - SC	m3	2.93	267.31	783.22
01.01.03.07.02	Encofrado y desencofrado - SC	m2	27.06	48.69	1,317.55
01.01.03.07.03	Acero f <sub>y</sub> =4200 kg / cm <sup>2</sup> - SC	kg	145.20	3.43	498.04

01.01.03.07.04	Acabado de Piso de Concreto		19.98	9.80	195.80
01.02	ALBANILERIA	m2			23,937.86
01.02.01	Bañileria Armada				4,371.30
01.02.01.01	Muro Placa P-10	m2	53.94	81.04	4,371.30
01.02.02	Tarajes, enlucidos y coberturas				19,566.56
01.02.02.01	Limpieza de Muros interiores (Obras Complementarias)	m2	222.57	3.30	734.48
01.02.02.02	Limpieza de cieloras (Obras Complementarias)	m2	93.85	3.30	309.71
01.02.02.03	Limpieza de fondo de Escalera	m2	7.27	3.30	23.99
01.02.02.04	Solapeo de Muros y Escalera en Cto de Bombas	m2	113.43	11.78	1,336.21
01.02.02.05	Tarajeo de sistema con impermeabilizante sika o similar.	m2	477.36	34.81	16,616.90
01.02.02.06	Derrames (Modulo + Sistema)	ml	58.38	9.34	545.27
01.03	ACABADOS				72,349.97
01.03.01	Pisos				10,490.87
01.03.01.01	Baños: Piso cerámico América Blanco de 30x30cm.	m2	7.29	46.16	336.51
01.03.01.02	Adm, Sum, Local comercial, Pasadizo y Deposito: Piso Cerámico cemento Gris 40 x 40	m2	86.60	48.01	4,157.67
01.03.01.03	Escalera y Terraza: Piso Cerámico San Lorenzo serie Vals 45 x 45	m2	104.44	49.91	5,212.60
01.03.01.04	Cuarto de Bombas: Acabado de Cemento pulido	m2	36.49	20.83	760.09
01.03.01.05	Tapajunta de aluminio	und	2.00	12.00	24.00
01.03.02	Contrazocalos				1,861.61
01.03.02.01	Contrazocalos cerámicos				1,640.27
01.03.02.01.01	Baños: Cerámico América Blanco de 10x30cm.	ml	14.23	12.46	177.31
01.03.02.01.02	Adm, Sum, Local comercial, Pasadizo y Deposito: Cerámico cemento Gris 10 x 40	ml	55.80	12.52	698.62
01.03.02.01.03	Escalera y Terraza: Cerámico San Lorenzo serie Vals 10 x 45	ml	60.71	12.59	764.34
01.03.02.02	Contrazocalos Varios				221.34
01.03.02.02.01	Terraza y Cuarto de Bombas: C/Z Cemento Pulido h=30 cm	ml	13.39	16.53	221.34
01.03.03	Carpinteria de Madera				685.02
01.03.03.01	Puertas Contraplacadas en HDF				561.02
01.03.03.01.01	P-09 Puerta de Baño y Deposito (0.80 x 2.40)	und	2.00	136.77	273.54
01.03.03.01.02	P-10 Puerta de Baño y Administración (0.90 x 2.40)	und	2.00	143.74	287.48
01.03.03.02	Acabados de Puertas				124.00
01.03.03.02.01	Acabado de puerta interior con latex	und	4.00	31.00	124.00
01.03.04	Carpinteria de Aluminio y Cristales				15,819.37
01.03.04.01	Ventanas				1,004.96
01.03.04.01.01	V-06 Ventana Administración (0.90 x 1.50)	und	1.00	167.12	167.12
01.03.04.01.02	V-07 Ventana de SUM (1.50 x 1.50)	und	4.00	209.46	837.84
01.03.04.02	Manparvas				14,814.41
01.03.04.02.01	M-2 Mampara SUM (2.90 x 2.50)	und	1.00	3,613.60	3,613.60
01.03.04.02.02	M-3 Mampara Tienda (2.80 x 2.50)	und	1.00	3,553.59	3,553.59
01.03.04.02.03	M-4 Mampara SUM (3.25 x 2.50)	und	2.00	3,823.61	7,647.22
01.03.05	Carpinteria Metalica				2,600.50
01.03.05.01	Tapa de Inspeccion (0.45 x 0.43)	und	2.00	320.00	640.00
01.03.05.02	Puerta Metalica Ingreso a Cisterna (1.20 x 2.50)	und	1.00	1,250.00	1,250.00
01.03.05.03	Rejilla para Sumidero en Cisterna (0.77 x 0.97)	und	1.00	345.50	345.50
01.03.05.04	Rejilla para Rebese en Cisterna (0.70 x 0.80)	und	1.00	365.00	365.00
01.03.06	Aparatos y Accesorios Sanitarios inc. griferia e instalacion				540.08
01.03.06.01	Inodoro TEBOL Rapid Jet Color Blanco con asiento PVC	und	2.00	145.06	290.12
01.03.06.02	Lavatorio TEBOL Mancora color Blanco sin pedestal inc Mezcladora 4" linea ECO	und	2.00	102.28	204.56
01.03.06.03	Mini kit TEBOL de losa de sobreponer color bone (gancho , gabonera y papelera)	und	2.00	22.70	45.40
01.03.07	Pintura				7,177.55
01.03.07.01	Muros Baños: Pintura latex con base imprimante y empastado	m2	41.89	19.25	806.38
01.03.07.02	Muros Interiores: Pintura latex con base imprimante y empastado	m2	237.12	19.25	4,564.56

