

RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD PERUANA; DE ESTADO CIVIL CASADO; DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: INGENIERO INDUSTRIAL; IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 10318515, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NÚMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE **LA FIDUCIARIA S.A.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES NÚMERO 20501842771, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NÚMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NÚMERO 11263525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT =

MANUEL EDGARDO PIÑAN LEIVA, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION U OCUPACION: FUNCIONARIO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 41845046; CON DOMICILIO EN AVENIDA REPUBLICA DE PANAMA NÚMERO 3055, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **BANCO BBVA PERU**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES NÚMERO 20100130204; CON DOMICILIO EN AVENIDA REPUBLICA DE PANAMA NÚMERO 3055, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA NÚMERO 11014915 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT. =

ALBERTO ALONSO PALACIOS MADRID, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION U OCUPACION: FUNCIONARIO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 44850863; CON DOMICILIO EN AVENIDA REPUBLICA DE PANAMA NÚMERO 3055, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **BANCO BBVA PERU**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES NÚMERO 20100130204; CON DOMICILIO EN AVENIDA REPUBLICA DE PANAMA NÚMERO 3055, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA NÚMERO 11014915 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. DEJANDO CONSTANCIA QUE LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL CONSTAN EN LA DECLARACIÓN PRESENTADA POR EL OBLIGADO ANTE LA SUNAT. =

PATRICIA DEL CARMEN VALDIVIA VERÁSTEGUI, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADA, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 40718358; CON DOMICILIO EN CALLE ALDABAS NÚMERO 559, INTERIOR 802, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACIÓN POR COMPARACIÓN BIOMÉTRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE; PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **INGENIERIA MÁXIMA E.I.R.L.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES NÚMERO 20523123611; CON DOMICILIO EN CALLE ALDABAS NÚMERO 559, INTERIOR 802, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADA SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA NÚMERO 12359413 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. DEJANDO CONSTANCIA QUE REALIZADA LA VERIFICACIÓN ANTE LA SUNAT, A LA FECHA DE EXTENSIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, CONSTA QUE EL CONTRIBUYENTE NO SE ENCUENTRA OBLIGADO -AÚN- A PRESENTAR DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL. =====

ANDRÉS ERNESTO GOMEZ GARCÉS, QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD COLOMBIANA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, DE PROFESION U OCUPACION: INGENIERA CIVIL, IDENTIFICADO CON CARNÉ DE EXTRANJERÍA NÚMERO 001121282; CON DOMICILIO EN CALLE ALDABAS NÚMERO 559, INTERIOR 802, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN IDENTIFIQUÉ MEDIANTE AUTENTICACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, A TRAVÉS DEL SERVICIO EN LINEA DE VALIDACION DE IDENTIDAD QUE PRESTA LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE MIGRACIONES, ASÍ COMO MEDIANTE EL ACCESO A LA BASE DE DATOS DE DICHA ENTIDAD, DEJANDO CONSTANCIA QUE HE CUMPLIDO CON LA VERIFICACION DE LA RESPECTIVA CATEGORIA Y CALIDAD MIGRATORIAS VIGENTES QUE LO AUTORIZAN A CONTRATAR; DE LO QUE DOY FE; PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **INGENIERIA MÁXIMA E.I.R.L.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES NÚMERO 20523123611; CON DOMICILIO EN CALLE ALDABAS NÚMERO 559, INTERIOR 802, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRONICA NÚMERO 12359413 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. DEJANDO CONSTANCIA QUE REALIZADA LA VERIFICACIÓN ANTE LA SUNAT, A LA FECHA DE EXTENSIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO, CONSTA QUE EL CONTRIBUYENTE NO SE ENCUENTRA OBLIGADO -AÚN- A PRESENTAR DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO FINAL. =====

ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA; QUIEN MANIFIESTA SER: DE NACIONALIDAD PERUANA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION U OCUPACION APODERADO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 08187579, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NUMERO 4957, PISO 2, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO LIMA, PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO; A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. =====

LOS OTORGANTES SON INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIENES SE OBLIGAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTES, DE CONFORMIDAD CON EL EXAMEN QUE SE HA EFECTUADO, DE LO QUE DOY FE, Y ME ENTREGAN UNA MINUTA DEBIDAMENTE AUTORIZADA POR LETRADO, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO BAJO EL NÚMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: =====

MINUTA: =====



SERIE B N° 17904138

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y OCHO

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS

30 de junio de 2025

FIDEICOMITENTE y PROMOTOR: Viva Negocio Inmobiliario S.A.C.

FIDUCIARIO: La Fiduciaria S.A.

FIDEICOMISARIO: BANCO BBVA PERU

SUPERVISOR TÉCNICO: Ingeniería Máxima E.I.R.L.

DEPOSITARIO: Rolando Martin Jose Ponce Vergara

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

I. En calidad de FIDEICOMITENTE y PROMOTOR:

VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C., con RUC N° 20493040643, con domicilio en Avenida Petit Thouars 4957, Distrito de Miraflores, Provincia de Lima, debidamente representada por Rolando José Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08187579, y por Rafael Miranda Vargas-Fano, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 09879934, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (en adelante, el "FIDEICOMITENTE" o el "PROMOTOR").

II. En calidad de FIDUCIARIO:

LA FIDUCIARIA S.A., con Registro Único de Contribuyentes N° 20501842771, con domicilio en calle Los Libertadores 155, Piso 8, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por María Fernanda Ursula Alcalde Cardenas, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 46820251, y por Rafael Mauricio Parodi Parodi, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 43307782, según poderes inscritos en los Asientos C00098 y C00097 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:

BANCO BBVA PERU con Registro Único de Contribuyentes N° 20100130204, con domicilio en Avenida República de Panamá 3055, distrito de San Isidro/ Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por Manuel Edgardo Piñan Leiva, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 41845046, y por Alonso Palacios Madrid, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 44850863, según poderes inscritos en los Asientos C641 y C641, respectivamente, de la Partida Electrónica N° 11014915 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (en adelante el "FIDEICOMISARIO").

IV. En calidad de SUPERVISOR TÉCNICO:

INGENIERIA MÁXIMA E.I.R.L., con RUC N° 20523123611, con domicilio en Calle Aldabas N° 559, interior 802, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por Max Francisco Alfaro Ramirez, identificado con DNI N° 40710350 y Andrés Ernesto Gómez Caroso, identificado con DNI N° 10298743, según poderes inscritos en el asiento B0001 de la Partida Electrónica N° 12359413 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (en adelante, el "SUPERVISOR TÉCNICO").

V. En calidad de DEPOSITARIO:

Rolando Martin Jose Ponce Vergara, identificado con DNI N° 08187579 y domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars N° 4957, Piso 2, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima (en adelante, el "DEPOSITARIO").

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

PRIMERA: NORMAS DE INTERPRETACIÓN

1.1. En el presente CONTRATO, a menos que se indique de otra manera, deberán aplicarse las siguientes normas de interpretación, sin perjuicio de las disposiciones del Código Civil, sujetas al respectivo contexto donde se encuentren consideradas:

- (a) Los términos en singular incluyen el plural y los términos en plural incluyen el singular, salvo para los casos en que se señalan definiciones específicas para el singular y el plural, que deberán ser interpretadas estrictamente con arreglo a dichas definiciones, según se detalla en la cláusula siguiente.
(b) Las palabras que se refieran al género masculino o femenino incluyen al género opuesto correspondiente.
(c) Las referencias a leyes o reglamentos deben ser comprendidas e interpretadas como comprensivas de todas las disposiciones legales o reglamentarias que modifiquen, consoliden, enmienden o reemplacen a las LEYES APLICABLES, la LEY DE BANCOS o al REGLAMENTO mencionado en el presente CONTRATO y que se definen en la siguiente cláusula.
(d) Las palabras "incluye" e "Incluyendo" deben considerarse que se encuentran seguidas de las palabras "sin encontrarse limitado(a) a".
(e) Las referencias a cláusulas, numerales, 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

Vertical text on the left margin: Colegio de Notarios de Lima

Vertical text on the right margin: Colegio de Notarios de Lima

los elementos de tal enumeración.=====

1.2. Salvo que el contexto exija una interpretación en sentido contrario, 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, en itálicas y mayúsculas tendrán el mismo significado que se les asigna en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.=====

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. Las PARTES acuerdan que toda referencia al CONSTRUCTOR en el CONTRATO debe ser entendida como una obligación que asumirá el FIDEICOMITENTE frente a las PARTES y/o los ADQUIRENTES, según corresponda. En virtud de lo mencionado, el FIDEICOMITENTE se obliga a incluir dentro del CONTRATO DE OBRA todas las obligaciones indicadas en el presente documento, así como a causar su fiel cumplimiento por el CONSTRUCTOR. Asimismo, el FIDEICOMITENTE causará que el CONSTRUCTOR cumpla con dichas obligaciones frente al FIDEICOMISARIO y/o el SUPERVISOR TÉCNICO, de ser el caso.=====

SEGUNDA: DEFINICIONES =====

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

ACTA DE ENTREGA ADQUIRENTES:	Será el documento por el cual se deja constancia de la entrega física de una o más UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de un ADQUIRENTE.
ADQUIRENTES:	Serán aquellas PERSONAS que: (i) hayan firmado CONTRATOS DE TRANSFERENCIA antes del presente CONTRATO y cumplan con suscribir la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA ; o, (ii) suscriban CONTRATOS DE TRANSFERENCIA luego de suscripción del presente CONTRATO.===== Para los efectos del CONTRATO no serán considerados como ADQUIRENTES aquellas PERSONAS que hayan celebrado CONTRATOS DE TRANSFERENCIA de forma previa a la suscripción del presente documento y que no cumplan con suscribir la referida CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.
ANEXOS:	Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1 al ANEXO 18 y que constituyen parte integral del presente CONTRATO y que tendrán la misma validez y eficacia que lo establecido en el cuerpo del presente CONTRATO, estipulándose asimismo que cualquier referencia al presente CONTRATO incluirá los ANEXOS, así como cualquier modificación que pudiera acordarse a los mismos. Los ANEXOS que forman parte del presente CONTRATO son los siguientes:===== ANEXO 1: Modelo de constancia de anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN===== ANEXO 2: Modelo de CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA ===== ANEXO 3: Modelo de CONTRATO DE TRANSFERENCIA ===== ANEXO 4: Relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA ===== ANEXO 5: Obligaciones del CONSTRUCTOR=====



CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE

Colegio de Notarios de Lima, Colegio de Notarios de Lima

	ANEXO 6: Obligaciones del SUPERVISOR TÉCNICO===== ANEXO 7: Modelo de MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO===== ANEXO 8: Modelo de NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN===== ANEXO 9: Modelo de NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO===== ANEXO 10: Relación de CONSTRUCTORES===== ANEXO 11: Relación de LICENCIAS===== ANEXO 12: Relación de Empresas Tasadoras===== ANEXO 13: Relación de PROMOTORES===== ANEXO 14: Relación de SUPERVISORES TÉCNICOS===== ANEXO 15: Relación de Estudios de Abogados===== ANEXO 16: Modelo de comunicación de cambio de persona de contacto===== ANEXO 17-A: Modelo de Poder Irrevocable===== ANEXO 17-B: Modelo PODER PROMOTOR===== ANEXO 18: Memoria Descriptiva del PROYECTO
ÁREAS COMUNES:	Serán aquellas áreas o edificaciones del PROYECTO, en caso el mismo las incluya, que serán destinados para usos y servicios comunes, de conformidad con el PROYECTO y el EXPEDIENTE TÉCNICO aprobados, así como las LEYES APLICABLES.
AUTORIDAD GUBERNAMENTAL:	Significa cualquier gobierno o autoridad nacional, regional, departamental, provincial o municipal, o cualquiera de sus dependencias o agencias, entidades reguladoras o administrativas, o cualquier entidad u organismo que, conforme a las LEYES APLICABLES, ejerza funciones ejecutivas, legislativas, administrativas, judiciales o arbitrales, o que pertenezca a cualquiera de los gobiernos, autoridades o instituciones anteriormente citadas, competentes sobre las PERSONAS o materias en cuestión.
BANCO:	Es el Banco BBVA Peru, entidad financiera que cuenta con sistema de acceso remoto a sus cuentas, en la que se abrirán las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, de acuerdo con lo establecido en este CONTRATO, o aquella que la sustituya.
BIENES FIDEICOMETIDOS:=====	Son en conjunto: ===== (i) EI INMUEBLE; ===== (ii) EI INTANGIBLE; ===== (iii) Las OBRAS; ===== (iv) Las PÓLIZAS DE SEGURO; ===== (v) Los FLUJOS POR SEGURO; ===== (vi) EI PROYECTO; ===== (vii) Las UNIDADES INMOBILIARIAS; ===== (viii) Las ÁREAS COMUNES; ===== (ix) Los FLUJOS POR EJECUCIÓN; y, ===== (x) Cualquier otro activo presente o futuro que cumpla con las dos condiciones siguientes: (a) tenga relación directa con el desarrollo y ejecución del PROYECTO; y, (b) no hubiese sido transferido en dominio fiduciario bajo el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.
CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN:	Es el certificado desmaterializado que representa los derechos establecidos en el mismo a favor del ADQUIRENTE que haya sido financiado con un CRÉDITO HIPOTECARIO para la suscripción de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA anotado en el "Registro de Certificados de Participación" de LA FIDUCIARIA, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.5 de la Cláusula Octava del presente CONTRATO. ===== LA FIDUCIARIA emitirá una constancia de anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN de acuerdo al modelo que se incluye como ANEXO 1 al presente CONTRATO constancia donde se podrá consignar la firma digital de los representantes autorizados de LA FIDUCIARIA. ===== EI CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorga a su titular inscrito en el "Registro de Certificados de Participación" de LA FIDUCIARIA el derecho a recibir: =====

Colegio de Notarios de Lima, Colegio de Notarios de Lima

	<p>(i) La propiedad de la UNIDAD INMOBILIARIA, 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, incluyendo la alicuota de las ÁREAS COMUNES, una vez que se culmine la construcción, se hubiere independizado la UNIDAD INMOBILIARIA en los Registros Públicos, y el FIDEICOMISARIO haya instruido la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO; o,</p> <p>(ii) Únicamente en el supuesto de presentarse la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, según lo previsto en el presente CONTRATO, el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorgará a su titular el derecho a la alicuota del producto de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO hasta por un monto máximo equivalente al precio de la UNIDAD INMOBILIARIA efectivamente pagado por el ADQUIRIENTE conforme a lo acordado en el presente CONTRATO.</p>
CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:	<p>Será la cláusula adicional que se incorporará a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que hayan sido celebrados por el FIDEICOMITENTE con anterioridad o en la fecha de suscripción del presente CONTRATO.=====</p> <p>El modelo de la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA se encuentra descrito en el ANEXO 2.</p>
CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA:	<p>Serán las cláusulas adicionales que se incorporarán a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, con el propósito de que los ADQUIRENTES constituyan hipotecas sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS -de ser el caso- a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen financiado la adquisición de las respectivas UNIDADES INMOBILIARIAS a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO.</p>
CONFORMIDAD DE OBRA:	<p>Para efectos de lo regulado en el presente CONTRATO se entenderá como CONFORMIDAD DE OBRA cuando la AUTORIDAD GUBERNAMENTAL competente emita la "Resolución de Conformidad de Obra" o documento equivalente por todo el PROYECTO. =====</p> <p>El FIDEICOMITENTE deberá informar a las PARTES la obtención de CONFORMIDAD DE OBRA, dentro de tres (3) DÍAS HÁBILES de obtenida. Sin perjuicio de ello, el SUPERVISOR TÉCNICO podrá informar a las PARTES la obtención de la CONFORMIDAD DE OBRA.</p>
CONSTRUCTOR:	<p>Será el Fideicomitente o la empresa designada y comunicada por el FIDEICOMITENTE, o la empresa que la sustituya, conforme a lo previsto en la Cláusula 11.2 de la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO, quien estará a cargo de la ejecución de las OBRAS. Las obligaciones del CONSTRUCTOR se encuentran detalladas en el ANEXO 5 del presente CONTRATO.=====</p> <p>Las posibles empresas sustitutas se incluyen en el ANEXO 10 del presente CONTRATO.</p>
CONTRATO:	<p>Es el presente Contrato de Fideicomiso de Activos y sus ANEXOS, así como sus futuras modificaciones o ampliaciones.</p>
CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS:=====	<p>Es el Contrato de Fideicomiso de Flujos suscrito en la misma fecha de celebración del presente CONTRATO, entre el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO, el DEPOSITARIO, el SUPERVISOR TÉCNICO y LA FIDUCIARIA, según éste fuere modificado o ampliado de tiempo en tiempo.</p>
CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO:	<p>Es el contrato de línea de crédito que será suscrito entre el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO a través del cual el FIDEICOMISARIO otorgará a favor del FIDEICOMITENTE las facilidades crediticias y/o líneas de crédito (incluyendo pagarés y cartas fianzas) a efectos de que este desarrolle el PROYECTO. =====</p> <p>En esta definición incluye todas las posibles modificaciones, ampliaciones, adendas y en general cualquier otro instrumento vinculado al referido contrato de financiamiento, siempre y cuando este mantenga como su objeto el financiamiento del PROYECTO, en los términos y condiciones que constan en dicho documento, las cuales deberán ser comunicadas a LA FIDUCIARIA de manera oportuna.</p>
CONTRATO DE LÍNEA DE CARTA FIANZA:	<p>Es el contrato de condiciones generales que rigen la emisión, prórroga, renovación y/o ejecución de Cartas Fianza para el PROYECTO. =====</p> <p>Esta definición incluye todas las posibles modificaciones, ampliaciones, adendas, reperfilamientos, refinanciamientos, novaciones y en general cualquier otro instrumento o acto vinculado a la referida facilidad crediticia o financiamiento. Asimismo, la presente definición incluye cualquier pagaré o título valor que pueda emitirse en virtud o con relación a la facilidad crediticia, como sus modificaciones y</p>