01.03.07.03	Cielo raso baños: Pintura latex con base imprimante y empastado	m2				139.56
01.03.07.04	Cielo raso Interiores: Pintura latex con base imprimante y empastado	m2				1,667.05
01.03.08	Varios	m2	86.60	19.25	19.25	26,056.94
01.03.08.01	Limpieza final de obra	m2				204.90
01.03.08.02	Techo liviano de madera	m2	256.13	0.80	0.80	23,267.20
01.03.08.03	Baranda metálica en escaleras	m2	72.71	320.00	170.00	1,666.00
01.03.08.04	Escalera de Gato, Fe 3/4", H= 1.80 mts	ml	9.80			700.00
01.03.08.05	Tapas de Inspección Prefabricada	und	1.00	216.00	350.00	2.84
01.03.08.06	Cajas de válvulas	und	2.00			7,118.03
01.03.09	FACHADA Y EXTERIORES	und	1.00			2,243.22
01.03.09.01	Solaqueo Exterior de Muros	m2	150.35	14.92	19.64	665.01
01.03.09.02	Contrazocalo de Cemento pulido h = 30 cm con aditivo	ml	33.86			4,209.80
01.03.09.03	Pintura Texturizada	m2	150.35	28.00		137,895.15
01.04	INSTALACIONES					2,045.50
01.04.01	Instalaciones Sanitarias Mod. de Serv.	glb	1.00	2,045.50		15,402.15
01.04.02	Instalaciones Electricas Mod. de Serv. + Cisterna	glb	1.00	15,402.15		120,447.50
01.04.03	Equipo de Bombeo - Cisterna	glb	1.00	120,447.50		88.80
01.05	EQUIPAMIENTO					8.30
01.05.01	Señalética	und	2.00	4.15		80.50
01.05.02	Extintores	und	1.00	80.50		67.81
01.05.03	Artefactos de alumbrado	und	0.00			0.00
423,094.44						

Presupuesto Cuarto de Acopio y Caseta de Vigilancia

Item	Descripción	Und.	Metrado	Precio (S/.)	Parcial (S/.)
01	CUARTO DE ACOPIO (1 UND)				
01.01	ESTRUCTURA				29,004.54
01.01.01	Movimiento de Tierra				15,012.29
01.01.01.01	Excavación para Cimentación				1,032.53
01.01.01.02	Acarreo y Eliminación de material excedente (L=50 max)	m3	18.12	39.83	721.72
01.01.02	Obras de Concreto Simple	m3	10.86	28.62	310.81
01.01.02.01	Falso piso $f_c=100 \text{ kg/cm}^2 - e=0.10\text{m}$	m2	24.10	34.26	2,618.32
					825.67
01.01.02.02	Concreto 210 $\text{kg/cm}^2 + 30\% \text{ PG}$				
01.01.02.03	Plastico doble ancho de 6 micras x 1.50 m reciclado	m3	7.57	224.87	1,702.27
01.01.03	Obras de Concreto Armado	m2	24.10	3.75	90.38
01.01.03.01	Muro				11,361.44
01.01.03.01.01	Concreto $f_c = 175 \text{ kg/cm}^2 - \text{SC}$				8,752.76
01.01.03.01.02	Encofrado y desencofrado - SC	m3	6.15	267.31	1,643.96
01.01.03.01.03	Acero $f_y=4200 \text{ kg / cm}^2 - \text{SC}$	m2	123.56	48.69	6,016.14
01.01.03.02	Losa Maciza $h=0.15\text{m}$	kg	318.56	3.43	1,092.66
01.01.03.02.01	Concreto $f_c = 175 \text{ kg/cm}^2 - \text{SC}$				2,608.68
01.01.03.02.02	Encofrado y desencofrado - SC	m3	2.64	267.31	705.70
01.01.03.02.03	Acero $f_y=4200 \text{ kg / cm}^2 - \text{SC}$	m2	26.27	48.69	1,279.09
01.01.03.02.04	Acabado de Piso de Concreto	kg	112.75	3.43	386.73
01.02	ALBAÑILERIA	m2	24.20	9.80	237.16
01.02.01	Albañilería Armada				1,161.68
01.02.01.01	Muro Placa P-10				0.00
01.02.02	Tarrajados, enlucidos y coberturas	m2	0.00	81.04	0.00
01.02.02.01	Limpieza de Muros interiores (Obras Complementarias)				1,161.68
01.02.02.02	Limpieza de cielos rasos (Obras Complementarias)	m2	52.13	3.30	172.03
01.02.02.03	Ladrillo Pastelero - Torta de Barro	m2	23.71	3.30	78.24
01.02.02.04	Derrames	m2	26.38	26.76	705.93
01.03	ACABADOS	ml	22.00	9.34	205.48
01.03.01	Pisos				7,701.44
01.03.01.01	Piso Cerámico America Blanco 30 x 30	m2	23.71	46.16	1,094.45
					1,094.45





02.03.05.01	Ventanas								
02.03.05.01.01	V-08 Ventana Guardiania (3.19 x 1.50)	und	2.00	464.98				1,106.52	
02.03.05.01.02	V-09 Ventana Baños (1.00 x 0.30)	und	2.00	88.28				929.96	
								176.56	
02.03.06	Aparatos y Accesorios Sanitarios inc. griferia e Instalación								
02.03.06.01	Inodoro TREBOL Rapid Jet Color Blanco con asiento PVC	und	2.00	145.06				540.08	
02.03.06.02	Lavatorio TREBOL Mancora color Blanco sin pedestal inc Mezcladora 4" linea ECO	und	2.00	102.28				290.12	
02.03.06.03	Mini kit TREBOL de losa de sobreponer color bone ( gancho , gabonera y papelera )	und	2.00	22.70				204.56	
02.03.07	Pintura - Papel							45.40	
02.03.07.01	Muros Baños: Pintura latex con base imprimante y empastado	m2	59.38	19.25				1,417.58	
02.03.07.02	Cielo raso baños: Pintura latex con base imprimante y empastado	m2	14.26	19.25				1,143.07	
02.03.08	Varios							274.51	
02.03.08.01	Limpieza final de obra							13.52	
02.04	FACHADA Y EXTERIORES	m2	16.90	0.80				13.52	
02.04.01	Solaqueo Exterior de Muros							4,246.15	
02.04.02	Contrazocalo de Cemento pulido h = 30 cm con aditivo	m2	87.78	14.92				1,309.68	
02.04.03	Pintura Texturizada	ml	24.37	19.64				478.63	
02.05	INSTALACIONES	m2	87.78	28.00				2,457.84	
02.05.01	Instalaciones Sanitarias							10,401.28	
02.05.02	Instalaciones Electricas	m2	16.90	106.51				1,800.02	
02.06	EQUIPAMIENTO	m2	16.90	508.95				8,601.26	
02.06.01	Señalética							169.30	
02.06.02	Extintores	und	2.00	4.15				8.30	
		und	2.00	80.50				161.00	

5-15-2009



**Presupuesto Jardines Privados y Cerco Perimetrico**

Item	Descripción	Und.	Metrado	Precio (S/.)	Parcial (S/.)
01	JARDINES PRIVADOS Y CERCO PERIMETRICO				241,915.78
01.01	JARDINES PRIVADOS				52,509.53
01.01.01	Movimiento de Tierras Localizado				3,330.91
01.01.01	Excavación para Cimientos Corridos - cercos jardín	m3	27.18	39.83	1,082.58
01.01.01	Acarreo de material excedente (L=30 mts max)	m3	35.34	28.62	1,011.43
01.01.01	Eliminación de material excedente	m3	35.34	35.00	1,236.90
01.01.02	Obras de Concreto Simple				5,379.74
01.01.02	Concreto 100 kg/cm2 - Cimientos + 30% PG	m3	27.18	197.93	5,379.74
01.01.03	Obras de Concreto Armado				27,899.20
01.01.03	Concreto 100 kg/cm2 - cerco patio y jardín	m3	20.39	251.55	5,129.10
01.01.03	Encofrado y desencofrado - SC	m2	408.19	48.69	19,874.77
01.01.03	Acero fy=4200 kg / cm2 - SC	kg	844.12	3.43	2,895.33
01.01.04	Acabados				15,899.68
01.01.04	Conformación de Subrasante	m2	508.47	2.50	1,271.18
01.01.04	Relleno con Tierra de Chacra h=0.15 m	m2	508.47	5.00	2,542.35
01.01.04	Traslado Interno de Tierra de Chacra	m3	76.27	2.50	190.68
01.01.04	Sembrado de Grass	m2	508.47	8.00	4,067.76
01.01.04	Solaqueo en muros nuevos y existentes	m2	383.53	11.78	4,517.98
01.01.04	Contrazocalo Cemento pulido impermeabilizado, h=30 cm	ml	168.52	19.64	3,309.73
01.02	CERCO PERIMETRICO P-14				189,406.25
01.02.01	Movimiento de Tierras Localizado				26,158.50
01.02.01	Excavación para Cimientos Corridos - cercos jardín	m3	206.09	39.83	8,208.56
01.02.01	Relleno manual compactado con material propio (MO SC)	m3	35.33	25.63	905.51
01.02.01	Acarreo de material excedente (L=30 mts max)	m3	267.91	28.62	7,667.58
01.02.01	Eliminación de material excedente	m3	267.91	35.00	9,376.85
01.02.02	Obras de Concreto Simple				69,431.56
01.02.02	Concreto fc = 175 kg/cm2 - Cimiento y Sobrecimiento - SC	m3	206.09	267.31	55,089.92
01.02.02	Encofrado y desencofrado - SC	m2	294.55	48.69	14,341.64
01.02.03	Albañilería				86,086.87
01.02.03	Muro con placa P-14	m2	824.35	104.43	86,086.87
01.02.04	Acabados				7,729.32
01.02.04	Contrazocalo Cemento pulido impermeabilizado, h=30 cm	ml	393.55	19.64	7,729.32