SERIE B Nº17904140

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA

Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima

	documentos conexos.===== Las Partes precisan que la línea de carta fianza estará dentro del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, asimismo las partes tienen conocimiento de que para la habilitación de dicha línea se deberán suscribir los contratos correspondientes.
CONTRATO DE OBRA:	Es el contrato de construcción de obra para la construcción del PROYECTO. Dicho contrato deberá ser suscrito por el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR, de manera previa o simultánea a la fecha de suscripción del presente CONTRATO, y se deberá remitir una copia del mismo al SUPERVISOR TÉCNICO y a LA FIDUCIARIA.
CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:	Son los contratos de compraventa celebrados por el FIDEICOMITENTE acuerdo a lo establecido en los artículos 1410°, 1534° y 1537° del Código Civil peruano, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, y el porcentaje respectivo de las ÁREAS COMUNES, según corresponda.===== Los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que sean celebrados con posterioridad a la firma del 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 con anterioridad o a la fecha de suscripción del presente CONTRATO, se encuentra detallada en el ANEXO 4 del presente CONTRATO.
CONVENIO DE RETRIBUCIONES:	Es el instrumento privado que recoge las comisiones que cobrará LA FIDUCIARIA por las labores detalladas en el presente CONTRATO y en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.===== El CONVENIO DE RETRIBUCIONES se suscribirá en simultáneo con el presente CONTRATO y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.
CRÉDITOS HIPOTECARIOS:	Serán los créditos con garantía hipotecaria que las INSTITUCIONES FINANCIERAS pudiesen conceder a los ADQUIRENTES, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en cada crédito hipotecario, con el propósito de financiar total o parcialmente la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS y el porcentaje respectivo de las ÁREAS COMUNES, según corresponda.===== Asimismo, se incluirán dentro de esta definición otro tipo de financiamientos que el BANCO u otras INSTITUCIONES FINANCIERAS puedan otorgar a los ADQUIRENTES/para la compra de UNIDADES INMOBILIARIAS, incluyendo, pero sin limitarse a arrendamientos financieros (leasings).
CRONOGRAMA DE OBRA:	Es el documento en el cual se establecen los plazos de avances de obra para la realización de las OBRAS, el cual ha sido entregado al FIDEICOMISARIO, a LA FIDUCIARIA y al SUPERVISOR TÉCNICO antes de la fecha de suscripción del presente CONTRATO.===== La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DE OBRA se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima del CONTRATO.
CRONOGRAMA DEL PROYECTO:	Es el documento en el cual se establecen los plazos y avances del desarrollo y ejecución integral del PROYECTO, incluyendo los avances de obra, así como la etapa de PROCESO DE TITULACIÓN, el cual ha sido entregado al FIDEICOMISARIO, a LA FIDUCIARIA y al SUPERVISOR TÉCNICO antes de la fecha de suscripción del presente CONTRATO.===== La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DEL PROYECTO se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima del CONTRATO.
CRONOGRAMAS:	Son conjuntamente: (i) el CRONOGRAMA DE OBRA; y, (ii) el CRONOGRAMA DEL PROYECTO.
CUENTAS DEL FIDEICOMISO:=====	Son:=====
	i. La CUENTA EJECUCIÓN;=====
	ii. La CUENTA SEGUROS.
CUENTA EJECUCIÓN:	Será la cuenta en DÓLARES y/o SOLES de titularidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, denominada "La Fiduciaria Fid. Harris /Bbva - Ejec", que será abierta por LA FIDUCIARIA en el BANCO de acuerdo con lo establecido en el numeral 12.1. de la Cláusula Décimo Segunda del presente CONTRATO. En la CUENTA EJECUCIÓN se depositarán los FLUJOS POR EJECUCIÓN.===== Para efectos del impuesto a las Transacciones Financieras se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de la CUENTA EJECUCIÓN.===== La CUENTA EJECUCIÓN se abrirá en la moneda que indique el FIDEICOMISARIO.

CUENTA SEGUROS:	Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en DÓLARES y/o en SOLES de titularidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, denominada "La Fiduciaria Fid. Harris/Bbva - Seg", que será abierta por LA FIDUCIARIA en el BANCO de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.1.9. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO. En la CUENTA SEGUROS se depositarán los FLUJOS POR SEGURO.===== Para efectos del Impuesto a las Transacciones Financieras se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de la CUENTA SEGUROS.===== La CUENTA SEGUROS se abrirá en la moneda que indique el FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISARIO de conformidad con los términos y condiciones de la PÓLIZA DE SEGUROS correspondiente.
CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA:=====	Para efectos de lo regulado en el presente CONTRATO se entenderá como CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA cuando suceda lo siguiente: (i) conclusión de la ejecución física de la OBRA conforme al EXPEDIENTE TÉCNICO, (ii) el FIDEICOMITENTE declare que ha culminado con las OBRAS. En caso este fuera distinto al CONSTRUCTOR, se suscribirá un acta de recepción de las OBRAS, y (iii) el SUPERVISOR TÉCNICO informe a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO de la suscripción de la referida acta de recepción de las OBRAS. ===== El SUPERVISOR TÉCNICO contará con un plazo de tres (3) DÍAS HÁBILES de suscrita el acta de recepción de las OBRAS para realizar la comunicación establecida en el párrafo anterior.
CULMINACIÓN DEL PROYECTO:	Para efectos de lo regulado en el presente CONTRATO se entenderá como CULMINACIÓN DEL PROYECTO cuando se cumpla con lo señalado en el numeral 7.4. de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO.
CUOTA INICIAL:	Son los pagos que realicen los ADQUIRENTES por el total de la suma acordada con el FIDEICOMITENTE y/o las INSTITUCIONES FINANCIERAS, de ser el caso, -sea que la misma haya sido cancelada con recursos propios del ADQUIRENTE o con desembolsos realizados en el marco de los PROGRAMAS ESPECIALES-, a efectos de suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; y, que las INSTITUCIONES FINANCIERAS les otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS. La CUOTA INICIAL formará parte de los FLUJOS ADQUIRENTES, y será abonada por el FIDEICOMITENTE y/o ADQUIRENTE en la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.===== Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, en tanto no se cancele el monto total de la CUOTA INICIAL, los pagos parciales que pudieran realizar los potenciales ADQUIRENTES directamente al FIDEICOMITENTE por concepto de: (i) separación o reserva; o, (ii) abonos fraccionados bajo alguna modalidad o facilidad que pueda otorgar el FIDEICOMITENTE a algún potencial ADQUIRENTE; no se considerarán parte de los BIENES FIDEICOMETIDOS hasta que se cumplan todas y cada uno de las siguientes condiciones: (i) los potenciales ADQUIRENTES cancelen el cien por ciento (100%) de la CUOTA INICIAL al FIDEICOMITENTE; (ii) la misma sea abonada en la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS; y, (iii) los potenciales ADQUIRENTES suscriban el CONTRATO DE TRANSFERENCIA.
DEPOSITARIO:	Es la persona natural con rango gerencial o directivo del FIDEICOMITENTE que a título gratuito -solidariamente con el FIDEICOMITENTE- custodiará los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y que se indica en la parte introductoria del CONTRATO, o quien lo reemplace en el futuro, conforme al procedimiento establecido en el numeral 9.4.1 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO, quien interviene en el presente CONTRATO a fin de aceptar el encargo de DEPOSITARIO, asumiendo las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO le corresponden.
DEPÓSITOS:=====	Son los depósitos que se construirán en el INMUEBLE en virtud del PROYECTO.
DÍA HÁBIL:	Significa un día laborable en la República del Perú, que no incluye a los días sábado, domingo y los feriados no laborables para el sector privado en la provincia de Lima y/o en el departamento de Lima, reconocidos por el Estado Peruano, y/o cualquier otro en que las empresas del sistema financiero no presten atención regular al público en sus oficinas principales o estén autorizadas a permanecer cerradas.



SERIE B Nº17904141
 LIBRO DE FOLIOS 10010 10011 10012 10013 10014 10015 10016 10017 10018 10019 10020

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y UNO

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO:	<p>Serán conjuntamente los siguientes documentos:=====</p> <p>(i) El CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO;=====</p> <p>(ii) El CONTRATO DE LÍNEA DE CARTA FIANZA;=====</p> <p>(iii) El CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS; =====</p> <p>(iv) El presente CONTRATO; y,=====</p> <p>(v) Cualquier otro documento que haya sido suscrito y que esté relacionado con el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.=====</p> <p>La presente definición incluye cualquier ampliación y/o modificación de los mencionados documentos, así como los demás documentos que las PARTES deban celebrar o suscribir para implementar y/o formalizar el financiamiento otorgado y garantizar su correcta ejecución.</p>
DÓLARES o USD:	Es la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
ESTACIONAMIENTOS:	Son los estacionamientos que se construirán en el INMUEBLE en virtud del PROYECTO.
EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTES - CRÉDITO HIPOTECARIO:	Serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento del respectivo CRÉDITO HIPOTECARIO otorgado por las INSTITUCIONES FINANCIERAS y que, de producirse, facultarán a éstas a la ejecución de la garantía mobiliaria que el ADQUIRENTE podría haber constituido a favor de cada una de las INSTITUCIONES FINANCIERAS sobre los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, de acuerdo con lo establecido en el numeral 8.6. de la Cláusula Octava del presente CONTRATO y la consecuente cesión de posición contractual del CONTRATO DE TRANSFERENCIA del respectivo ADQUIRENTE.
EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTES - CONTRATO TRANSFERENCIA:	Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, por parte del ADQUIRENTE, de cualquiera de las obligaciones a su cargo en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA, que ocasionen la resolución de dicho contrato por el FIDEICOMITENTE de acuerdo a lo señalado en la Cláusula Octava del presente CONTRATO.
EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO:	Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, por parte del FIDEICOMITENTE, de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.
EXPEDIENTE TÉCNICO:	<p>Son el conjunto de documentos de la OBRA y del PROYECTO, que comprenden: (i) las especificaciones técnicas generales; (ii) la MEMORIA DESCRIPTIVA; (iii) los planos; (iv) mediciones correspondientes; y, (v) cualquier otro documento relacionado a la ejecución del PROYECTO (Estudio de Suelos, Estudio Topográfico, EIV, EIA, Estudio Bioclimático, entre otros - en caso corresponda) los cuales han sido entregados al FIDEICOMISARIO, con copia al SUPERVISOR TÉCNICO en la fecha de suscripción del presente CONTRATO. =====</p> <p>Cualquier modificación al EXPEDIENTE TÉCNICO deberá realizarse de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.2 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.=====</p> <p>Cabe señalar que el EXPEDIENTE TÉCNICO de las OBRAS deberá sujetarse al EXPEDIENTE TÉCNICO del PROYECTO.</p>
FIDEICOMISARIO:	Es el Banco BBVA Perú, beneficiario del presente CONTRATO.
FIDEICOMITENTE:	Es Viva Negocio Inmobiliario S.A.C., quien en virtud del presente CONTRATO ha transferido en dominio fiduciario los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO para los fines que se detallan en la Cláusula Cuarta del CONTRATO.
FLUJOS POR EJECUCIÓN:	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de conformidad con lo establecido en el numeral 11.5 de la Cláusula Décimo Primera del presente CONTRATO.
FLUJOS POR SEGURO:	Son la totalidad de sumas de dinero y derechos de cobro provenientes de las PÓLIZAS DE SEGURO, incluyendo los intereses y demás ingresos que pudiesen generarse de los mismos.
INMUEBLE:	Es el Inmueble de titularidad del Fideicomitente que es transferido en este acto en dominio fiduciario en beneficio del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, ubicado en el Lote 3 de la Manzana C, Urbanización Confraternidad, Distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 46638735 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.=====

	Para efectos del CONTRATO, el INMUEBLE comprende: (i) todas las construcciones existentes y las que se efectúen en el futuro tanto en sobresuelo como en subsuelo; (ii) las partes integrantes y los accesorios; (iii) las servidumbres; (iv) los aires; y, (v) todo lo que de hecho o por derecho le corresponda.
INSTITUCIONES FINANCIERAS ====	Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional (incluyendo al FIDEICOMISARIO) que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES para la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS y los porcentajes del ÁREA COMÚN que pudieran corresponderles.
INTANGIBLE:	Es el activo que comprende el desarrollo conceptual del PROYECTO y los componentes del mismo, tales como el anteproyecto, los planos de ubicación, los planos de lotización, planos urbanos y demás LICENCIAS y aprobaciones necesarias para la habilitación urbana y edificación, los planos de arquitectura, planos de estructuras, planos sanitarios, planos eléctricos y planos de equipamiento, EXPEDIENTE TÉCNICO, LICENCIAS correspondientes, resoluciones de recepción de obras de habilitación urbana y de conformidad de OBRAS, declaratoria de edificación y cualquier otro documento o aprobación que se obtenga hasta la independización respectiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
LA FIDUCIARIA:	Es La Fiduciaria S.A., quien declara ser una sociedad anónima constituida y en existencia de conformidad con las LEYES APLICABLES, autorizada para operar como Empresa de Servicios Fiduciarios por la SBS, de conformidad con la Resolución SBS N° 243-2001, de fecha 30 marzo de 2001, encontrándose facultada para administrar patrimonios fideicometidos.
LEY DE BANCOS:	Es la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, promulgada mediante Ley N° 26702, conforme haya sido o pueda ser modificada en el futuro.
LEYES APLICABLES:	Significa, en general, todas las leyes, decretos, normas legales de cualquier rango y naturaleza emitidas por cualquier AUTORIDAD GUBERNAMENTAL, incluyendo el Código Civil, tal como estén vigentes en la República del Perú al momento de suscripción por las PARTES del presente CONTRATO y según puedan ser interpretadas o modificadas en el futuro por las AUTORIDADES GUBERNAMENTALES.
LICENCIAS:	Son conjuntamente: (i) todas y cada una de las LICENCIAS, permisos y autorizaciones listadas en el ANEXO 11 de este CONTRATO; y, (ii) cualquier licencia, permiso o autorización que sea requerida para llevar a cabo, culminar y formalizar el PROYECTO, en la medida de que las mismas puedan ser cedidas o transferidas en dominio fiduciario de conformidad con las LEYES APLICABLES.
MEMORIA DESCRIPTIVA:	Es la memoria descriptiva del PROYECTO, en la que se detallan las principales características y especificaciones técnicas del PROYECTO, que se encuentra adjunta al presente CONTRATO como ANEXO 18.
MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO:	Será la minuta de restitución de dominio suscrita por LA FIDUCIARIA de acuerdo al modelo referencial se encuentra descrito en el ANEXO 7 del presente CONTRATO, en virtud de la cual esta última restituirá al FIDEICOMITENTE el dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES -de ser el caso- de acuerdo a lo regulado en el numeral 8.5. de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.===== La efectividad de la restitución de las UNIDADES INMOBILIARIAS a la que se hace referencia en el párrafo precedente se encontrará sujeta a la condición de que se presente, ya sea de forma conjunta o en un título posterior ante los Registros Públicos la solicitud de inscripción de los correspondientes CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, así como las hipotecas constituidas en virtud del CRÉDITO HIPOTECARIO, en caso corresponda.
NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN:	Es la notificación -sustancialmente de acuerdo al modelo establecido en el ANEXO 8- que remitirá el FIDEICOMISARIO -por conducto notarial- a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMITENTE, mediante la cual instruirá a LA FIDUCIARIA a proceder con la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO.
NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO:	Es la notificación -sustancialmente de acuerdo al modelo establecido en el ANEXO 9- que remitirá el FIDEICOMISARIO a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMITENTE, mediante la cual informa a LA



Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

	FIDUCIARIA que (i) se ha producido un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO; y, (ii) instruye a LA FIDUCIARIA a realizar cualquiera de los actos establecidos en a la Cláusula/Décimo Primera del CONTRATO.
OBLIGACIONES GARANTIZADAS:	Son todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO en virtud de los DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO y/o de las cartas fianzas bancarias que sean emitidas en respaldo de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados a los ADQUIRENTES, así como las obligaciones de pago del principal e intereses compensatorios y, de ser el caso, moratorios derivados de los DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO, 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 de los DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO, así como las respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones que en su oportunidad se acuerde a dichos documentos. ===== Asimismo, forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO en virtud al CONTRATO y al CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, 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 los conceptos comprendidos dentro de los gastos y costos que se encuentran detallados en el numeral 24.1 de la Cláusula Vigésimo Cuarta.
OBRAS:	Comprende: (i) respecto del PROYECTO, las obras de edificación u otros que hayan sido ejecutadas sobre el INMUEBLE a la fecha de suscripción del presente CONTRATO; y, (ii) cualquier otra edificación que deba ejecutarse bajo y sobre el INMUEBLE, con posterioridad a la celebración del presente CONTRATO, con la finalidad de obtener la resolución de conformidad de obras por parte de la AUTORIDAD GUBERNAMENTAL competente, en el marco de lo establecido en el EXPEDIENTE TÉCNICO. ===== Las OBRAS formarán parte del PROYECTO.
PARTES:	Son conjuntamente: (i) el FIDEICOMITENTE; (ii) el FIDEICOMISARIO; y, (iii) LA FIDUCIARIA.
PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:	Es el patrimonio autónomo denominado "La Fiduciaria Fid. Activos Proy. Harris 332 /Bbva" constituido por los BIENES FIDEICOMETIDOS y por todo lo que de hecho y por derecho corresponda a los mismos.
PERSONA:	Significa, según corresponda, cualquier persona natural, sociedad anónima, sociedad anónima abierta, sociedad anónima cerrada, sociedad civil, limited partnership, asociación, fundación, sociedad de hecho, sociedad irregular, patrimonio autónomo, fondo de inversión, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad colectiva, sociedad en comandita simple o por acciones o cualquier otra persona jurídica de derecho público o privado (nacional o extranjera), o estado soberano o cualquier instituto autónomo, organismo o subdivisión política de un estado soberano.
PODER:	Será el poder irrevocable que los ADQUIRENTES otorgarán a favor de LA FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE, a efectos de que éstos, indistintamente, puedan suscribir los documentos públicos o privados que sean necesarios, así como recabar la documentación que pueda ser requerida a fin de regularizar, formalizar y/o inscribir en los Registros Públicos correspondientes, las transferencias de propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las alicuotas respectivas sobre las ÁREAS COMUNES, según corresponda, a favor de los ADQUIRENTES, y de inscribir las hipotecas otorgadas a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS respectivas, de ser el caso, pudiendo LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMITENTE constituir las mismas. ===== El PODER deberá ser otorgado y formalizado por cada uno de los ADQUIRENTES, a su cuenta y costo; como primera cláusula adicional de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que se suscriban. De igual manera, el poder deberá ser inscrito en el Registro de Mandatos y Poderes de los Registros Públicos una vez sea necesario, asumiendo dicha responsabilidad el FIDEICOMITENTE. ===== En atención a lo señalado, el FIDEICOMITENTE asume el compromiso de coadyuvar a la obtención de la inscripción del PODER, siendo de aplicación lo establecido en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES.

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

	en caso de incumplimiento de dicha obligación.
PODER PROMOTOR:	<p>Será el poder irrevocable que el FIDEICOMITENTE otorgará a favor del FIDEICOMISARIO a efectos de que este pueda suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA en caso de reemplazo del PROMOTOR en sus labores como tal, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décimo Primera del presente CONTRATO.=====</p> <p>En atención a lo señalado, será obligación del FIDEICOMITENTE obtener la inscripción del PODER PROMOTOR dentro del plazo de treinta (30) DÍAS HÁBILES desde la suscripción del presente CONTRATO. =====</p> <p>De igual manera, el FIDEICOMITENTE se obliga a renovar dicho poder dentro de los quince (15) días calendario anteriores a su vencimiento, debiendo cumplir con la referida inscripción.</p>
PÓLIZA CAR:	Será la Póliza de Todo Riesgo Contratista (Construction All Risk - CAR), que será endosada a LA FIDUCIARIA conforme lo dispuesto en el numeral 9.1 y siguientes de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.
PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL:	Será la Póliza de Seguro Global contra todo riesgo e incendio, que será endosada a LA FIDUCIARIA conforme lo dispuesto en el numeral 9.1 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.
PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL:	<p>Será la Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual en la que LA FIDUCIARIA será incorporada como asegurada adicional, conforme a lo dispuesto en el numeral 9.1 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.=====</p> <p>La contratación de esta póliza no será necesaria durante la vigencia de la PÓLIZA CAR, siempre que dicha póliza incluya la cobertura de una póliza por responsabilidad civil extracontractual por el monto señalado precedentemente.</p>
PÓLIZAS DE SEGUROS:	Señán, de manera conjunta: (i) la PÓLIZA CAR; (ii) las PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL; y (iii) la PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL.
PROCESO DE TITULACIÓN:	<p>Es el proceso de titulación y saneamiento administrativo municipal y registral de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES. =====</p> <p>El PROCESO DE TITULACIÓN culminará con la inscripción registral de la independización, de todas y cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES.</p>
PROGRAMA ESPECIAL:	Son aquellos programas gubernamentales o creados mediante LEY APLICABLE que permite el financiamiento de la CUOTA INICIAL para la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS.
PROMOTOR:	Es el FIDEICOMITENTE o quien lo reemplace de acuerdo con lo establecido en el numeral 11.3. de la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO, quien se encargará de: (i) las labores de promoción del PROYECTO, gestiones comerciales de venta y transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS, mediante la suscripción de todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA; (ii) gestiones de colaboración para la inscripción de las garantías correspondientes en virtud de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS; (iii) la entrega de posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS; y, (iv) los actos necesarios para el desarrollo y ejecución del PROYECTO, conforme a lo establecido en el numeral 7.1 de la Cláusula Séptima del CONTRATO.
PROYECTO:	Es el proyecto inmobiliario que se desarrollará en el INMUEBLE denominando "Harris 332" y su desarrollo conceptual, cuyas principales características y especificaciones técnicas se detallan en el EXPEDIENTE TÉCNICO y que incluye las OBRAS que involucra la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES en el INMUEBLE.
REGLAMENTO:	Es el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, aprobado mediante Resolución SBS N° 1010-99.
SBS:	Es la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, o la entidad que la reemplace en sus funciones.
SOLES o S/:	Es la moneda de curso legal en la República del Perú.
SUPERVISOR TÉCNICO:	Es la persona señalada en la introducción del presente CONTRATO, designado por el FIDEICOMISARIO, de conformidad con el procedimiento previsto en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO o quien lo sustituya de acuerdo al numeral 11.4 del presente CONTRATO. Las obligaciones del SUPERVISOR TÉCNICO se encuentran detalladas en el ANEXO 6 del presente CONTRATO.=====

derecho para disponer de los BIENES FIDEICOMETIDOS que transfiere o transferirá al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en dominio fiduciario, y éstos se encuentran, o se encontrarán -según corresponda- libres de cargas y gravámenes. =====

5.8. Los documentos y/o contratos de los cuales se originan o se originarán los DERECHOS DE COBRO son y/o serán plenamente válidos, exigibles y se encuentran y/o se encontrarán vigentes. =====

5.9. Conoce que como consecuencia de la transferencia fiduciaria que se produce en virtud del presente CONTRATO, se encuentra imposibilitado de efectuar actos de disposición, constituir garantías reales y -en general- afectar en modo alguno los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Está exceptuada de esta restricción la celebración de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a que se refiere este CONTRATO. =====

5.10. No mantiene deuda alguna frente a las autoridades tributarias, sean éstas adscritas al gobierno central, regional o municipal, derivadas de las obligaciones tributarias -formales o sustanciales- referidas a los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. =====

5.11. El FIDEICOMITENTE declara y acepta que ni el FIDEICOMITENTE ni ninguno de sus accionistas, socios, asociados y/o vinculados, de acuerdo a la definición y/o supuestos contenidos en la Resolución SMV N° 019-2015-SMV/01, así como sus normas modificatorias; ni cualquiera de sus directores, gerentes, apoderados, funcionarios, empleados, subsidiarias, filiales, o cualquier persona actuando en nombre, por cuenta o en interés del FIDEICOMITENTE, han incurrido en alguno de los siguientes supuestos: =====

(i) han pagado, entregado, recibido u ofrecido, o intentado pagar, entregar, recibir u ofrecer un pago, estímulo económico, ventaja, beneficio presente o futuro, todos ellos con fines ilícitos; a un funcionario público, una persona vinculada a un funcionario público o una persona que pueda influir en un funcionario público, relacionado con cualquier acto, de cualquier clase, que esté referido a la contratación o eventual contratación con el Estado peruano o un trámite administrativo que genere beneficios al FIDEICOMITENTE o al FIDEICOMISARIO; =====

(ii) han sido, acusados formalmente, y/o resultando suspendidos o inhabilitados en sus funciones por algún organismo regulador o se les ha suspendido y/o retirado la licencia para ejercer su profesión o actividad empresarial, condenados con sentencia consentida, y/o sancionados administrativamente con decisión que haya quedado firme, respecto de los actos indicados en el apartado (i) precedente; =====

(iii) tienen conocimiento de haber sido incluidos en investigaciones fiscales, administrativas, procuraduría u otros y/o en reportes de alguna unidad de inteligencia financiera por lavado de activos y/o dinero, devolución secreta de pagos indebidos y/o similares, ni se encuentran incluidos en alguna de las listas sancionadoras o relacionadas al lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo, administradas por autoridades nacionales o internacionales, de acuerdo a las LEYES APLICABLES; =====

(iv) han reconocido públicamente y/o ante cualquier autoridad nacional o internacional cualquiera de los actos indicados en los apartados (i) y/o (iii) precedentes, ni han sido incluidos en el listado en base a la Ley N° 30737 - Ley que asegura el pago inmediato de la reparación civil a favor del Estado Peruano en casos de corrupción y delitos conexos. =====

(v) Todos los contratos y/o relación comercial/jurídica con terceros, asesores, consultores, contratistas, subcontratistas u otro, se realizan bajo los estándares de las normas anticorrupción y lavado de activos vigentes, así como las normas que lo modifiquen. =====

Para efectos de este numeral y de lo dispuesto en la Segunda Cláusula Adicional, se entiende por "conocimiento" aquel que haya adquirido o que debió haber adquirido el gerente general u otro funcionario de posición o nivel de gerente, en razón de su intervención en los negocios del FIDEICOMITENTE conforme con los parámetros de diligencia ordinaria exigidos para esta clase de negocios. =====

5.12. El FIDEICOMITENTE declara haber sido adecuadamente informado y tener pleno conocimiento del alcance legal de las comisiones, costos, gastos, tasas, penalidades y, en general, de toda la información pertinente que haya sido solicitada y brindada por LA FIDUCIARIA de acuerdo a las LEYES APLICABLES y a lo regulado por el presente CONTRATO; y, en ese sentido, el FIDEICOMITENTE declara que LA FIDUCIARIA ha cumplido con brindarle toda la información requerida a la suscripción del CONTRATO, encontrándose conforme con los términos y condiciones de la misma. ===

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

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

SEXTA: DE LA TRANSFERENCIA FIDUCIARIA =====

6.1. Con la firma del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE transfiere irrevocablemente a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA el dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS. En tal sentido, queda establecido que el cien por ciento (100%) de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO estará destinado a respaldar el íntegro de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS en las condiciones y para los fines que se estipulan en el presente CONTRATO. =====

6.2. Queda precisado que la presente transferencia del dominio fiduciario que realiza el FIDEICOMITENTE a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA, incluye todo aquello que de hecho y/o por derecho corresponda a los BIENES FIDEICOMETIDOS, por lo que desde la fecha de suscripción de este CONTRATO, LA FIDUCIARIA tendrá la calidad de titular del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO



SERIE B Nº 17904144
L I B R O T I T U L A D O P U B L I C A M E N T O L I M A 1 9 8 1

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO

FIDEICOMETIDO, con pleno derecho de administración, uso, disposición y reivindicación, dentro de los alcances y límites señalados en el presente CONTRATO, la LEY DE BANCOS y el REGLAMENTO. =====

6.3. De conformidad con el artículo 246° de la LEY DE BANCOS y el numeral 1 del artículo 902° del Código Civil peruano, queda expresamente establecido que la tradición de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se perfecciona con la suscripción del CONTRATO, siendo prueba suficiente de ello, la firma de las PARTES en el presente CONTRATO. =====

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

6.4. LA FIDUCIARIA manifiesta su aceptación en asumir la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO del que será titular en dominio fiduciario. De igual forma, La FIDUCIARIA se obliga a ejercer todos los actos necesarios respecto del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, para cumplir la finalidad del presente fideicomiso de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO, en especial los términos correspondientes a la disposición y enajenación de los BIENES FIDEICOMETIDOS; para ello actuará con estricta sujeción a los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO. ==

6.5. Por medio del CONTRATO, las PARTES autorizan al CONSTRUCTOR para que ejecute las OBRAS y el PROYECTO en caso corresponda, sobre el INMUEBLE, manteniendo el CONSTRUCTOR la posesión sobre el INMUEBLE hasta culminar el encargo indicado en el CONTRATO DE OBRA, salvo en caso se resuelva el mismo o se produzca alguno de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO. De la misma manera, y en tanto el presente CONTRATO se mantenga vigente, LA FIDUCIARIA autoriza al FIDEICOMITENTE y éste se obliga frente a las PARTES- a realizar todos y cada uno de los actos que sean necesarios con la finalidad de gestionar la obtención de las LICENCIAS de edificación correspondientes, la CONFORMIDAD DE OBRA, la Independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS producto de las OBRAS, la Declaratoria de Edificación, y los demás actos administrativos que sean necesarios ante la municipalidad distrital correspondiente, los Registros Públicos y demás AUTORIDADES GUBERNAMENTALES competentes, que resulten necesarios o convenientes para la ejecución y habitabilidad del PROYECTO. Para dichos efectos LA FIDUCIARIA, en ejercicio del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se obliga a suscribir todos los documentos que sean requeridos por el FIDEICOMITENTE para cumplir con dichos actos dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de requerido. =====

6.6. El FIDEICOMITENTE deberá solicitar la inscripción del presente CONTRATO en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda. El FIDEICOMITENTE deberá obtener la inscripción del CONTRATO a la que se hace referencia anteriormente en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario contados desde la fecha de suscripción del CONTRATO, el mismo que podrá ser prorrogado por el mismo plazo, en caso se presente alguna observación a la inscripción. Para ello, LA FIDUCIARIA supervisará y colaborará, por cuenta y costo del FIDEICOMITENTE de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, en el proceso de la inscripción antes indicadas. =====

6.7. Las PARTES declaran de manera expresa que LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR TÉCNICO el FIDEICOMISARIO no han asumido ni asumirán directa ni indirectamente ninguna obligación o responsabilidad de cargo único y exclusivo del FIDEICOMITENTE vinculada con la ejecución de las OBRAS, sin perjuicio de que las mismas sean ejecutadas por el CONSTRUCTOR, según los parámetros establecidos en el CONTRATO DE OBRA; o, en general, con el desarrollo y ejecución del PROYECTO. =====

Queda claramente establecido entre las PARTES que, si bien las OBRAS son responsabilidad del CONSTRUCTOR, el FIDEICOMITENTE -en su calidad de PROMOTOR del PROYECTO y en tanto el CONSTRUCTOR haya sido designado por el FIDEICOMITENTE- responderá frente al FIDEICOMISARIO -en los términos previstos en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, por el incumplimiento de dichas obligaciones, sin perjuicio de las acciones legales que pudiera iniciar contra el CONSTRUCTOR en el marco de lo establecido en el CONTRATO DE OBRA, conforme se señala a continuación. =====

Ante el incumplimiento del CONSTRUCTOR, el FIDEICOMITENTE se obliga a tomar las medidas que resulten necesarias a efectos de: (i) aplicar las penalidades y remedios que, conforme a lo establecido en el CONTRATO DE OBRA, permitan que el CONSTRUCTOR asuma la responsabilidad que le corresponda; y, (ii) contar con los flujos necesarios para concluir las OBRAS, conforme lo indicado en el párrafo siguiente. =====

Asimismo, en caso el CONSTRUCTOR no cuente con los fondos necesarios, LA FIDUCIARIA por instrucción del FIDEICOMISARIO, podrá afectar los flujos del PROYECTO a efectos de cumplir con la culminación de las OBRAS. =====

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

6.8. LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR TÉCNICO y el FIDEICOMISARIO no asumen ningún tipo de responsabilidad referida a la ejecución y la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA o de la CULMINACIÓN del PROYECTO. =====

6.9. A efectos de realizar las declaraciones contenidas en la Cláusula Quinta del presente CONTRATO y suscribir el presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE ha realizado su propio estudio de títulos y análisis de la documentación que acredita la situación registral y estado de los BIENES FIDEICOMETIDOS que se transfieren al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, no asumiendo responsabilidad alguna por ello LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISARIO. En ese sentido, en base a las declaraciones realizadas por el FIDEICOMITENTE respecto al estado registral y físico de los

Colegio de Notarios de Lima Colegic de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegic de Notarios de Lima

BIENES FIDEICOMETIDOS referidas en el párrafo precedente, es que cada uno de ellos suscribe el presente CONTRATO.=====

Las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE es el único responsable frente a los ADQUIRENTES por la idoneidad de las UNIDADES INMOBILIARIAS y por los plazos de entrega de las mismas, por lo que mantendrá indemne a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO en caso de cualquier limitación que pudiera existir.=====