**241,915.78**

Presupuesto de sistema de riego de areas verdes - Humedales

Item	Descripción	Und.	Metrado	Precio (S./)	Parcial (S./)
01	SISTEMA DE RIEGO DE AREAS VERDES - HUMEDALES (1 UND)				171,665.36
01.01	OBRAS CIVILES				29,893.58
01.01.01	ESTRUCTURAS				25,697.45
01.01.01.01	Movimiento de Tierras				2,422.30
01.01.01.01.01	Excavación Masiva	m3	57.45	4.56	261.97
01.01.01.01.02	Excavación para Cimentación	m3	9.91	39.83	394.72
01.01.01.01.03	Eliminación y Transporte de Material Excedente	m3	87.58	20.16	1,765.61
01.01.01.02	Obras de Concreto Simple				695.71
01.01.01.02.01	Solado fc=100 kg/cm2, e=5 cms	m2	15.12	27.88	421.55
01.01.01.02.02	Plastico doble ancho de 6 micras x 1.50 m reciclado	m2	73.11	3.75	274.16
01.01.01.03	Obras de Concreto Armado				22,579.44
01.01.01.03.01	Losa de Cimentación h=0.20m				1,785.53
01.01.01.03.01.01	Concreto fc = 175 kg/cm2 - SC	m3	3.36	267.31	898.16
01.01.01.03.01.02	Acero fy=4200 kg / cm2 - SC	kg	257.96	3.43	884.80
01.01.01.03.01.03	Soporte de Malla	m2	15.12	0.17	2.57
01.01.01.03.02	Muros				7,117.23
01.01.01.03.02.01	Concreto fc = 175 kg/cm2 - SC	m3	8.76	267.31	2,341.64
01.01.01.03.02.02	Encofrado y desencofrado - SC	m2	42.70	48.69	2,079.06
01.01.01.03.02.03	Acero fy=4200 kg / cm2 - SC	kg	786.16	3.43	2,696.53
01.01.01.03.03	Losa Maciza h=0.15m				669.37
01.01.01.03.03.01	Concreto fc = 175 kg/cm2 - SC	m3	0.68	267.31	181.77
01.01.01.03.03.02	Encofrado y desencofrado - SC	m2	3.65	48.69	177.72
01.01.01.03.03.03	Acero fy=4200 kg / cm2 - SC	kg	77.15	3.43	264.62
01.01.01.03.03.04	Soporte de Malla	m2	4.54	0.17	0.77
01.01.01.03.03.05	Acabado de Piso de Concreto	m2	4.54	9.80	44.49
01.01.01.03.04	Losa Maciza h=0.20m				1,447.33
01.01.01.03.04.01	Concreto fc = 175 kg/cm2 - SC	m3	2.11	267.31	564.02
01.01.01.03.04.02	Encofrado y desencofrado - SC	m2	8.95	48.69	435.78
01.01.01.03.04.03	Acero fy=4200 kg / cm2 - SC	kg	99.84	3.43	342.45
01.01.01.03.04.04	Soporte de Malla	m2	10.54	0.17	1.79
01.01.01.03.04.05	Acabado de Piso de Concreto	m2	10.54	9.80	103.29
01.01.01.03.05	Cimiento y Sobrecimiento				6,195.83
01.01.01.03.05.01	Concreto fc = 175 kg/cm2 - SC	m3	9.91	267.31	2,649.04
01.01.01.03.05.02	Encofrado y desencofrado - SC	m2	45.10	48.69	2,195.92
01.01.01.03.05.03	Acero fy=4200 kg / cm2 - SC	kg	393.84	3.43	1,350.87
01.01.01.03.06	Impermeabilización				5,364.15
01.01.01.03.06.01	Impermeabilización con Geomembrana de PVC	glb	1.00	5,364.15	5,364.15
01.01.02	ACABADOS				4,196.13
01.01.02.01	Tarrajeo				1,246.13
01.01.02.01.01	Tarrajeo de sistema con impermeabilizante sika o similar.	m2	34.14	34.81	1,188.41
01.01.02.01.02	Derrames	ml	6.18	9.34	57.72
01.01.02.02	Accesorios varios				2,950.00
01.01.02.02.01	Tapa de Inspeccion	und	1.00	450.00	450.00
01.01.02.02.02	Bancas de madera	glb	1.00	2,500.00	2,500.00
01.02	EQUIPAMIENTO				141,771.78
01.02.01	Vegetacion para Humedal	glb	1.00	674.00	674.00
01.02.02	Instalaciones Electricas	glb	1.00	5,000.00	5,000.00
01.02.03	Instalaciones Complementarias	glb	1.00	124,597.78	124,597.78
01.02.04	Equipamiento del Humedal	glb	1.00	11,500.00	11,500.00
					<b>171,665.36</b>

Presupuesto Edificios

Item	Descripción	Und.	Metrado	Precio (S/.)	Parcial (S/.)
01	CONSOLIDADO VES 2				10,220,888.92
01.01	ESTRUCTURAS				3,823,295.24
01.01.01	Movimiento de Tierras Localizado				31,663.60
01.01.01.01	Excavación para vigas de Cimentación				8,451.53
01.01.01.02	Excavación para Cimientos Corridos - cercos patio central	m3	212.19	39.83	8,451.53
01.01.01.03	Excavación para Subrasante (Patio de lavandería) (MO SC)	m3	58.65	39.83	2,336.03
01.01.01.04	Compactación de Subrasante (Patio de lavandería) (MO SC)	m3	527.52	18.20	9,600.86
01.01.01.05	Relleno manual compactado con material propio (MO SC)	m3	52.75	25.63	1,351.98
01.01.02	Acarreo de material excedente (L=30 max) (MO SC)	m3	283.52	35.00	9,923.20
01.01.02.01	Obras de Concreto Simple				40,806.12
01.01.02.02	Concreto 100 kg/cm2 - Cimientos + 30% PG - cerco patio	m3	69.32	197.93	13,720.51
01.01.02.03	Concreto 100 kg/cm2 - Sobrecimientos	m3	9.40	247.15	2,323.21
01.01.02.04	Encofrado y desencofrado	m2	188.10	26.87	5,054.25
01.01.03	Falso Piso fc = 140 kg/cm2 e = 10 cm Concreto Premezclado - MO S/C	m2	527.52	37.36	19,708.15
01.01.03.01	Obras de Concreto Armado				3,750,825.52
01.01.03.01.01	Viga de Cimentación				155,290.93
01.01.03.01.02	Concreto fc = 210 kg/cm2	m3	281.30	266.26	74,898.94
01.01.03.01.03	Encofrado y desencofrado	m2	253.09	48.69	12,322.95
01.01.03.02	Acero fy=4200 kg / cm2	kg	19,845.20	3.43	68,069.04
01.01.03.02.01	Losa de Cimentación h=0.25m				296,090.37
	Concreto fc = 210 kg/cm2	m3	629.69	266.26	167,661.26
01.01.03.02.02	Acero fy=4200 kg / cm2	m2			
01.01.03.02.03	Acabado de losa de concreto	kg	25,606.13	3.43	87,829.03
01.01.03.02.04	Soporte de Malla	m2	2,883.49	9.80	28,258.20
01.01.03.02.05	Protección de fondo de cimentación (Impermeabilización)	m2	3,148.44	0.17	535.23
01.01.03.03	Muros, e=10 cm	m2	3,148.44	3.75	11,806.65
01.01.03.03.01	Concreto fc = 175 kg/cm2				2,127,978.67
01.01.03.03.02	Encofrado y desencofrado	m3	2,846.96	248.50	707,469.56
01.01.03.03.03	Acero fy=4200 kg / cm2	m2	57,164.29	14.89	851,176.28
01.01.03.03.04	Juntas de dilatación en muros interiores (1 solo corte)	kg	164,736.23	3.24	533,745.39
		ml	1,288.00	18.42	23,724.96

01.01.03.03.05		Juntas de dilatacion en juntas exteriores (1 corte)					
01.01.03.04	Losa Maciza h=0.10m	ml	644.00	18.42	11,862.48		
01.01.03.04.01	Concreto fc = 175 kg/cm2				1,107,171.11		
01.01.03.04.02	Encofrado y desencofrado (fondo losas )	m3	1,743.03	248.50	433,142.96		
01.01.03.04.03	Acero fy=4200 kg / cm2	m2	17,808.36	14.89	265,166.48		
01.01.03.04.04	Soporte de malla	kg	79,537.63	3.24	257,701.92		
01.01.03.04.05	Acabado de losa de concreto	m2	16,226.74	0.17	2,758.55		
01.01.03.05	Escalera	m2	15,142.98	9.80	148,401.20		
01.01.03.05.01	Concreto fc = 175 kg/cm2				64,294.44		
01.01.03.05.02	Encofrado y desencofrado	m3	64.36	267.31	17,204.07		
01.01.03.05.03	Acero fy=4200 kg / cm2	m2	604.06	43.41	26,222.24		
01.02	ALBAÑILERIA	kg	6,013.87	3.47	20,868.13		
01.02.01	Albañileria armada				646,423.16		
01.02.01.01	Muro de albañileria P9 (baños y ducto de gas)				56,249.86		
		m2	694.10	81.04	56,249.86		
01.02.02	Tabiqueria Liviana						
01.02.02.01	Muro prefabricado - tabiqueria ligera 2.30 x 0.80, e=0.05m				131,873.00		
01.02.02.02	Tabique de drywall sanitario	und	140.00	628.00	87,920.00		
01.02.03	Tarrajados, enlucidos y coberturas	m2	676.20	65.00	43,953.00		
01.02.03.01	Solaqueo de muros interiores de patio interiores				458,300.30		
01.02.03.02	Preparacion de Muros y cielo raso interiores (despues de desencofrado )	m2	828.85	11.78	9,763.85		
01.02.03.03	Preparación de fondo de Escalera ( despues de desencofrado )	m2	62,158.35	3.30	205,122.56		
01.02.03.04	Limpieza de Pisos en ductos - Areas comunes	m2	511.20	3.30	1,686.96		
01.02.03.05	Derrames ventanas al 70%	m2	13.23	23.98	317.26		
01.02.03.06	Sardinel para ducha h = 20 cm (Inc. SC MO enchape)	ml	13,267.87	9.34	123,921.91		
01.02.03.07	Poyo de concreto para pase de tuberias - SSHH	ml	266.00	66.35	17,649.10		
01.02.03.08	Cobertura con Torta de Barro y confitillo	ml	364.00	39.42	14,348.88		
01.02.03.09	Cajas de Válvulas	m2	3,480.20	21.91	76,251.18		
01.02.03.10	Cobertura de ducto en techo fibraforte	und	280.00	31.50	8,820.00		
01.03	ACABADOS	und	14.00	29.90	418.60		
01.03.01	Pisos				2,380,181.68		
01.03.01.01	Interior Departamentos				391,071.16		
01.03.01.01.01	Sala Comedor : Piso Vinilico e=16 mm LAMIPAK				362,132.59		
01.03.01.01.02	Dormitorios : Piso vinilico e=16mm LAMIPAK	m2	6,153.84	22.86	140,676.78		
01.03.01.01.03	Baños : Piso Vinilico e=16 mm LAMIPAK Solido Blanco	m2	5,955.54	22.86	136,143.64		
01.03.01.01.04	Baños : Piso Cerámico (Ducha) Celima América Blanco 30 x 30	m2	450.80	22.86	10,305.29		
		m2	186.20	46.16	8,594.99		