SÉPTIMA: DEL DESARROLLO DEL PROYECTO =====

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

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

7.2. De las OBRAS:=====

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

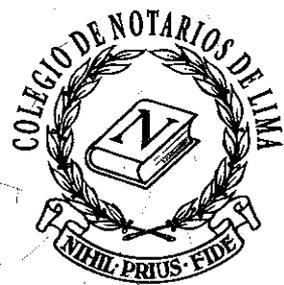
Se deja expresa constancia que, para los efectos del presente CONTRATO, se entenderá que las OBRAS han concluido cuando acumulativamente: (i) se haya obtenido la CONFORMIDAD DE OBRA, siempre que se haya terminado de construir el íntegro de las OBRAS, lo cual será comunicado al FIDEICOMISARIO, al SUPERVISOR TÉCNICO y a LA FIDUCIARIA por el FIDEICOMITENTE, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES desde la obtención de la CONFORMIDAD DE OBRA; y, (ii) el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR suscriban un acta de recepción obra del PROYECTO y el SUPERVISOR TÉCNICO informe a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO de la suscripción de la referida acta de recepción de las OBRAS. =====

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

Queda establecido que, en caso las OBRAS sean ejecutadas por un CONSTRUCTOR designado por el FIDEICOMITENTE o por el mismo, el FIDEICOMITENTE será responsable -en los términos del numeral 6.7 anterior- frente a las PARTES por el cumplimiento de los plazos para el desarrollo de las OBRAS establecidos en el primer párrafo del presente numeral. En tal sentido, en el caso que no se logre la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA dentro de dichos plazos, independientemente de quien esté a cargo de las OBRAS, el FIDEICOMITENTE deberá proceder, producto de dicha demora, de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO sin perjuicio de las acciones legales que el FIDEICOMITENTE pueda iniciar contra el CONSTRUCTOR en el marco del CONTRATO DE OBRA. =====

Consecuentemente, el FIDEICOMITENTE declara que cualquier incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS frente al FIDEICOMISARIO causado por el CONSTRUCTOR (designado por el FIDEICOMITENTE) o por cualquier otro tercero del que se valga el FIDEICOMITENTE para el cumplimiento de sus obligaciones a cargo de las OBRAS o de cualquier otra OBLIGACIÓN GARANTIZADA, no podrá ser invocada por el FIDEICOMITENTE para eximirse del cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS frente al FIDEICOMISARIO, quedando desde ya establecido que, de presentarse cualquier oposición por parte del FIDEICOMITENTE sustentada en el incumplimiento antes mencionado, ésta se tendrá para todo efecto como no presentada. =====

7.2.2. El FIDEICOMITENTE declara que contará con todas y cada una de las LICENCIAS y autorizaciones que resultan necesarias para la realización de las OBRAS, las mismas que se detallan en el ANEXO 11, obligándose a mantener tales LICENCIAS y autorizaciones vigentes durante todo el plazo legalmente requerido de conformidad con las LEYES APLICABLES, para la ejecución del PROYECTO hasta la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, asimismo, el FIDEICOMITENTE se obliga a tramitar y mantener las LICENCIAS y autorizaciones adicionales que sean necesarias conforme a las LEYES APLICABLES para la ejecución del PROYECTO y la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, así como remitir copia de las mismas al SUPERVISOR TÉCNICO, con copia a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO, dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES de suscrito el presente CONTRATO y/o de obtenidas dichas LICENCIAS y autorizaciones adicionales, según corresponda. Dichas LICENCIAS formarán en todo momento parte del PATRIMONIO



SERIE B Nº 17904145
LIBRO DE REGISTRO DE NOTARÍAS DE LIMA

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO

FIDEICOMETIDO. A efecto de mantener vigentes las LICENCIAS y autorizaciones referidas precedentemente para el desarrollo de las OBRAS, el FIDEICOMITENTE se encontrará facultado a realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para dicho fin, debiendo informar de cualquier cambio en el estado de dichas LICENCIAS y autorizaciones al SUPERVISOR TÉCNICO, a LA FIDUCIARIA, y al FIDEICOMISARIO dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes de haber recibido las resoluciones o aprobaciones correspondientes. Una vez que se haya obtenido la modificación de las LICENCIAS, el FIDEICOMITENTE deberá remitir copia de las mismas al SUPERVISOR TÉCNICO, con copia a LA FIDUCIARIA, y al FIDEICOMISARIO dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes de tomado conocimiento de su emisión. Para los efectos antes señalados, LA FIDUCIARIA como titular del dominio fiduciario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se obliga a suscribir los documentos que fueran necesarios y requeridos por el FIDEICOMITENTE para dicha finalidad dentro del plazo indicado por el FIDEICOMITENTE para dichos efectos.=====

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

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

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

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

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

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

7.2.5. Las PARTES convienen que, sin perjuicio de la transferencia fiduciaria que se realiza a través del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE mantiene todas las obligaciones a su cargo que pudiesen estar pendientes o derivarse del derecho de propiedad del INMUEBLE -salvo por aquellas que le correspondan directamente a los ADQUIRENTES de acuerdo a la municipalidad correspondiente-, incluyendo el pago del Impuesto Predial y arbitrios, así como cualquier otro tributo de cualquier naturaleza vinculado a la propiedad del INMUEBLE o al desarrollo y ejecución del PROYECTO, los mismos que serán cargados conforme a lo señalado en la Cláusula Vigésimo Cuarta de este CONTRATO, quedando de esta manera, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO exentos de responsabilidad al respecto.=====

7.2.6. Es de exclusiva responsabilidad del CONSTRUCTOR la conservación y mantenimiento del INMUEBLE, así como las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES, desde el inicio hasta la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA.=====

Por su parte, el FIDEICOMITENTE será responsable de la conservación y mantenimiento de cada UNIDAD INMOBILIARIA desde la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA hasta la entrega de las mismas a los ADQUIRENTES, quienes, a partir de dicha entrega, asumirán directamente la responsabilidad por la conservación y mantenimiento de su UNIDAD INMOBILIARIA.=====

En lo que corresponde a las ÁREAS COMUNES, la responsabilidad del FIDEICOMITENTE terminará cuando este haga entrega de dichas ÁREAS COMUNES a la empresa administradora o a la primera junta de propietarios, sea esta provisional o definitiva, según corresponda. Asimismo, es responsabilidad exclusiva del CONSTRUCTOR la conservación, custodia y mantenimiento de los materiales que se adquieran para la ejecución del PROYECTO de conformidad con lo señalado en el CONTRATO DE OBRA.=====

De considerarlo pertinente, LA FIDUCIARIA podrá en cualquier momento, informando para ello al FIDEICOMITENTE con una anticipación de tres (03) días hábiles -de manera directa o a solicitud del FIDEICOMISARIO- realizar inspecciones o la revisión de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, las cuales podrán ser realizadas por personal de LA FIDUCIARIA o por el SUPERVISOR TÉCNICO. Los costos que se generen deberán ser atendidos conforme lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO. En tal sentido, tanto el FIDEICOMITENTE, como, de ser el caso, el CONSTRUCTOR, deberán permitir el ingreso de LA FIDUCIARIA o del SUPERVISOR TÉCNICO al INMUEBLE y/o a las obras del PROYECTO, cuando cualquiera de éstos lo estime conveniente, así como brindarle todas las facilidades para que recabe la información del PROYECTO y efectúe las evaluaciones necesarias o convenientes con relación a éste. Sin perjuicio de ello, se establece que, en tales casos, LA

Colegio de Notarios de Lima Coleg. de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Coleg. de Notarios de Lima

FIDUCIARIA o el SUPERVISOR TÉCNICO deberán cumplir con las medidas de seguridad implementadas ya sea por el FIDEICOMITENTE o, de ser el caso, por el CONSTRUCTOR, así como los lineamientos y directivas que regulen el lugar en el que se ejecuta el PROYECTO.=====

7.3. De la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES, según corresponda:=====

7.3.1. Una vez que el CONSTRUCTOR logre la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA, el FIDEICOMITENTE deberá realizar todos y cada uno de los actos necesarios a efectos de lograr la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, inscribir la declaratoria de edificación, los reglamentos internos -de ser el caso- y, en general, concluir el PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES construidas en cuanto corresponda, en un plazo máximo de [12] doce meses contados desde la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA, lo cual será verificado por el SUPERVISOR TÉCNICO, salvo causa no imputable al FIDEICOMITENTE. La CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA y la obtención de la declaratoria de edificación correspondiente será comunicada por el SUPERVISOR TÉCNICO al FIDEICOMISARIO, y a LA FIDUCIARIA cuando ocurra cada una de ellas.=====

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

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

7.3.3. Asimismo, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA dentro de los dos (2) primeros DÍAS HÁBILES del mes siguiente, una copia de las ACTAS DE ENTREGA ADQUIRENTES de las UNIDADES INMOBILIARIAS y sus respectivas ÁREAS COMUNES, que hubiesen sido entregadas dentro del mes anterior.=====

A tales efectos las PARTES acuerdan que, siempre que se cumpla con lo dispuesto en el numeral 13.14 de la Cláusula Décimo Tercera del presente CONTRATO, la entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS por parte del FIDEICOMITENTE a los ADQUIRENTES, podrán llevarse a cabo aun cuando las UNIDADES INMOBILIARIAS se encuentren dentro del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. No obstante, queda claramente establecido que el FIDEICOMITENTE -o quien funja las funciones de PROMOTOR- no podrá realizar la entrega física de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES en la medida que estos no hayan cumplido con suscribir la Escritura Pública correspondiente de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA o las Cláusulas Adicionales, según corresponda y haber cancelado el íntegro del precio de venta establecido en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.=====

Se deja constancia que, de manera excepcional, el FIDEICOMITENTE -o quien funja las funciones de PROMOTOR- podrá realizar la entrega físicas de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTE siempre y cuando cuente con autorización expresa del FIDEICOMISARIO. Para dichos efectos, FIDEICOMITENTE -o quien funja las funciones de PROMOTOR- deberá enviar una comunicación via carta simple o correo electrónico al FIDEICOMISARIO indicando (i) el ADQUIRENTE a quien hará entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA; (ii) el precio de venta pendiente de pago; y, (iii) la fecha del pago de saldo de precio de venta.=====

En caso el FIDEICOMISARIO brinde su autorización, comunicará dicho hecho al FIDEICOMITENTE, con copia a LA FIDUCIARIA. =====

7.4. De la CULMINACIÓN DEL PROYECTO:=====

7.4.1. EL PROYECTO deberá ejecutarse en el plazo máximo acordado por las PARTES y que se encuentra contenido en los CRONOGRAMAS, pudiendo dicho plazo ser ampliado por causa no imputable al FIDEICOMITENTE, y mediando autorización expresa del FIDEICOMISARIO, de acuerdo al numeral 7.4.5 siguiente.=====

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

7.4.3. Respecto al ítem (vii) del numeral 7.4.2 precedente, el FIDEICOMITENTE dentro de los treinta (30) días calendario de obtenida la inscripción, deberá remitir a LA FIDUCIARIA copia de las constancias de inscripción en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble que corresponda, de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que cuenten con sus respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA. El FIDEICOMITENTE tendrá un plazo de noventa (90) días calendario siguientes de suscrita la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO correspondiente para remitir los documentos antes señalados a LA FIDUCIARIA, pudiendo el FIDEICOMISARIO otorgar un plazo adicional, debiendo ello ser comunicado a LA FIDUCIARIA. Una vez concluido dicho plazo otorgado, LA FIDUCIARIA podrá, previa instrucción del FIDEICOMISARIO, realizar directamente o a



través de terceros contratados para dichos efectos la verificación correspondiente, con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o al "PATRIMONIO FIDEICOMETIDO" -según dicho término es definido en el del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS-. En dicho supuesto serán de aplicación las comisiones adicionales/establecidas en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES por las gestiones que realice LA FIDUCIARIA para las verificaciones señaladas.=====

7.4.4. El cumplimiento del plazo de ejecución y CULMINACIÓN DEL PROYECTO será verificado por el SUPERVISOR TÉCNICO.=====

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

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

8.1. El FIDEICOMITENTE podrá celebrar CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con los ADQUIRENTES a efecto de transferir la propiedad de las futuras UNIDADES INMOBILIARIAS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, durante el desarrollo del PROYECTO. Para tales efectos, el FIDEICOMITENTE se obliga a causar que en el marco de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, los ADQUIRENTES otorguen el PODER a favor de LA FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE.=====

La transferencia de propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, se encontrará sujeta a la existencia de dichos bienes de conformidad con lo establecido en el artículo 1534° del Código Civil peruano y a la celebración de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, logrando eficacia una vez culminadas las OBRAS e independizadas las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES, conforme a cada CONTRATO DE TRANSFERENCIA que se suscriba.=====

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

Cabe precisar que LA FIDUCIARIA se obliga a suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y las MINUTAS DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, todos en su calidad de titular del dominio fiduciario sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES, a efectos que los mismos tengan validez, dentro del plazo establecido en el párrafo anterior. =====

Es intención de las PARTES dejar constancia que será responsabilidad del FIDEICOMITENTE realizar la coordinación con las diferentes Notarías a efectos de que los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y las MINUTAS DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO se escrituren. Asimismo, el FIDEICOMITENTE coordinará la elaboración de los documentos. =====

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

8.2.1.-Respecto de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA detallados en el ANEXO 4, el FIDEICOMITENTE deberá obtener la suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, por parte de los ADQUIRENTES correspondientes, la misma que incluye la CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA -cuando corresponda-, dentro de un plazo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha de suscripción del presente CONTRATO, debiendo remitir las mismas a LA FIDUCIARIA. En caso el FIDEICOMITENTE no consiga obtener la firma de la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA por parte de alguno de los ADQUIRENTES, el FIDEICOMITENTE procederá a informar de dicho hecho al FIDEICOMISARIO, con copia a LA FIDUCIARIA, a fin de que este evalúe la posibilidad de (i) extender el plazo otorgado para la suscripción de CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, por el periodo que este considere conveniente; o, (ii) a instruir la resolución del CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente.=====

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

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

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

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

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

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

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

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

8.3.3. Los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA serán suscritos por cualquiera de los representantes de LA FIDUCIARIA autorizados en dicho documento.=====

8.4. De la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO.=====

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

A efectos de que el FIDEICOMISARIO pueda remitir la referida solicitud, el FIDEICOMITENTE dentro de los [20] veinte DÍAS HÁBILES siguientes de inscrita la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS deberá comunicarle, al FIDEICOMISARIO, con copia al SUPERVISOR TÉCNICO y a la FIDUCIARIA, la CULMINACIÓN CONSTRUCCIÓN DE OBRA, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.3.2 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO, debiendo adjuntar los siguientes documentos: =====

(i) Copia simple de asiento de la inscripción en los Registros Públicos de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS que sean materia de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA (incluyendo, de ser el caso, la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA) correspondientes;=====

(ii) La MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO conforme al ANEXO 7, adjuntando el detalle de las UNIDADES INMOBILIARIAS a restituir; y,=====

(iii) Un documento electrónico en formato excel en el que conste el nombre de cada uno de los ADQUIRENTES, el número de la UNIDAD INMOBILIARIA adquiridos por cada ADQUIRENTE y el respectivo número de Partida Registral de cada una de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS, así como el porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES. =====

LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibida la información de los incisos (i), (ii) y (iii), y de haber verificado que el precio por las UNIDADES INMOBILIARIAS haya sido cancelado y haya ingresado a la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, así como que los datos de los ADQUIRENTES y las UNIDADES INMOBILIARIAS coincidan con sus registros, remitirá al FIDEICOMISARIO sus observaciones o su conformidad a la información antes detallada, El FIDEICOMISARIO, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber recibido la conformidad de LA FIDUCIARIA señalada en el presente párrafo, deberá remitir a LA FIDUCIARIA las instrucciones para la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS.=====

No obstante a lo señalado en el párrafo precedente, El FIDEICOMITENTE es el único responsable de verificar la correlación entre las UNIDADES INMOBILIARIAS, ADQUIRENTES y las partidas registrales obtenidas luego de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS, por lo que la asunción de gastos relacionados a cualquier aclaración o modificación a la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO será a cargo del FIDEICOMITENTE. =====

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

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

8.4.2. Mediante la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, LA FIDUCIARIA revertirá a favor del FIDEICOMITENTE, el dominio



CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE

sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, a efectos de que se inscriba la transferencia de propiedad de dichos bienes a favor del ADQUIRENTE respectivo y -de ser el caso- la inscripción de las hipotecas derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS.=====

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

Para efectos de lo señalado en el literal (b) del párrafo anterior, LA FIDUCIARIA se obliga a suscribir todos documentos necesarios para dicha restitución -siendo necesario que el FIDEICOMISARIO remita a LA FIDUCIARIA la instrucción correspondiente y el FIDEICOMITENTE cumpla con remitir la información aprobada por el FIDEICOMISARIO del numeral 8.5.1 precedente, salvo la información de los ADQUIRENTES, la misma que solo deberá incluirse en caso que se hubiese aprobado una nueva venta cuyos FLUJOS ADQUIRENTES por instrucción del FIDEICOMISARIO deban abonarse a la CUENTA RECAUDADORA del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. Asimismo, será obligación del FIDEICOMITENTE remitir a LA FIDUCIARIA el CONTRATO DE TRANSFERENCIA de la UNIDAD INMOBILIARIA y de las ÁREAS COMUNES que correspondan, así como el Contrato de Hipoteca, en caso corresponda.=====

En este supuesto, no será necesaria la emisión del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN al que se refiere el numeral 8.5 siguiente.=====

8.4.4. El FIDEICOMITENTE se obliga a elaborar la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, así como suscribir todos los documentos públicos o privados necesarios y obtener la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA -los que podrán incluir, de ser el caso, las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA- suscritos hasta ese momento cuya independización ha culminado, así como a remitir los documentos que correspondan al Notario Público respectivo. La asunción de gastos relacionados a la restitución deberá ser directamente coordinados por el FIDEICOMITENTE con el ADQUIRENTE, no siendo responsabilidad de LA FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISARIO.===== Asimismo, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA copia de las constancias de inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble que corresponda, de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA (que incluyan las CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, de ser el caso) y sus respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA, de ser el caso, siendo de aplicación lo establecido en el numeral 7.4.3 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO.=====

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

8.5. De los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN:=====

8.5.1. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán anotados por LA FIDUCIARIA en el registro correspondiente, en la medida que se celebre un CONTRATO DE TRANSFERENCIA y el FIDEICOMITENTE cumpla los requisitos señalados en el numeral 8.3.2. de la presente cláusula.=====

Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN se anotarán en el Registro de Certificados de Participación interno de LA FIDUCIARIA, y tendrán las siguientes características: (i) serán desmaterializados; (ii) serán no negociables, salvo por la posibilidad de constituir las garantías mobiliarias a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS de conformidad con lo previsto en el numeral 8.6.4 siguiente; y, (iii) en caso de ejecución de la respectiva garantía mobiliaria, únicamente podrán ser adjudicados de conformidad con lo previsto en el numeral 8.6 de la presente cláusula.=====

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

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

8.5.3. LA FIDUCIARIA emitirá los respectivos CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, cuando el FIDEICOMITENTE cumpla con remitir la información señalada en el numeral precedente.=====

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

Para efectos de lo establecido en los párrafos precedentes, el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN se encontrará vigente una vez que se haya desembolsado en la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, el íntegro del precio del CRÉDITO HIPOTECARIO ó

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

los fondos provenientes del PROGRAMA ESPECIAL, y firmada la escritura pública del contrato de CRÉDITO HIPOTECARIO entre las INSTITUCIONES FINANCIERAS y el ADQUIRENTE. En tal sentido, la vigencia de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN se encontrará condicionada a que se desembolse en la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, el íntegro del precio del CRÉDITO HIPOTECARIO y se haya suscrito la escritura pública del contrato de CRÉDITO HIPOTECARIO entre las INSTITUCIONES FINANCIERAS y el ADQUIRENTE.=====

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

La garantía mobiliaria podrá ser inscrita en los Registros Públicos a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA sobre el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, y se mantendrá vigente hasta que sea remplazada por la hipoteca que se constituya como respaldo del CRÉDITO HIPOTECARIO, en la partida registral de cada UNIDAD INMOBILIARIA independizada; no siendo responsabilidad de LA FIDUCIARIA, ni del FIDEICOMISARIO, ni del SUPERVISOR TÉCNICO, verificar ni la suscripción de la garantía mobiliaria ni la inscripción de la misma.=====

8.5.5. En caso alguna INSTITUCIÓN FINANCIERA requiera cartas fianzas en lugar de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN como respaldo de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados a los ADQUIRENTES, LA FIDUCIARIA no emitirá CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN. El FIDEICOMITENTE y el ADQUIRENTE deberán coordinar la emisión de la respectiva carta fianza sin que sea necesaria la participación de LA FIDUCIARIA, aplicándose las disposiciones correspondientes del numeral 8.3.2 precedente.=====

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

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

8.5.7. El FIDEICOMITENTE se obliga a comunicar a todas las INSTITUCIONES FINANCIERAS y a los FIDEICOMISARIOS que la independización ha concluido y por lo tanto se procederá a solicitar la restitución de las UNIDADES INMOBILIARIAS al FIDEICOMISARIO SENIOR. A tal efecto, el FIDEICOMITENTE deberá solicitar a las INSTITUCIONES FINANCIERAS que procedan con la suscripción de la escritura pública del contrato de CRÉDITO HIPOTECARIO y las adendas pertinentes en caso sea necesario.=====

8.5.8. En el supuesto que el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO opten por terminar el CONTRATO, y existan CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN emitidos y registrados en el Registro de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN de LA FIDUCIARIA y que aún no hayan sido reemplazados por la correspondiente Hipoteca, el FIDEICOMITENTE se obliga a reemplazar dichos CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN vigentes por Cartas Fianza a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS. Para efectos de acreditar lo indicado, el FIDEICOMITENTE deberá remitir la comunicación de la INSTITUCIÓN FINANCIERA por medio de la cual confirma haber recibido a su satisfacción la Carta Fianza indicada anteriormente. El FIDEICOMISARIO no será el obligado a emitir las referidas Cartas Fianzas. En caso no se logre reemplazar los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN por Cartas Fianza o acreditar su sustitución, el CONTRATO y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS deberán permanecer vigentes, y el FIDEICOMITENTE asumir los gastos y comisiones de ambos fideicomisos conforme a lo establecido en dichos documentos. =====

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

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

El FIDEICOMITENTE deberá formalizar la cesión de posición contractual del ADQUIRENTE en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA, previamente aceptada por éste en el mismo, a favor de la persona que adquiera dicho CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. Una vez formalizada la cesión de posición contractual, el FIDEICOMITENTE le remitirá a LA FIDUCIARIA copia del testimonio de la escritura pública de referida cesión de posición

ADQUIRENTES- de ser el caso; (iv) la obligación del ADQUIRENTE de pagar cualquier impuesto que grave la transferencia, como consecuencia de la resolución del referido CONTRATO DE TRANSFERENCIA, de resultar aplicable; y, (v) el acuerdo expreso de todas las partes del CONTRATO DE TRANSFERENCIA de resolverlo, es decir, del ADQUIRENTE y el FIDEICOMITENTE, con la intervención de LA FIDUCIARIA. En caso el ADQUIRENTE haya obtenido un financiamiento por una INSTITUCIÓN FINANCIERA, es decir, que se haya realizado el desembolso del respectivo crédito hipotecario, será necesario que el ADQUIRENTE cuente con la autorización por escrito de la INSTITUCIÓN FINANCIERA antes de hacer efectiva la terminación por mutuo acuerdo antes descrita.=====

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

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

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

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

(i) Copia de la carta notarial mediante la cual se pone en conocimiento del ADQUIRENTE la ocurrencia de un incumplimiento a los términos del CONTRATO DE TRANSFERENCIA, y mediante la cual se le otorga el plazo de por lo menos quince (15) días para la subsanación del mismo; =====

(ii) Declaración Jurada suscrita por los representantes del FIDEICOMITENTE dejando constancia que el ADQUIRENTE no ha cumplido con subsanar el incumplimiento en el plazo establecido y en consecuencia el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA ha quedado resuelto de pleno derecho.=====

(iii) En caso el ADQUIRENTE haya financiado la UNIDAD INMOBILIARIA a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO, es decir, que se haya realizado el desembolso del respectivo crédito hipotecario, se deberá requerir, adicionalmente, la conformidad de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que haya otorgado dicho crédito.=====

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

(i) Copia de la comunicación a través de la cual el FIDEICOMITENTE comunica al ADQUIRENTE que quiere valerse de la cláusula resolutoria respectiva; las cartas notariales y comunicaciones previamente indicadas deberán contener la fecha de recepción de las mismas por parte del ADQUIRENTE;=====

(ii) Una declaración jurada dejando constancia que el CONTRATO DE TRANSFERENCIA ha quedado resuelto.=====

(iii) En caso el ADQUIRENTE haya financiado la UNIDAD INMOBILIARIA a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO, es decir, que se haya realizado el desembolso del respectivo crédito hipotecario, se deberá requerir, adicionalmente, la conformidad de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que haya otorgado dicho crédito.=====

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

8.8.2.3. Una vez se hayan remitido los documentos antes señalados, y con el propósito de formalizar la terminación correspondiente, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE suscribirán un acuerdo de terminación y/o los documentos o comunicaciones que las PARTES acuerden sobre el CONTRATO DE TRANSFERENCIA. =====

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

NOVENA: OTROS ASPECTOS DEL DESARROLLO DEL PROYECTO =====

9.1. De las PÓLIZAS DE SEGUROS:=====

9.1.1. Las PÓLIZAS DE SEGUROS que se contraten conforme a lo establecido en el presente numeral, deberán: (i) ser contratadas con una compañía de seguros de primer nivel a nivel nacional y ser renovadas cuando menos quince (15) DÍAS HÁBILES antes del vencimiento de las pólizas vigentes;

(ii) incluir a LA FIDUCIARIA como asegurada adicional o endosar dicha póliza a su favor, según corresponda; e (iii) incorporar en las condiciones de cobertura, la obligación de la entidad aseguradora de no cancelar las coberturas o resolver el contrato o las PÓLIZAS DE SEGURO sin dar a LA FIDUCIARIA un preaviso, mediante carta notarial, de cuando menos treinta (30) DÍAS HÁBILES antes de proceder a dejar sin efecto las mismas. Las referidas PÓLIZAS DE SEGUROS deberán ser emitidas a satisfacción del FIDEICOMISARIO, salvo por la PÓLIZA DE SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL, la misma que deberá ser emitida a satisfacción de LA FIDUCIARIA.=====

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



SERIE B Nº17904149
LEONARDO FLORES TORRES

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE

TÉCNICO.

La contratación de la PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL no será necesaria durante la vigencia de la PÓLIZA CAR, siempre que dicha póliza incluya la cobertura de una póliza por responsabilidad civil extracontractual de conformidad con el presente numeral.

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

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

En ese sentido, el FIDEICOMITENTE, en la fecha de suscripción del CONTRATO DE OBRA a ser celebrado con el CONSTRUCTOR, deberá solicitarle al CONSTRUCTOR la entrega de la PÓLIZA CAR y, de ser el caso, la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL en los términos establecidos en el numeral 9.1.1. precedente y en el numeral 9.1.3. siguiente. Asimismo, con una anticipación no menor a cinco (5) DÍAS HÁBILES al inicio del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE y/o CONSTRUCTOR, según corresponda, se obligan a remitir a LA FIDUCIARIA las PÓLIZAS DE SEGUROS endosadas o con la inclusión correspondiente.

En caso el CONSTRUCTOR no contrate las referidas pólizas, el FIDEICOMITENTE se encontrará obligado a contratar las mismas, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes del inicio del PROYECTO, en los mismos términos establecido en la presente cláusula.

9.1.3. El FIDEICOMITENTE o el CONSTRUCTOR, se obligan a contratar y mantener vigente desde el inicio de etapa de edificación de las OBRAS hasta la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, una PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL, la misma que no deberá ser menor a USD 1'000,000.00 (Un Millón y 00/100 de DÓLARES), salvo esté incluida dentro de la PÓLIZA CAR conforme a la cláusula 9.1.1.

Para el caso de aquellas UNIDADES INMOBILIARIAS que hayan sido adquiridas al contado, la PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL deberá activarse bajo una PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL una vez concluida la obra, y mantenerse vigente hasta la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y su correspondiente entrega a los ADQUIRENTES.

9.1.4. Una vez concluidas las OBRAS el FIDEICOMITENTE deberá contratar una PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, que se deberá mantener vigente hasta que se entregue a los respectivos ADQUIRENTES la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS, momento en el cual, en caso de adquisiciones que requirieron de CRÉDITO HIPOTECARIO, se dará inicio a su vigencia la póliza contratada en virtud del CRÉDITO HIPOTECARIO para una determinada UNIDAD INMOBILIARIA, o hasta la entrega de la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS a sus respectivos ADQUIRENTES, para el caso de aquellas que hayan sido adquiridas al contado. La citada PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL deberá ser contratada por el FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO. Sin perjuicio de lo señalado, en caso de las transferencias al contado, la PÓLIZA GLOBAL podrá ser reducida o ajustada, conforme a los usos comerciales que resulten aplicables, previa aprobación del FIDEICOMISARIO, según el valor de las UNIDADES INMOBILIARIAS que no hubiesen sido entregadas y que sigan formando parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

9.1.5. El FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, estarán obligados a ampliar los términos y condiciones de las PÓLIZAS DE SEGUROS en caso el FIDEICOMISARIO o el SUPERVISOR TÉCNICO determinen que la cobertura de las PÓLIZAS DE SEGURO no es suficiente para asegurar el PROYECTO, siempre que resulte justificada dicha ampliación en el momento que sea solicitada y responda a una práctica usual.

9.1.6. En caso el FIDEICOMITENTE no cumpla con acreditar a LA FIDUCIARIA la contratación o renovación de las PÓLIZAS DE SEGURO, o el endoso de éstas de conformidad con lo previsto en la presente cláusula, o hubiese tomado conocimiento del incumplimiento en el pago de las primas correspondientes, LA FIDUCIARIA procederá a comunicar dicho evento al FIDEICOMISARIO, pudiendo éste cancelar los montos adeudados necesarios para contratar, renovar o poner al día las PÓLIZAS DE SEGUROS según sea el caso. En dicho supuesto, el FIDEICOMISARIO podrá repetir contra el FIDEICOMITENTE por los montos pagados según lo previamente establecido. En caso el FIDEICOMISARIO no cumpliera con poner a disposición de LA FIDUCIARIA los fondos requeridos, ésta podrá contratar, renovar o realizar el pago pendiente de las PÓLIZAS DE SEGUROS con cargo a los fondos de las cuentas del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, sin asumir responsabilidad alguna por ello.

9.1.7. En caso la empresa aseguradora informe a LA FIDUCIARIA que cualquier PÓLIZA DE SEGUROS va a ser cancelada o resuelta, LA FIDUCIARIA comunicará este hecho al FIDEICOMISARIO con copia al FIDEICOMITENTE a efecto que el FIDEICOMISARIO instruya a LA FIDUCIARIA sobre cómo proceder para la renovación o contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO.

9.1.8. Queda claramente establecido que ni LA FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISARIO, en ningún caso, asumen responsabilidad por la vigencia y contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO. El FIDEICOMISARIO podrá considerar el incumplimiento de la contratación o renovación, endoso a favor de LA FIDUCIARIA y/o su inclusión como coasegurado, según corresponda, como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.

Ante la ocurrencia de un siniestro:

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

LA FIDUCIARIA deberá solicitar al BANCO la apertura de la CUENTA SEGUROS dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha de recepción del aviso antes mencionado; y, una vez abierta la CUENTA SEGUROS, comunicar dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes, el

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

número de la referida cuenta a las empresas emisoras de las PÓLIZAS DE SEGURO, con copia al FIDEICOMITENTE, instruyéndoles que procedan a depositar los FLUJOS POR SEGURO en dicha CUENTA SEGUROS. =====

Queda claramente establecido por las PARTES que, en el eventual caso que, por cualquier razón, alguna de las empresas emisoras de las PÓLIZAS DE SEGURO depositen los FLUJOS POR SEGURO en cuentas bancarias distintas a la CUENTA SEGUROS, el DEPOSITARIO y el FIDEICOMITENTE se encontrarán obligados solidariamente a depositar o transferir los FLUJOS POR SEGURO a la CUENTA SEGUROS dentro del DÍA HÁBIL siguiente de recibidos. El incumplimiento de esta obligación conllevará las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO le correspondan al FIDEICOMITENTE y al DEPOSITARIO, sin perjuicio del derecho del FIDEICOMISARIO de considerar este evento como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO. =====

9.1.10. Los FLUJOS POR SEGURO acreditados en la CUENTA SEGUROS formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y serán destinados por LA FIDUCIARIA para la restitución de las OBRAS. Para dichos efectos, LA FIDUCIARIA transferirá, a instrucción del FIDEICOMISARIO, el íntegro de los FLUJOS POR SEGURO a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, conforme al numeral 9.2. de la cláusula novena, del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. =====

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

9.1.11. A partir de la suscripción de la MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO y/o del cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral 9.1.4 anterior, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE -así como el FIDEICOMISARIO- no asumen, ni asumirán ningún tipo de responsabilidad frente a los ADQUIRENTES ni frente a cualquier tercero, en caso las UNIDADES INMOBILIARIAS no hubiesen sido aseguradas. =====

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se deja expresa constancia que, todas las empresas tasadoras señaladas en el ANEXO 12, o las que sean incorporadas a solicitud del FIDEICOMISARIO de considerarlo conveniente, deberán encontrarse inscritas en el Registro de Peritos, Valuadores de la SBS para efectos de su designación, siendo esta obligación de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE. =====

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

9.3.3. EL FIDEICOMISARIO podrá considerarlo como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, si el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR no brindan las facilidades de acceso necesarias para la realización de las tasaciones e inspecciones que fueran necesarias conforme a lo establecido en los numerales precedentes. =====



9.4. Del DEPOSITARIO:

9.4.1. El DEPOSITARIO, en aplicación del artículo 1814° del Código Civil, con la sola suscripción del presente CONTRATO, acepta de manera expresa el encargo conociendo los alcances de las obligaciones y/o derechos que asume en su calidad de DEPOSITARIO, la cual realizará de manera gratuita.