Presupuesto Obras Provisionales

Item	Descripción	Und.	Metrado	Precio (S/.)	Parcial (S/.)
01	OBRAS PRELIMINARES, PROVISIONALES Y SERVICIOS GENERALES				2,158,665.94
01.01	OBRAS PRELIMINARES				99,863.39
01.01.01	Movilización y Desmovilización	glb	1.00	12,610.00	12,610.00
01.01.02	Red provisional de desagüe	glb	1.00	44,248.24	44,248.24
01.01.03	Red provisional de agua	glb	1.00	13,514.02	13,514.02
01.01.04	Red provisional de energía eléctrica	glb	1.00	29,491.13	29,491.13
01.02	INSTALACIONES PROVISIONALES				428,191.18
01.02.01	Caseta Guardiania	glb	1.00	1,177.19	1,177.19
01.02.02	Obras provisionales - campamento	glb	1.00	136,462.90	136,462.90
01.02.03	Servicios higiénicos portátiles	mes	12.00	580.00	6,960.00
01.02.04	Enripiado en areas de transito	m2	1,858.50	1.94	3,605.49
01.02.05	Cerco provisional de Entrega	glb	1.00	27,151.50	27,151.50
01.02.06	Cerco provisional de Obra	glb	1.00	41,631.60	41,631.60
01.02.07	Instalación de Portones	glb	1.00	3,047.00	3,047.00
01.02.08	Señalización y protección colectiva en obra	glb	1.00	81,365.04	81,365.04
01.02.09	Mallas anticaidas	glb	1.00	126,790.46	126,790.46
01.03	SERVICIOS GENERALES				1,630,611.37
01.03.01	Grupo Electrogeno para inicio de obra (60 KW)	mes	6.00	14,285.13	85,710.78
01.03.03	Energia para la Obra	mes	6.00	2,500.00	15,000.00
01.03.04	Guardiania diurna y nocturna	glb	1.00	152,340.37	152,340.37
01.03.05	Topografia Habilitación Urbana	mes	7.00	13,523.55	94,664.85
01.03.06	Topografia Edificación	mes	7.50	12,355.95	92,669.63
01.03.07	Agua para la Obra con Cisterna	mes	6.00	2,880.00	17,280.00
01.03.08	Agua para la Obra	mes	6.00	2,000.00	12,000.00
01.03.09	Equipos de iluminación	glb	1.00	51,190.80	51,190.80
01.03.10	Andamios	glb	1.00	65,632.12	65,632.12
01.03.11	Limpieza entrega a Inmobiliaria y Propietario	glb	7.00	8,381.95	58,673.65
01.03.12	Supervisión- Capataces	glb	1.00	188,903.93	188,903.93
01.03.13	Pruebas de Concreto	mes	7.50	4,500.00	33,750.00
01.03.14	Pruebas de Compactación	mes	7.00	4,500.00	31,500.00
01.03.15	Control de calidad	mes	12.00	4,347.69	52,172.28
01.03.16	Técnico Cadista	mes	9.50	2,500.00	23,750.00



01.03.17	Mantenimiento de Campamentos	glb	12.00	4,827.80	57,933.60
01.03.18	Cajas ecológicas	glb	1.00	17,100.00	17,100.00
01.03.19	LIMPIEZA Y ACARREO				69,266.40
01.03.19.01	Eliminación de desmonte durante la obra	mes	12.00	4,237.20	50,846.40
01.03.19.02	Limpieza y Mantenimiento de Campamento	mes	12.00	1,535.00	18,420.00
01.03.20	EQUIPOS Y OTROS				511,072.96
01.03.20.01	Minicargador ( acarreo areas comunes )	mes	3.00	21,936.61	65,809.83
01.03.20.02	Telehandler	mes	7.50	56,306.82	422,301.15
01.03.20.03	Acarreo Manual por mantenimiento de equipo	glb	1.00	6,867.69	6,867.69
01.03.20.04	Protección de pisos	glb	1.00	10,792.01	10,792.01
01.03.20.05	Protección de escalera	glb	1.00	5,302.28	5,302.28

2,158,665.94



Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 10**  
**PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACION URBANA**

Presupuesto de Habilitación Urbana Exterior

Item	Descripción	Und	Metrado	Precio (S/.)	Parcial (S/.)
01	HABILITACION URBANA EXTERIOR				3,128,885.55
01.01	DESBROCE Y LIMPIEZA				25,144.99
01.01.01	Limpieza de Terreno (arboustos y raices)	m2	2,910.30	8.64	25,144.99
01.02	CA. ALGARROBOS (TRAMO I : CA. LOS CEDROS - AV. 17)				596,056.07
01.02.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS				42,559.28
01.02.01.01	Corte a Nivel de Subrasante en Vias	m3	2,390.77	4.56	10,901.91
01.02.01.02	Relleno Masivo en Vias	m3	597.69	27.12	16,209.35
01.02.01.03	Conformación de Fondo de Relleno en Vias	m2	3,678.10	4.20	15,448.02
01.02.02	PAVIMENTACION DE VIA				553,496.79
01.02.02.01	PAVIMENTACION				389,233.20
01.02.02.01.01	Mejoramiento de la Subrasante para Pavimento (e= 0.15 m)	m2	3,678.10	10.20	37,516.62
01.02.02.01.02	Sub Base de Afirnado para Pavimento (e= 0.15m.)	m2	3,678.10	12.60	46,344.06
01.02.02.01.03	Base de Afirnado para Pavimento (e= 0.20 m.)	m2	3,678.10	17.04	62,674.82
01.02.02.01.04	Imprimación Asfaltica	m2	3,678.10	4.20	15,448.02
01.02.02.01.05	Carpeta Asfaltica (e=3")	m2	3,678.10	57.00	209,651.70
01.02.02.01.06	Sardinel Sumergido Confinamiento de Pavimento e=0.15m h=0.35m	ml	336.16	52.35	17,597.98
01.02.02.02	BERMA CENTRAL				84,893.77
01.02.02.02.01	Conformación de Subrasante	m2	2,773.14	2.50	6,932.85
01.02.02.02.02	Relleno con Tierra de Chacra h=0.15 m	m2	2,773.14	5.00	13,865.70
01.02.02.02.03	Traslado Interno y Compra de Tierra de Chacra	m3	415.97	2.50	1,039.93
01.02.02.02.04	Sembrado de Grass	m2	2,773.14	8.00	22,185.12
01.02.02.02.05	Sardinel Peralta en Area Recreativa e=0.15m h=0.50m	ml	780.71	52.35	40,870.17
01.02.02.03	VEREDAS Y RAMPAS				15,453.19
01.02.02.03.01	Conformación de Subrasante	m2	206.87	9.00	1,861.83
01.02.02.03.02	Base Afirnado para Veredas	m2	206.87	15.00	3,103.05
01.02.02.03.03	Veredas e=0.10m	m2	206.87	50.70	10,488.31
01.02.02.04	CANALIZACION DE ACEQUIA				48,079.50
01.02.02.04.01	Canalización de Acequia	ml	45.79	1,050.00	48,079.50
01.02.02.05	SEÑALIZACION VIAL				15,837.13