9.4.2. En el eventual caso que, LA FIDUCIARIA solicite al DEPOSITARIO la devolución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, este último se encontrará obligado devolver los mismos a más tardar dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguiente de la solicitud. De igual manera, el DEPOSITARIO se obliga a devolver o causar que el FIDEICOMITENTE proceda con la devolución de los BIENES FIDEICOMETIDOS. En consecuencia, en aplicación del artículo 1830° del Código Civil y artículo 190° del Código Penal, el DEPOSITARIO se obliga a devolver los BIENES FIDEICOMETIDOS dentro del plazo señalado.

Asimismo, el DEPOSITARIO declara que cuenta con la autoridad/capacidad suficiente para ordenar o instruir al FIDEICOMITENTE la devolución del INMUEBLE. La no devolución o la devolución tardía del INMUEBLE al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, podrá generar un perjuicio conforme a lo señalado en el artículo 1847° del Código Civil y lo señalado en el artículo 190° del Código Penal.

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

9.4.4. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE podrá sustituir al DEPOSITARIO siempre que: (i) el nuevo depositario desempeñe para el FIDEICOMITENTE, las funciones y responsabilidades que correspondían al DEPOSITARIO que sustituirá; y, (ii) cumpla el nuevo DEPOSITARIO con suscribir los documentos que pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA y/o el FIDEICOMISARIO a los efectos de asumir el cargo de DEPOSITARIO. Para tal efecto, el FIDEICOMITENTE deberá cursar una comunicación a las PARTES indicando el nombre de la persona propuesta como DEPOSITARIO sustituto, luego de lo cual el nuevo DEPOSITARIO cumplirá con suscribir los documentos que pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMISARIO a efectos de dejar constancia de la recepción como nuevo DEPOSITARIO de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO cuya custodia le corresponde. Queda claramente establecido que no se requerirá de la participación del DEPOSITARIO sustituido en ningún documento para formalizar su sustitución, bastando para tal efecto la suscripción realizada por el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO y el nuevo DEPOSITARIO.

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

9.4.6. Las PARTES señalan expresamente que, en el supuesto que la designación del nuevo DEPOSITARIO no cumpla con lo señalado en los numerales 9.4.3 y 9.4.4 de la presente cláusula, el DEPOSITARIO que desea ser sustituido mantendrá plenamente vigente sus obligaciones y responsabilidades frente a las PARTES conforme a lo señalado en el presente CONTRATO.

9.4.7. Asimismo, en caso de fallecimiento o renuncia del DEPOSITARIO a sus labores dentro de la estructura laboral del FIDEICOMITENTE en donde ejerza su cargo, el FIDEICOMITENTE se obliga a sustituir al DEPOSITARIO dentro del plazo máximo de quince (15) DÍAS HÁBILES, teniendo en cuenta que el sustituto cumpla con las condiciones establecidas en la presente cláusula. Se deja establecido que, en caso de renuncia del DEPOSITARIO, su liberación únicamente surtirá efectos desde la aceptación por el FIDEICOMISARIO y que, en ambos casos (fallecimiento o renuncia), el nuevo DEPOSITARIO deberá ser aceptado por el FIDEICOMISARIO, resultando de aplicación el procedimiento previsto en el numeral 9.4.3 anterior.

9.5. Generalidades de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO:

9.5.1. LA FIDUCIARIA podrá contratar -para el mejor desempeño de sus funciones- los servicios bancarios brindados por el BANCO, que sean necesarios para la adecuada administración de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO informándole ello al FIDEICOMITENTE.

9.5.2. 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 con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, 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.

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

9.5.4. Únicamente para efecto del Impuesto a las Transacciones Financieras (ITF) se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de todas las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

DÉCIMA: DE LOS CRONOGRAMAS

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

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

10.2. El SUPERVISOR TÉCNICO deberá evaluar los CRONOGRAMAS o las modificaciones realizadas a los mismos, según corresponda, a fin de emitir su opinión y remitir la misma al FIDEICOMISARIO, para su aprobación.

El FIDEICOMISARIO, una vez recibida la comunicación del SUPERVISOR señalada en el párrafo precedente, deberá enviar una comunicación escrita al SUPERVISOR TÉCNICO, con copia al FIDEICOMITENTE y a LA FIDUCIARIA, conforme a los plazos y procedimientos establecidos en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, a fin de comunicar si la modificación propuesta ha sido aprobada.

10.3. Al DÍA HÁBIL siguiente a su aprobación, los CRONOGRAMAS definitivos o modificados, según corresponda, serán remitidos por el FIDEICOMITENTE al SUPERVISOR TÉCNICO, al FIDEICOMISARIO y a LA FIDUCIARIA, quien los asumirá como válidos y vigentes hasta la CULMINACIÓN DEL PROYECTO, salvo que se apruebe una modificación a los mismos siguiendo el procedimiento antes señalado.

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

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

11.1. De la verificación de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO:

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

11.1.2. Las PARTES acuerdan expresamente que el procedimiento establecido en el presente numeral 11.1., será aplicado siempre y todas las veces que ocurra o se mantenga cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.

11.2. De la sustitución del CONSTRUCTOR:

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

(i) La fecha de término en la que cesarán las obligaciones del actual CONSTRUCTOR, en caso desee cesarlo antes de la incorporación del nuevo CONSTRUCTOR.

(ii) La propuesta de por los menos tres (3) posibles candidatos de los listados en el ANEXO 9 del CONTRATO, a quienes LA FIDUCIARIA deberá solicitar cotizaciones, así como el plazo en el que deberá obtener las mismas. El FIDEICOMITENTE podrá sugerir al CONSTRUCTOR sustituto, sin perjuicio de ello la decisión final corresponderá al FIDEICOMISARIO.

(iii) Copia del CONTRATO DE OBRA actualizado, así como sus modificatorias, de ser el caso, así como cualquier lineamiento adicional que los candidatos deberán tener en consideración para efectos de remitir las cotizaciones, respetando -como mínimo- los términos y condiciones que para el cargo de CONSTRUCTOR se establecen en el presente CONTRATO, y en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

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

Las PARTES establecen que todo aspecto vinculado a la retribución del nuevo CONSTRUCTOR, la garantía por el fiel cumplimiento y calidad de la construcción y el desempeño de sus funciones serán establecidas en términos similares a los establecidos en el CONTRATO DE OBRA anterior, de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, y la licitación se llevará de acuerdo a lo establecido en el presente numeral.== Asimismo, el FIDEICOMITENTE podrá coadyuvar al FIDEICOMISARIO en la selección del nuevo CONSTRUCTOR, así como en las negociaciones correspondientes.

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



SERIE B N° 17904151

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO

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

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

11.2.6 Respecto de la posesión del INMUEBLE y de los demás bienes que correspondan y que integren el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, queda claramente establecido por las PARTES que: (i) desde la recepción de la instrucción para sustituir al CONSTRUCTOR hasta el momento en el cual el nuevo CONSTRUCTOR asuma sus funciones, el FIDEICOMITENTE o cualquier tercero (incluidas empresas de seguridad y vigilancia) designado por LA FIDUCIARIA, según las instrucciones del FIDEICOMISARIO, podrá tomar posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS; o, (ii) el CONSTRUCTOR deberá entregar la posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS al nuevo CONSTRUCTOR, en la fecha pactada para el inicio de sus labores. Sin perjuicio de lo señalado, será obligación del FIDEICOMITENTE y el DEPOSITARIO resguardar los materiales vinculados a las OBRAS, así como de los BIENES FIDEICOMETIDOS que hubiesen estado bajo custodia del CONSTRUCTOR removido o que encuentren dentro del INMUEBLE. En virtud del CONTRATO DE OBRA el CONSTRUCTOR se encuentra obligado a: (i) efectuar la inmediata entrega de la posesión de los bienes que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en la forma antes indicada; y, (ii) coadyuvar con la sustitución comunicada, remitiendo toda la documentación e información correspondiente a las labores realizadas hasta la fecha de sustitución del nuevo CONSTRUCTOR, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes al nombramiento del mismo, con copia a LA FIDUCIARIA, al PROMOTOR, SUPERVISOR TÉCNICO y al FIDEICOMISARIO.

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, LA FIDUCIARIA, a solicitud del FIDEICOMISARIO, podrá iniciar las acciones civiles y/o penales pertinentes a efectos de: (a) recuperar totalmente los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, (b) establecer las responsabilidades civiles o penales del CONSTRUCTOR removido y de sus representantes legales por el incumplimiento de las obligaciones asumidas; y (c) el pago de indemnizaciones y/o penalidades que deban ser pagadas por el CONSTRUCTOR removido en virtud a su incumplimiento. En este caso se seleccionará el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales a que hubiere lugar, conforme al procedimiento establecido en la Cláusula Vigésimo Tercera del presente CONTRATO.

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

11.3. De la sustitución del PROMOTOR.

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

- (i) Que el FIDEICOMISARIO asumirá directamente las funciones del PROMOTOR; y,
(ii) La fecha de término en la que cesarán las obligaciones del actual PROMOTOR, en caso desee cesarlo antes de la incorporación del nuevo PROMOTOR.

En caso el FIDEICOMITENTE y el PROMOTOR sean distintos uno del otro, LA FIDUCIARIA deberá comunicar al PROMOTOR -según las instrucciones del FIDEICOMISARIO y con copia a las demás PARTES- la decisión de removerlo del cargo, así como la fecha de término de sus funciones. En ese sentido, se entiende que el FIDEICOMISARIO asume sus funciones como PROMOTOR desde el momento indicado en la referida comunicación.

11.3.2 El PROMOTOR reemplazado y el FIDEICOMITENTE se obligan mediante el presente documento a coadyuvar con la sustitución comunicada, remitiendo toda la documentación e información correspondiente a las labores realizadas hasta la fecha de sustitución al FIDEICOMISARIO, con copia a LA FIDUCIARIA y al SUPERVISOR TÉCNICO, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de comunicada la remoción del PROMOTOR.

11.3.3 Las PARTES reconocen que el FIDEICOMISARIO -en el marco de su función de PROMOTOR- se encontrará facultado a tomar todas las decisiones comerciales correspondientes a la comercialización, publicidad y colocación de las UNIDADES INMOBILIARIAS, sin la necesidad de contar con la aprobación del FIDEICOMITENTE o de ningún tercero. Sin perjuicio de ello, queda claramente establecido que el FIDEICOMITENTE seguirá siendo el responsable directo de las obligaciones de emisión de comprobantes de pago y facturación del PROYECTO, comprometiéndose a continuar con sus funciones durante el plazo de duración del presente CONTRATO.

11.3.4 Respecto a la suscripción de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE otorga el PODER PROMOTOR al FIDEICOMISARIO, conforme al modelo establecido en el ANEXO 21 del presente CONTRATO, con el propósito que este proceda a suscribir los



R. Quintanilla Salinas



Vertical text: Colegio de Notarios de Lima

Vertical text: Colegio de Notarios de Lima

CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.=====

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

11.4. Sustitución del PROMOTOR por un tercero:=====

11.4.1 En caso el FIDEICOMISARIO decida sustituir al PROMOTOR en sus funciones a través de un tercero, conforme a lo establecido en el numeral 11.1 anterior, deberá incluir en su instrucción, la siguiente información:=====

(i) La fecha de término en la que cesarán las obligaciones del actual PROMOTOR, en caso desee cesarlo antes de la incorporación del nuevo PROMOTOR.=====

(ii) La propuesta de por los menos tres (3) posibles candidatos de los listados en el ANEXO 13 del CONTRATO, a quienes LA FIDUCIARIA deberá solicitar cotizaciones, así como el plazo en el que deberá obtener las mismas. El FIDEICOMITENTE podrá sugerir al PROMOTOR sustituto, sin perjuicio de ello la decisión final corresponderá al FIDEICOMISARIO.=====

(iii) Cualquier lineamiento adicional que los candidatos deberán tener en consideración para efectos de remitir sus cotizaciones.=====

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

En caso ninguno de los promotores propuestos conforme al numeral 11.4.1 precedente hubiese remitido las cotizaciones solicitadas dentro del plazo señalado, o no se llegase a un acuerdo para su contratación, el FIDEICOMISARIO podrá comunicar a LA FIDUCIARIA (i) el reinicio del proceso; o, (ii) la decisión de asumir las funciones de PROMOTOR directamente conforme a lo establecido en el numeral 11.3.1. precedente.=====

11.4.3 Una vez seleccionado el nuevo PROMOTOR, LA FIDUCIARIA deberá comunicar al PROMOTOR reemplazado, con copia a las PARTES, la decisión de removerlo del cargo, así como la fecha de término de sus funciones. Las PARTES dejan expresa constancia que LA FIDUCIARIA no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por la designación del nuevo PROMOTOR, así como por las labores que este desarrolle ni por el resultado de las mismas.=====

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

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

Sin perjuicio de ello, respecto a la suscripción de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE otorga un PODER PROMOTOR al nuevo PROMOTOR, conforme al modelo establecido en el ANEXO 17-B del presente CONTRATO, con el propósito que este proceda a suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA en caso se sustituya al PROMOTOR en sus labores como tal. =====

En ese sentido, el PROMOTOR reemplazado remitirá todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA para la suscripción correspondiente al nuevo PROMOTOR en su representación y bajo los estándares establecidos en el presente CONTRATO. =====

11.4.5 Las PARTES reconocen que en el supuesto de reemplazo del PROMOTOR, y desde que dicha decisión es comunicada a LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO se encontrará facultado a tomar todas las decisiones comerciales correspondientes a la comercialización, publicidad y colocación de las UNIDADES INMOBILIARIAS, sin la necesidad de contar con la aprobación del FIDEICOMITENTE o de ningún tercero, debiendo el nuevo PROMOTOR mantener informado al FIDEICOMISARIO de las colocaciones correspondientes a las UNIDADES INMOBILIARIAS, así como contar con su expresa autorización para cualquier decisión comercial que no esté establecida en el contrato de servicios correspondiente.=====

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

11.5. De la sustitución del SUPERVISOR TÉCNICO:=====

11.5.1 En caso se decida sustituir al SUPERVISOR TÉCNICO, el FIDEICOMISARIO deberá incluir en su instrucción, la siguiente información:=====

(i) La fecha de término en la cesarán las obligaciones del actual SUPERVISOR TÉCNICO, en caso desee cesarlo antes de la incorporación del nuevo SUPERVISOR TÉCNICO.=====



Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

(ii) La propuesta de por los menos tres (3) posibles candidatos de los listados en el ANEXO 14, del CONTRATO, a quienes LA FIDUCIARIA deberá solicitar cotizaciones, así como el plazo en el que deberá obtener las mismas. El FIDEICOMITENTE podrá sugerir al SUPERVISOR TÉCNICO sustituto, sin perjuicio de ello la decisión final corresponderá al FIDEICOMISARIO.=====

(iii) Copia del contrato suscrito con el SUPERVISOR TÉCNICO a ser removido, así como sus modificatorias, de ser el caso, cualquier lineamiento adicional que los candidatos deberán tener en consideración para efectos de remitir sus cotizaciones.=====

11.5.2. En caso LA FIDUCIARIA sea notificada con la decisión de sustituir del SUPERVISOR TÉCNICO, dentro de un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES deberá: (i) remitir una comunicación al SUPERVISOR TÉCNICO con copia al FIDEICOMISARIO informándole la decisión de removerlo de su cargo así como la fecha de término de dichas funciones, conforme a lo indicado por el FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE y, (ii) remitir una comunicación a los posibles nuevos supervisores técnicos, los mismos que se encuentran detallados en el ANEXO 14 (en los términos que deberán ser definidos por el FIDEICOMISARIO), a fin de que remitan a LA FIDUCIARIA sus respectivas propuestas dentro del plazo que fuera indicado por el FIDEICOMISARIO, y se dé inicio las negociaciones y gestiones para su contratación.=====

11.5.3. En caso todos los SUPERVISORES TÉCNICOS considerados en el ANEXO 14 no se encuentren en funciones o no acepten la designación como tal, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que el FIDEICOMISARIO haya comunicado a LA FIDUCIARIA la decisión de reemplazar al SUPERVISOR TÉCNICO, el FIDEICOMITENTE podrá proponer al FIDEICOMISARIO una nueva terna de tres (3) candidatos y procederá, dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la terna antes señalada, designar a un nuevo SUPERVISOR TÉCNICO.=====

11.5.4. El contrato a ser suscrito por el SUPERVISOR TÉCNICO será negociado directamente por el FIDEICOMISARIO. LA FIDUCIARIA suscribirá con el SUPERVISOR TÉCNICO el contrato correspondiente conforme a las instrucciones que para tal efecto le remita el FIDEICOMISARIO. =====

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

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

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

11.6. Del procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:=====

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

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

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

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

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

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

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

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

11.6.4. Por el solo mérito de la recepción de la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, LA FIDUCIARIA quedará obligada a proceder con: (i) solicitar la

apertura de la CUENTA EJECUCIÓN; y, (ii) la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, sin requerir autorización ni formalidad previa de ningún tipo, ni admitir oposición alguna de parte del FIDEICOMITENTE o de terceros, las que de presentarse se considerarán como no presentadas.=====

Las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA queda facultada para suscribir todos y cada uno de los documentos, ya sean públicos o privados, necesarios para la venta o disposición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, toda vez que es la titular del dominio fiduciario de los mismos.