01.02.02.05.01	Pintura de Trafico	glb	1.00	15,837.13	15,837.13
01.03	CA. ALGARROBOS (TRAMO II : CA. LOS CEDROS - VES 01)				790,142.15
01.03.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS				59,482.47
01.03.01.01	Corte a Nivel de Subrasante en Vias	m3	3,134.55	4.56	14,293.55
01.03.01.02	Relleno Masivo en Vias	m3	783.64	27.12	21,252.32
01.03.01.03	Conformación de Fondo de Relleno en Vias	m2	5,699.19	4.20	23,936.60
01.03.02	PAVIMENTACION DE VIA				730,659.68
01.03.02.01	PAVIMENTACION				662,567.60
01.03.02.01.01	Mejoramiento de la Subrasante para Pavimento (e= 0.15 m)	m2	5,699.19	10.20	58,131.74
01.03.02.01.02	Sub Base de Afirmando para Pavimento (e= 0.15m.)	m2	5,699.19	12.60	71,809.79
01.03.02.01.03	Base de Afirmando para Pavimento (e= 0.25 m.)	m2	5,699.19	17.04	97,114.20
01.03.02.01.04	Imprimación Asfáltica	m2	5,699.19	4.20	23,936.60
01.03.02.01.05	Carpeta Asfáltica (e=3")	m2	5,699.19	57.00	324,853.83
01.03.02.01.06	Sardinel Sumergido Confinamiento de Pavimento e=0.15m h=0.35m	ml	815.46	52.35	42,689.33
01.03.02.01.07	Sardinel Peraltado en Area Recreativa e=0.15m h=0.50m	ml	841.11	52.35	44,032.11
01.03.02.02	CANALIZACION DE ACEQUIA				47,166.00
01.03.02.02.01	Canalización de Acequia	ml	44.92	1,050.00	47,166.00
01.03.02.03	SEÑALIZACION VIAL				20,926.08
01.03.02.03.01	Pintura de Trafico	glb	1.00	20,926.08	20,926.08
01.04	CA. LOS CEDROS - TRAMO III				319,532.81
01.04.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS				13,405.80
01.04.01.01	Corte a Nivel de Subrasante en Vias	m3	706.45	4.56	3,221.41
01.04.01.02	Relleno Masivo en Vias	m3	176.61	27.12	4,789.66
01.04.01.03	Conformación de Fondo de Relleno en Vias	m2	1,284.46	4.20	5,394.73
01.04.02	PAVIMENTACION DE VIA				306,127.01
01.04.02.01	PAVIMENTACION				136,576.87
01.04.02.01.01	Mejoramiento de la Subrasante para Pavimento (e= 0.15 m)	m2	1,284.46	10.20	13,101.49
01.04.02.01.02	Sub Base de Afirmando para Pavimento (e= 0.15m.)	m2	1,284.46	12.60	16,184.20
01.04.02.01.03	Base de Afirmando para Pavimento (e= 0.25 m.)	m2	1,284.46	17.04	21,887.20
01.04.02.01.04	Imprimación Asfáltica	m2	1,284.46	4.20	5,394.73
01.04.02.01.05	Carpeta Asfáltica (e=3")	m2	1,284.46	57.00	73,214.22
01.04.02.01.06	Sardinel Sumergido Confinamiento de Pavimento e=0.15m h=0.35m	ml	129.80	52.35	6,795.03
01.04.02.02	VEREDAS Y RAMPAS				16,225.59

01.04.02.02.01	Conformación de Subrasante	m2	217.21	9.00	1,954.89
01.04.02.02.02	Base Afirmado para Veredas	m2	217.21	15.00	3,258.15
01.04.02.02.03	Veredas e=0.10m	m2	217.21	50.70	11,012.55
01.04.02.03	CANALIZACION DE ACEQUIA				151,137.00
01.04.02.03.01	Canalización de Acequia	ml	143.94	1,050.00	151,137.00
01.04.02.04	SEÑALIZACION VIAL				2,187.55
01.04.02.04.01	Pintura de Trafico	glb	1.00	2,187.55	2,187.55
01.05	AVENIDA 17 - TRAMO IV				528,795.18
01.05.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS				30,166.19
01.05.01.01	Corte a Nivel de Subrasante en Vías	m3	1,589.67	4.56	7,248.90
01.05.01.02	Relleno Masivo en Vías	m3	397.42	27.12	10,778.03
01.05.01.03	Conformación de Fondo de Relleno en Vías	m2	2,890.30	4.20	12,139.26
01.05.02	PAVIMENTACION DE VIA				498,628.99
01.05.02.01	PAVIMENTACION				322,159.67
01.05.02.01.01	Mejoramiento de la Subrasante para Pavimento (e= 0.15 m)	m2	2,890.30	10.20	29,481.06
01.05.02.01.02	Sub Base de Afirmado para Pavimento (e= 0.15m.)	m2	2,890.30	12.60	36,417.78
01.05.02.01.03	Base de Afirmado para Pavimento (e= 0.25 m.)	m2	2,890.30	17.04	49,250.71
01.05.02.01.04	Imprimación Asfáltica	m2	2,890.30	4.20	12,139.26
01.05.02.01.05	Carpeta Asfáltica (e=3")	m2	2,890.30	57.00	164,747.10
01.05.02.01.06	Sardinel Sumergido Confinamiento de Pavimento e=0.15m h=0.35m	ml	575.43	52.35	30,123.76
01.05.02.02	VEREDAS Y RAMPAS				25,497.35
01.05.02.02.01	Conformación de Subrasante	m2	341.33	9.00	3,071.97
01.05.02.02.02	Base Afirmado para Veredas	m2	341.33	15.00	5,119.95
01.05.02.02.03	Veredas e=0.10m	m2	341.33	50.70	17,305.43
01.05.02.03	CANALIZACION DE ACEQUIA				142,894.50
01.05.02.03.01	Canalización de Acequia	ml	136.09	1,050.00	142,894.50
01.05.02.04	SEÑALIZACION VIAL				8,077.47
01.05.02.04.01	Pintura de Trafico	glb	1.00	8,077.47	8,077.47
01.06	INSTALACIONES ELECTRICAS				30,358.10
01.06.01	Red de Alumbrado Publico - Tramo I	ml	80.80	152.63	12,332.50
01.06.02	Red de Alumbrado Publico - Tramo III	ml	118.10	152.63	18,025.60
01.07	INSTALACIONES SANITARIAS				813,898.05
01.07.01	Instalación Complementaria de Red de Agua Potable	ml	0.00	1.00	0.00

01.07.02	Instalación Complementaria de Red de Alcantarillado	ml	1,508.28	539.62	813,898.05
01.08	JARDINES: TIERRA DE CHACRA				24,958.20
01.08.01	Tierra de Chacra	m3	415.97	60.00	24,958.20
					3,128,885.55

**Nota:** Los proyectos Villa El Salvador 2 y Villa el Salvador 3 asumirán el presupuesto de la siguiente manera:

Descripción	VES2	VES3	Total
Presupuesto de Habilitación Urbana Exterior	1,222,228.00	1,906,657.55	3,128,885.55



Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 11**  
**RELACION DE EMPRESAS AUDITORAS**

1. Dongo-Soria, Gaveglione y Asociados (Price Waterhouse Coopers)
2. Caipo y Asociados S.C. (KPMG)
3. Pazos, López de Romaña y Rodríguez (BDO)
4. Gris, Hernández y Asociados S.C. (Deloitte & Touche)
5. Medina, Zaldívar, Paredes & Asociados (Ernst & Young)



Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 12**  
**MODELO COMUNICACIÓN INSTITUCIONES FINANCIERAS**

*Lima, [ fecha]*

*Señores*

*La Fiduciaria S.A.*

*[Dirección]*

*Lima, Perú.-*

*Atn:*

*Re: Inscripción*

*Estimados señores:*

*Nos dirigimos a ustedes en relación a los contratos de compraventa de la relación que se adjunta a la presente comunicación, con la finalidad de comunicarles que luego de haberse inscrito la independización de los mismos, hemos procedido a inscribir las correspondientes garantías hipotecarias derivadas de los créditos hipotecarios otorgados a cada uno de los compradores.*

*Sin otro particular, quedamos de ustedes.*

*Atentamente,*

*[INSTITUCIÓN FINANCIERA]*

*Por: \_\_\_\_\_*

*Nombre:*

*Cargo:*





Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 13**  
**RELACION DE ESTUDIO DE ABOGADOS**

1. Estudio Rodrigo, Elías & Medrano Abogados.
2. Miranda & Amado, Abogados.
3. Estudio Grau Abogados
4. Rubio, Leguía, Normand & Asociados.
5. Estudio Delmar Ugarte Abogados
6. Estudio Echecopar
7. Benites, Forno & Ugaz Abogados
8. De Bracamonte, Haaker, Castellares Abogados
9. Payet, Rey & Cauvi
10. Estudio Ferrero Abogados



Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**ANEXO 14**  
**CAMBIO DE PERSONA DE CONTACTO**

[Fecha]

Señores

**LA FIDUCIARIA S.A.**

Calle Los Libertadores No. 155, Piso 8

San Isidro

Atención: Maria Olga Passalacqua Fernández  
Gerente de Operaciones

De nuestra consideración:

Estimados señores:

Nos dirigimos a ustedes con relación al Contrato de Fideicomiso (en adelante, el "CONTRATO") celebrado con fecha [\*], entre Viva GyM S.A., en calidad de Fideicomitentes; La Fiduciaria S.A., en calidad de Fiduciario; Compass Fondo de Inversión Inmobiliario I, en calidad de Fideicomisario Junior; BBVA Banco Continental, en calidad de Fideicomisario Senior; Rolando Ponce Vergara, en calidad de Depositario; y, Define Servicios S.A.C., en calidad de Supervisor. Los términos en mayúscula no definidos en esta carta tendrán el significado otorgado en la Cláusula Segunda del CONTRATO.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Primera del CONTRATO, por medio de la presente les informamos que se ha modificado el [domicilios, facsímiles, teléfonos, correos electrónicos y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones] establecida(o)s en el mismo.

Respecto de las personas de contacto, adjuntamos copia de sus DNI y sus poderes.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

[[\*\*]]



Calle Los Libertadores 155  
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660  
Fax: 222-4260

**REGISTRO DE FIRMAS**

**"SIRVASE CENTRAR SU FIRMA DENTRO DEL RECUADRO"**

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

EDUARDO LAOSI DE LAMA  
NOTARIO DE LIMA

11