11.6.5. LA FIDUCIARIA podrá, a instrucción del FIDEICOMISARIO, en base a las causales taxativamente establecidas en el presente CONTRATO, a exigir al FIDEICOMITENTE, de ser el caso y/o a cualquier tercero que se encuentre en posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, la entrega inmediata de los mismos. En ese sentido, el FIDEICOMITENTE se obliga a: (i) hacer entrega de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución a LA FIDUCIARIA; o, (ii) causar que el tercero que se encuentre en posesión de los mismos haga entrega de dichos bienes a LA FIDUCIARIA, con excepción de aquellos bienes cuyos precios de venta hayan sido cancelados en su integridad, y que hayan sido abonados en la "CUENTA RECAUDADORA".=====

11.6.6. En caso de negativa del FIDEICOMITENTE y/o cualquier tercero al procedimiento de ejecución o a la entrega de posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, LA FIDUCIARIA, - por instrucción del FIDEICOMISARIO podrá: (i) recurrir a la AUTORIDAD GUBERNAMENTAL para cautelar el derecho que se le confiere en virtud al presente CONTRATO, sin perjuicio de iniciar las acciones civiles o penales que resulten procedentes para dicho fin contra el FIDEICOMITENTE, el DEPOSITARIO y/o cualquier tercero; y/o, (ii) continuar con el procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, sin perjuicio de los efectos negativos que la falta de la entrega de posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución pueda generar sobre el valor de los mismos, siendo el FIDEICOMITENTE responsable por la pérdida de valor de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución. =====

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

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

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

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

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

11.7. De la determinación del precio de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución:=====

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

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

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

negociación directa los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, a la(s) persona(s) indicadas previamente por el FIDEICOMISARIO, tomando en ambos casos como precio base para dicha venta el cien por ciento (100%) del valor de comercial determinado.=====

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

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

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

Venta por subasta privada o pública =====

11.8.12. En caso el FIDEICOMISARIO optara por la venta por subasta, ya sea privada o pública, el FIDEICOMISARIO designará a un Estudio de Abogados del ANEXO 15 a efectos de que proceda con la preparación de las bases del proceso de ejecución, en coordinación con LA FIDUCIARIA.==

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

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

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

11.8.14. En caso se optase por ofrecer los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución en venta pública, dentro de los primeros cinco (5) DÍAS HÁBILES de realizada la última de las publicaciones obligatorias a que se refiere el numeral precedente, LA FIDUCIARIA no podrá llevar adelante la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución, siendo dicho plazo el mínimo para recibir ofertas de compra.=====

11.8.15. En los plazos señalados en las invitaciones a ofrecer, publicaciones o bases del proceso de ejecución -según corresponda-, los postores interesados en la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución deberán remitir sus ofertas a LA FIDUCIARIA en dos (2) sobres cerrados y sellados, los mismos que deberán cumplir con los requisitos establecidos en las bases del procedimiento de ejecución. =====

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

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

En caso que dentro del plazo especificado en las invitaciones a ofrecer, publicaciones o bases del proceso de ejecución -según corresponda- para la recepción de ofertas de compra, LA FIDUCIARIA no reciba ofertas de compra que reúnan los requisitos indicados en los párrafos precedentes de este numeral o éstas no se ajusten a lo establecido por las bases, deberá realizar, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES contados a partir del vencimiento del referido plazo, una nueva convocatoria en la forma señalada en el numeral 11.8.13. de la presente cláusula, para lo cual el precio base se reducirá en un quince por ciento (15%) del precio base de la convocatoria inmediata anterior. El procedimiento de reducción del precio se repetirá hasta en dos (2) oportunidades, en caso no se obtengan ofertas de compra válidas, en las convocatorias efectuadas.=====

11.8.16. Si, de conformidad con lo establecido en el numeral anterior, se han realizado tres (3) procesos de convocatoria sin que se haya obtenido alguna oferta de compra válida conforme a las bases, LA FIDUCIARIA informará este hecho al FIDEICOMISARIO -con copia al FIDEICOMITENTE-, a fin de que el FIDEICOMISARIO instruya a LA FIDUCIARIA -con copia al FIDEICOMITENTE- a: (i) introducir cambios al procedimiento de ejecución pactado en la presente cláusula, bastando para ello la remisión de una comunicación (la misma que podrá ser por correo electrónico) a LA FIDUCIARIA detallando los cambios sugeridos para tal efecto y buscando, siempre que sea posible, maximizar el valor de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución; (ii) adjudicar al FIDEICOMISARIO los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución al valor ofrecido como precio base en la última convocatoria, conforme con lo establecido en el párrafo inmediato anterior; o, (iii) proceder dentro del plazo de tres (3) DÍAS HÁBILES a



CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO

efectuar una oferta mediante acto público en la cual adjudicará los BIENES FIDEICOMETIDOS en ejecución al mejor postor, sin asumir responsabilidad alguna por el precio al que se realice tal adjudicación.

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

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

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

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

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

12.2. Los FLUJOS POR EJECUCIÓN, así como los FLUJOS POR SEGUROS -en el supuesto establecido en el numeral 11.6. de la Cláusula Décimo-

12.2.1. En primer orden, para cubrir los tributos, derechos y tasas que se pudiesen haber generado en el marco de la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y del "PATRIMONIO FIDEICOMETIDO" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, producto de la administración de este último por LA FIDUCIARIA de acuerdo al CONTRATO (dejándose expresa constancia que el concepto de tributos previsto en esta prelación no incluye el Impuesto General a las Ventas ni el Impuesto a la Renta que corresponda pagar al FIDEICOMITENTE con relación a los FLUJOS DINERARIOS).

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

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

12.2.4. En cuarto orden, para pagar, amortizar o cancelar al FIDEICOMISARIO, de acuerdo a la liquidación que éste le proporcione a LA FIDUCIARIA, el monto al que ascienden las deudas derivadas de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, incluyendo el capital, intereses compensatorios o moratorios, penalidades, comisiones, impuestos, gastos -incluyendo los legales y los que se deriven del presente fideicomiso-, y demás servicios a que hubiera lugar, de ser el caso.

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

12.2.5. En quinto orden, previa instrucción del FIDEICOMISARIO, los flujos se utilizarán para la CULMINACIÓN DEL PROYECTO. Para tales efectos, el SUPERVISOR TÉCNICO deberá proporcionar un presupuesto de trabajo a LA FIDUCIARIA y/o, pudiendo el FIDEICOMISARIO contratar los servicios de un consultor independiente para realizar la referida cotización.

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

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

Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no es, ni será, responsable por los montos que reciban los ADQUIRENTES, toda vez que estos serán los únicos responsables por el seguimiento y coordinación con la INSTITUCIÓN FINANCIERA correspondiente o, en su defecto, con el

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

PROMOTOR del proyecto.=====

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

Este pago se realizará siempre que:=====

(a) Cuente con un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN vigente y debidamente registrado en el Registro de Certificados de Participación de LA FIDUCIARIA, en caso corresponda;=====

(b) Hayan cancelado el íntegro del valor de la UNIDAD INMOBILIARIA y/o el porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES;=====

(c) No se vaya a culminar el PROYECTO;=====

(d) Los ADQUIRENTES no se encuentren en una situación de incumplimiento respecto a las obligaciones asumidas en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA, lo cual deberá ser debidamente informado por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, no asumiendo esta responsabilidad por la no comunicación; y,=====

(e) No se haya devuelto el íntegro del monto pagado por la UNIDAD INMOBILIARIA indicado en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente, en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, en caso en el mismo quedarán fondos disponibles luego de transferidos los fondos necesarios para cubrir los gastos de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.=====

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

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

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

(a) Se haya suscrito la CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA o en su defecto los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA;=====

(b) El ADQUIRENTE haya cancelado el íntegro del valor de la UNIDAD INMOBILIARIA y/o el porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES; o, en caso el CONTRATO DE TRANSFERENCIA considere pagos periódicos (pago a plazos) que el ADQUIRENTE haya cumplido con el cronograma de pago en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA;=====

(c) En cualquiera de los supuestos señalados en el literal (b) precedente, los flujos deberán haber sido canalizados a través de la "CUENTA RECAUDADORA" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS; o, haber sido validado por el SUPERVISOR TÉCNICO; =====

(d) No se vaya a culminar el PROYECTO;=====

(e) Los ADQUIRENTES no se encuentren en una situación de incumplimiento respecto de las obligaciones asumidas en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA, lo cual deberá ser debidamente informado por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, no asumiendo esta responsabilidad por la no comunicación; y,=====

(f) No se haya devuelto el íntegro del monto pagado por la UNIDAD INMOBILIARIA indicado en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente, en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, en caso en el mismo quedarán fondos disponibles luego de transferidos los fondos necesarios para cubrir los gastos de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.=====

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

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

DÉCIMO TERCERA: DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE =====

En virtud del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE se obliga frente al FIDEICOMISARIO y LA FIDUCIARIA a lo siguiente:=====

13.1. Transferir irrevocablemente a favor de LA FIDUCIARIA el dominio fiduciario sobre todos los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido, el FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir todos los documentos públicos o privados necesarios para efectuar dichas transferencias.=====

13.2. Asumir los gastos, costos y mantenimiento de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, así como dar cumplimiento a todas y cada una de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

13.3. Pagar puntualmente la retribución de LA FIDUCIARIA, conforme con lo establecido en la Cláusula Décimo Sexta del CONTRATO.=====



CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO

13.4. Asumir el pago de todos los tributos, cumpliendo con todas las obligaciones sustanciales y formales referidas a los tributos que pudieran gravar los BIENES FIDEICOMETIDOS, el presente CONTRATO, así como los tributos que afectan o pudieran afectar la transferencia fiduciaria derivada del CONTRATO, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Octava del CONTRATO y cumplir las demás obligaciones relacionadas con dichos tributos.

El FIDEICOMITENTE deberá remitir trimestralmente al FIDEICOMISARIO con copia a LA FIDUCIARIA las constancias de pago de tributos municipales y anualmente la constancia de no adeudo de los tributos del INMUEBLE, no siendo responsabilidad de LA FIDUCIARIA hacerle seguimiento a esta obligación.

13.5. Asumir frente a LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO y los ADQUIRENTES y cualquier tercero la responsabilidad de ejecutar el PROYECTO, de acuerdo a lo dispuesto en el presente CONTRATO y de conformidad con los alcances previstos en el numeral 6.7. de la Cláusula Sexta del presente CONTRATO.

13.6. Dar inmediato aviso a LA FIDUCIARIA de cualquier hecho o circunstancia del que tenga conocimiento, que afecte de cualquier manera el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos o los del FIDEICOMISARIO.

13.7. Contratar, renovar, pagar las PÓLIZAS DE SEGURO que le correspondan de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Novena del presente CONTRATO.

13.8. Remitir a LA FIDUCIARIA dentro de los primeros cinco (5) DÍAS HÁBILES de cada mes los valores contables actualizados respecto de los BIENES FIDEICOMETIDOS y demás documentación contable que en su oportunidad pudiera requerirle LA FIDUCIARIA respecto de los BIENES FIDEICOMETIDOS.

13.9. Remitir mensualmente a LA FIDUCIARIA los comprobantes de pago de los tributos que -de ser el caso- puedan afectar al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, debida y oportunamente cancelados.

13.10. Suscribir los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Octava del CONTRATO y al modelo del ANEXO 3.

13.11. Remitir en calidad de Declaración Jurada a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO y al SUPERVISOR TÉCNICO el EXPEDIENTE TÉCNICO de las OBRAS.

13.12. Concluir con el PROCESO DE TITULACIÓN, inscribiendo en los Registros Públicos: (i) la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS; (ii) la Declaratoria de Edificación de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ÁREAS COMUNES; (iii) el Reglamento Interno de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ÁREAS COMUNES; y (iv) cualquier otro documento que sea necesario para culminar con el PROCESO DE TITULACIÓN, incluso en cualquiera de los escenarios de ejecución contemplados en el presente CONTRATO.

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

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

Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE no entregará las UNIDADES INMOBILIARIAS en caso los ADQUIRENTES mantengan algún pago pendiente por concepto de precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS que este adquiriendo, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

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

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

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

DÉCIMO CUARTA: DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

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

14.1. Recibir del FIDEICOMITENTE, en fideicomiso, los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y administrarlos de

Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima

de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO. =====

14.2. Actuar de conformidad con lo indicado en el presente CONTRATO y con las instrucciones que le impartan el FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISARIO, según sea el caso, de acuerdo a lo señalado en el presente CONTRATO, manteniéndolos permanentemente informados sobre el desarrollo de sus actividades y de los gastos incurridos en el cumplimiento de sus obligaciones. =====

14.3. Dar inmediato aviso al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE de cualquier hecho o circunstancia de la que tuviere conocimiento o que le hubiere sido comunicada por escrito por el FIDEICOMITENTE, que afecte o amenace de cualquier manera los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos. =====

14.4. Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO sean transferidos a su favor en su condición de fiduciario, incluyendo las gestiones necesarias a efectos de inscribir el presente fideicomiso en la Central de Riesgos de la SBS y que se publique la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en el diario oficial El Peruano dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES de suscrito el presente CONTRATO. Asimismo, LA FIDUCIARIA supervisará la inscripción del CONTRATO, y de cualquier modificación a este, en el Registro de la Propiedad Inmueble y Registros Mobiliario de Contratos. =====

14.5. Realizar, en forma directa o a través de terceros, las inspecciones y verificaciones que considere convenientes y en cualquier oportunidad, con el objeto de verificar la existencia, estado y valor de los bienes, derechos y pasivos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. =====

14.6. En caso de verificarse la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO, procederá conforme a (i) las disposiciones establecidas en la Cláusula Décimo Primera del presente CONTRATO; y, (ii) a las instrucciones que para dichos efectos remita el FIDEICOMISARIO. =====

14.7. Asumir la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con el objeto de cautelar éste y cualquiera de los derechos inherentes al mismo conforme lo establecido en el presente CONTRATO. =====

14.8. Mantener una clara separación entre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y su propio patrimonio u otros patrimonios autónomos que administre, siendo extensiva esta obligación a los demás bienes que en el futuro fueran incorporados al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. =====

14.9. Llevar el inventario y una contabilidad separada por el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en libros debidamente legalizados, sin perjuicio de las cuentas y registros que correspondan en sus propios libros, los mismos que deberán mantenerse conciliados con dicha contabilidad, cumpliendo las obligaciones contables y tributarias, conforme a la legislación de la materia, con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. =====

14.10. Preparar los estados financieros y balances del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en forma semestral, así como el informe o memoria anual, poniéndolo a disposición del FIDEICOMISARIO, del FIDEICOMITENTE y de la SBS. Conforme lo señalado en el artículo 10 del REGLAMENTO, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA presentará la información financiera señalada en el presente numeral dentro de los primeros noventa (90) días calendario de cada año. =====

14.11. Guardar reserva sobre los actos y documentos relacionados con el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con los mismos alcances del secreto bancario. =====

14.12. Disponer los bienes integrantes del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en forma directa de acuerdo a lo prescrito en el presente CONTRATO o, de ser el caso y siempre que LA FIDUCIARIA de acuerdo a su leal saber y entender considere que es lo más adecuado, en la forma sugerida por el FIDEICOMISARIO. =====

14.13. Presentar al FIDEICOMITENTE la relación de los gastos que haya realizado en cumplimiento de las funciones que asume según el CONTRATO; así como, rendirle cuentas una vez que haya realizado dichos gastos, acompañando la documentación sustentatoria; devolviendo en su caso las sumas adelantadas por el FIDEICOMITENTE que no hubieran sido utilizadas, sin que sobre dichos montos sean exigibles intereses de ninguna especie. Esta información deberá ser puesta en conocimiento del FIDEICOMISARIO. =====

14.14. Rendir cuentas ante el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y la SBS al término del fideicomiso materia del presente CONTRATO. Para el caso de la memoria y los estados financieros del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme lo señalado en el artículo 10 del REGLAMENTO, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA tendrá un plazo de noventa (90) días calendario contados desde la culminación del fideicomiso materia del presente CONTRATO, para presentar los mismos. =====

14.15. Restituir al FIDEICOMITENTE luego de la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO los bienes que se mantengan en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, conforme a lo establecido en la Cláusula Décimo Quinta del CONTRATO. =====

14.16. Cumplir las obligaciones contenidas en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, y su REGLAMENTO. =====

DÉCIMO QUINTA: DEL PLAZO DEL FIDEICOMISO Y DE LA LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO =====

15.1. El PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se entenderá liquidado, cuando se verifiquen los siguientes eventos concurrentes: =====

(i) Que el CONSTRUCTOR concluya integralmente con el PROYECTO que hayan sido aprobadas, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.4 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO, y lo dispuesto en el presente CONTRATO; =====

(ii) Que se hayan cancelado el íntegro de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; y, =====

(iii) Que se hayan cumplido las demás condiciones establecidas en el numeral 7.4 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO. =====

15.2. En ningún caso el plazo total del presente CONTRATO podrá superar el plazo máximo previsto por la LEY DE BANCOS. =====



15.3. Una vez liquidado el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por cualquiera de las razones previstas en la presente Cláusula, las PARTES procederán a suscribir todos los documentos -públicos o privados- que sean necesarios para dejar sin efecto el CONTRATO.=====

DÉCIMO SEXTA: DE LA RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA =====

16.1. LA FIDUCIARIA cobrará al FIDEICOMITENTE, por la labor que se le encomienda en el presente CONTRATO, las comisiones previamente acordadas con LA FIDUCIARIA en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES, las cuales serán facturadas al FIDEICOMITENTE.=====

16.2. Para el pago de las referidas comisiones, el FIDEICOMITENTE pagará a LA FIDUCIARIA dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes. (Caso contrario, LA FIDUCIARIA podrá solicitar al BANCO, o a cualquier entidad bancaria en donde el FIDEICOMITENTE tenga abierta cuentas, el cargo por el monto de dichas comisiones en cualquier cuenta bancaria que el FIDEICOMITENTE tengan abiertas en dicha entidad bancaria, bastando para ello que LA FIDUCIARIA remita copia de la factura emitida al FIDEICOMITENTE. El FIDEICOMITENTE autoriza previamente y de manera irrevocable a aceptar dichos cargos.=====

16.3. Las comisiones antes indicadas no incluyen el Impuesto General a las Ventas ni los demás tributos que de acuerdo a las LEYES APLICABLES pudieran gravarlas, siendo de cargo del FIDEICOMITENTE el pago de dichos tributos, salvo el Impuesto a la Renta o cualquier otro impuesto que grave la actividad y las rentas y/o ganancias de LA FIDUCIARIA. =====

16.4. Por último, es intención de las PARTES dejar constancia de que, si el FIDEICOMITENTE no cancela a LA FIDUCIARIA las comisiones establecidas en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES, esto podrá ser una causal de renuncia de LA FIDUCIARIA de su calidad de fiduciario del CONTRATO, según los términos en la Cláusula Décimo Octava del presente CONTRATO.=====

DÉCIMO SÉPTIMA: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD =====

17.1. Las PARTES reconocen, acuerdan y declaran que las funciones de LA FIDUCIARIA que le corresponden de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO no son discrecionales, y se sujetan a lo establecido en el CONTRATO. Asimismo, las PARTES declaran que las obligaciones que LA FIDUCIARIA asume en virtud de lo dispuesto por el presente CONTRATO son de medios y no de resultados y que, en tal sentido, serán prestadas por LA FIDUCIARIA observando las cláusulas del mismo, las disposiciones aplicables establecidas para tal efecto en la LEY y el REGLAMENTO, y las instrucciones escritas que, para tal efecto, le notifique el FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISARIO, 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, obligaciones 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, el FIDEICOMISARIO, 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 comprometen y obligan de manera expresa e incondicional a indemnizar e indemnizará a LA FIDUCIARIA y a cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores, por todos y cada uno de los daños y perjuicios, incluyendo el lucro cesante, que LA FIDUCIARIA pudiera sufrir como consecuencia directa o indirecta de los actos o instrucciones de las PARTES, no obstante haberse desempeñado conforme lo dispuesto en el presente CONTRATO y siempre que no medie dolo o culpa grave de LA FIDUCIARIA en relación a la celebración y suscripción y ejecución del CONTRATO, incluyendo pero sin limitarse a los casos en que LA FIDUCIARIA, ya sea durante la vigencia del CONTRATO o con posterioridad a la vigencia del mismo, hasta por un plazo máximo de diez (10) años contados desde la fecha de terminación del CONTRATO, fuera objeto de demandas, denuncias, acciones legales, medidas cautelares dentro o fuera del proceso o reclamos, interpuestos por cualquier causa que no 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 obligados el FIDEICOMITENTE a asumir y pagar todas las costas, costos y honorarios de abogados debidamente sustentados, 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 estuviera obligada a pagar en cumplimiento de resoluciones, sentencias o mandatos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, sin reserva ni limitación alguna, quedando en los mismos términos obligados el FIDEICOMITENTE a pagar y pagará a LA FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le requiera por escrito por los conceptos antes mencionados, debiendo para tal efecto acompañar copia de las resoluciones, sentencias y laudos arbitrales, debiendo el FIDEICOMITENTE efectuar el íntegro del pago dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de ser requeridos a ello por LA FIDUCIARIA.=====

17.3. En relación con los gastos correspondientes a la asesoría legal externa, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA designará a sus propios asesores legales externos. En caso funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores de LA FIDUCIARIA estén involucrados en un mismo procedimiento o proceso ya sea administrativo, judicial 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 el conflicto tendrá un asesor legal externo diferente. Dichos gastos serán asumidos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO.=====

DÉCIMO OCTAVA: RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA =====

18.1 LA FIDUCIARIA podrá renunciar al ejercicio de su cargo por causas debidamente sustentadas y aceptadas por la SBS. alguna de las causas

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

debidamente sustentadas, serán entre otros (i) que el FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISARIO o cualquiera de sus partes vinculadas no cumplan con las políticas de lavado de activos y financiamiento de terrorismo de acuerdo a las LEYES APLICABLES y/o, (ii) el incumplimiento del pago de las comisiones de LA FIDUCIARIA conforme a lo pactado en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES siendo ello suficiente para que LA FIDUCIARIA proceda a la renuncia de su cargo según lo establecido en la presente cláusula.=====

Para los efectos del presente CONTRATO, el plazo a que se refiere el segundo párrafo del artículo 269° de la LEY DE BANCOS se comenzará a computar desde que la aceptación de la renuncia por parte de la SBS sea notificada a LA FIDUCIARIA. Una vez LA FIDUCIARIA sea notificada, informará a las PARTES; sin perjuicio, que el plazo corre desde la notificación de la SBS a LA FIDUCIARIA.=====

Ante la renuncia de LA FIDUCIARIA, será de aplicación lo dispuesto a continuación:=====

18.1.1. El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO, deberán nombrar a un fiduciario sucesor dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, dicho nombramiento se entenderá producido una vez informado a LA FIDUCIARIA. =====

18.1.2. El fiduciario sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito, la aceptación implicará la suscripción en un mismo acto del Contrato de Cesión de Posición Contractual de Fiduciario, 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 la PARTE o las PARTES que hayan causado el asunto en mérito al cual LA FIDUCIARIA formuló su renuncia, incluyendo los costos necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 18.3. En caso de que la renuncia de LA FIDUCIARIA no sea imputable a ninguna de las PARTES, los gastos ocasionados por la renuncia serán de cargo de LA FIDUCIARIA. =====

18.1.4. LA FIDUCIARIA deberá presentar al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO y a la SBS por escrito, de un informe final respecto a 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.=====

18.3 El FIDEICOMISARIO podrá 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 del FIDEICOMISARIO, sobre los bienes y derechos que forman 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 descritas.=====

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.=====

18.5 No obstante a lo señalado, queda expresamente establecido que, en caso se precise el cómputo del plazo a que hace referencia el segundo párrafo del artículo 269° de la LEY DE BANCOS, será de aplicación lo establecido en la resolución o el dispositivo de la materia, manteniéndose vigente lo regulado en la presente cláusula en lo que no se le opusiere. =====

18.6 Siempre que no exista deuda por comisiones de LA FIDUCIARIA, conforme al CONVENIO DE RETRIBUCIONES, LA FIDUCIARIA se obliga a llevar a cabo los actos señalados en la presente cláusula. En el supuesto que existan deudas por comisiones de LA FIDUCIARIA conforme a lo señalado en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES, LA FIDUCIARIA no se encontrará obligada a suscribir cualquier tipo de documento y/o acto adicional señalado en los numerales precedentes, pero los plazos establecidos seguirán computándose y corriendo conforme a lo indicado en la presente cláusula, sin excepción alguna y sin asumir ningún tipo de responsabilidad por ello. =====

DÉCIMO NOVENA: REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA =====

El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO podrán, de común acuerdo, reemplazar a LA FIDUCIARIA dando a ésta un aviso previo de treinta (30) días calendario. En tal caso, serán de aplicación las condiciones establecidas en la cláusula Décimo Octava del presente CONTRATO, según corresponda. LA FIDUCIARIA cooperará y brindará todo el apoyo para asegurar una transición sin mayor inconveniente al fiduciario sucesor. =====

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE (con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS). En caso la remoción se deba a causa imputable a LA FIDUCIARIA, ésta asumirá íntegramente los gastos que su remoción origine.=====

VIGÉSIMA: DEL FACTOR FIDUCIARIO =====

20.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 9° del REGLAMENTO, LA FIDUCIARIA designará -dentro de los quince (15) días calendario de la fecha de entrada en vigencia del presente CONTRATO- al factor fiduciario del presente fideicomiso, informando de esto, dentro del mismo plazo, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO. =====



CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE

20.2. La designación del factor fiduciario será puesta en conocimiento por LA FIDUCIARIA a la SBS dentro de los quince (15) días calendario 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 al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO, siendo además de aplicación lo dispuesto en el numeral precedente.=====

VIGÉSIMO PRIMERA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO =====

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en el numeral 21.3. de la presente cláusula, las mismas que por su designación en la presente Cláusula, serán las únicas autorizadas y con facultades necesarias y suficientes para remitir las comunicaciones a que se refiere el presente CONTRATO, de acuerdo al procedimiento siguiente:=====

21.1. Mediante cartas, simples o notariales, presentadas en el domicilio vigente de las PARTES. Se considera domicilio vigente al último señalado por las PARTES, mientras no se haya comunicado su modificación. Las cartas se reputarán cursadas con los cargos de recepción/entrega de las mismas, los que deberán tener fecha de recepción/entrega. En caso la notificación deviniera en imposible por cualquier motivo, esta se considerará efectuada con la constancia notarial de tal circunstancia.=====

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

● FIDEICOMITENTE:	rpnce@viva.com.pe gabriela.vargas@viva.com.pe rmiranda@viva.com.pe dloayza@almonie.com.pe jean.rabanal@viva.com.pe irodriguezp@viva.com.pe fiorella.hidalgo@viva.com.pe jose.floresp@viva.com.pe giorgio.goicochea@viva.com.pe lorena.alvarado@viva.com.pe anita.campos@viva.com.pe
● FIDEICOMITENTE (correo para la recepción de factura electrónica):	dloayza@almonie.com.pe jean.rabanal@viva.com.pe
● LA FIDUCIARIA:	Área de Operaciones: Correo principal: operaciones@lf.pe Correos secundarios: ppostigo@lf.pe ; avelasquez@lf.pe ; vhuertas@lf.pe Área de Contabilidad: smontes@lf.pe ; qmontenegro@lf.pe Área Legal: duribe@lf.pe ; gsoto@lf.pe ; malcaide@lf.pe Otros: pcomite@lf.pe ; rparodi@lf.pe
● FIDEICOMISARIO:	apalacios@bbva.com csotomayorr@bbva.com pamela.perez.rodriguez@bbva.com
● SUPERVISOR TÉCNICO:	Dalia Salcedo dalia.salcedo@imax.com.pe Claudia Cordova claudia.cordova@imax.com.pe Carlos Ciprian carlos.ciprian@imax.com.pe Supervisiones supervisiones@imax.com.pe
● DEPOSITARIO:	Rolando Martín José Ponce Vergara

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

● FIDEICOMITENTE:	Gerencia General: Rolando Ponce Vergara Área de Operaciones: Rafael Miranda, Dither Loayza Schuler, Jean Paul Rabanal Área Legal: Juan José Rodríguez, Fiorella Hidalgo Área de Tesorería: Lorena Alvarado, José Flores Área de Administración y Finanzas: Gabriela Vargas, Giorgio Goicochea, Anita Campos, Eduardo Tamaki
● LA FIDUCIARIA:	Área de Operaciones: Paola Postigo, Ana Velasquez, Vanessa Huertas Área de Contabilidad: Susana Montes, Guadalupe Montenegro

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

=====	Área Legal: Gabriela Soto, Diego Uribe, María Fernanda Alcaide=====
=====	Otros: Paulo Comitre, Rafael Parodi =====
● FIDEICOMISARIO:	Alberto Alonso Palacios Madrid, Cynthia Jeannette Sotomayor Rivera, Pamela Pérez Rodríguez.
● SUPERVISOR TÉCNICO:	Dalia Salcedo, Claudia Cordoya, Carlos Ciprian =====
● DEPOSITARIO:	Rolando Martín José Ponce Vergara =====

Se deja expresa constancia que los únicos interlocutores válidos entre LA FIDUCIARIA y las demás PARTES serán las personas autorizadas en la presente cláusula. =====

Cualquier modificación de los domicilios, correos electrónicos y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones, deberá ser puesta en conocimiento de todas las PARTES intervinientes en el CONTRATO, mediante carta simple, la cual puede ser remitida adjunta a un correo electrónico -sustancialmente de acuerdo al modelo que figura como ANEXO 16-, siendo los nuevos datos aplicables únicamente a las comunicaciones que se efectúen con posterioridad a la fecha de recepción de las referidas cartas. Las PARTES declaran expresamente e irrevocablemente que, todas las comunicaciones remitidas a los domicilios, correos electrónicos y/o enviadas por las personas autorizadas vigentes a la fecha de la comunicación, se entenderán debidamente realizadas. En todos los casos, los nuevos domicilios deberán ser siempre dentro de la ciudad de Lima. =====

Asimismo, en caso que ninguna de las personas autorizadas señaladas en el numeral 21.3 mantengan un vínculo con su representada, las PARTES acuerdan que las nuevas personas autorizadas podrán ser actualizadas por cada una de ellas, para lo cual deberán remitir una comunicación a LA FIDUCIARIA, con copia a las otras PARTES, solicitando que se los incluya como nuevas personas autorizadas, debiendo adjuntar una copia de la vigencia de sus poderes debidamente inscritos en los Registros Públicos, con un plazo de antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario de emitida, así como una copia simple de su documento de identidad. Cualquier cambio que no cumpla con lo establecido en el presente párrafo, no tendrá validez ni será oponible a ninguna de las PARTES. =====

Cuando en el presente CONTRATO se haga referencia a comunicación escrita se entenderá que necesariamente deberá hacerse mediante correo electrónico a los correos señalados en el numeral 21.2 de la presente cláusula. En caso se indique que debe realizarse mediante conducto notarial u otro, se deberá seguir la formalidad establecida. =====

El envío de instrucciones para realizar operaciones respecto a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y/o entrega de información establecida en el CONTRATO por otros medios al indicado en el presente numeral, se entenderán como no presentados y no será atendido por LA FIDUCIARIA, sin que ésta asuma algún tipo de responsabilidad frente a las PARTES del CONTRATO. =====

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 de la adenda que para tal efecto suscriban las PARTES, o en la fecha que las PARTES acuerden en la adenda respectiva. =====

Cualquier modificación al CONTRATO deberá hacerse necesariamente mediante adenda formalizada por Escritura Pública, salvo las modificaciones de direcciones, correos electrónicos y/o de las personas autorizadas para efectuar comunicaciones, las cuales se realizarán de conformidad con el procedimiento descrito en la cláusula anterior. =====

VIGÉSIMO TERCERA: DE LA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO =====

23.1 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, sin asumir responsabilidad alguna, designará al (los) estudios(s) de abogados que le indique el FIDEICOMISARIO entre los listados en el ANEXO 15 de este CONTRATO, o en caso éste no cumpla con señalarle a qué estudio de abogados deberá encargarse la defensa dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES contados desde que LA FIDUCIARIA se lo hubiere requerido, ésta, sin asumir responsabilidad alguna, procederá a designar a uno de los estudios de abogados entre los listados en el ANEXO 15 de este CONTRATO, a quien le encargarán los procesos judiciales, administrativos o extrajudiciales a que hubiere lugar. =====

23.2 En caso los estudios de abogados consignados en el ANEXO 15 del presente CONTRATO no estén prestando servicios o no aceptaran el encargo que se les formule por escrito, LA FIDUCIARIA propondrá al menos dos (2) estudios de abogados de primer nivel al FIDEICOMISARIO, quien deberá elegir al estudio de abogados a ser contratado dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES contados desde que LA FIDUCIARIA se lo hubiere solicitado. En caso el FIDEICOMISARIO no notifique su elección a LA FIDUCIARIA dentro del plazo establecido, ésta designará de la relación propuesta a uno de los estudios de abogados. =====

23.3 En todos los casos, LA FIDUCIARIA informará sobre la designación y el encargo al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE. =====

23.4 Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la elección del estudio de abogados, ni por los resultados obtenidos por éste, pero hará sus mejores esfuerzos en la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. =====

23.5 Los gastos en que se incurran en la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO serán asumidos conforme a lo dispuesto en la Cláusula

designe el Tribunal Arbitral, conforme a lo establecido en los reglamentos de AmCham.=====

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\$ 500,000.00 (Quinientos Mil 00/100 DÓLARES), a la orden de la o las partes contrarias, la misma que será solidaria, irrevocable, incondicionada y ejecutable en caso que dicho recurso, en fallo definitivo, no fuera declarado fundado. Dicha Carta fianza deberá estar vigente durante el tiempo que dure el proceso promovido y será entregada en custodia a un notario de la ciudad de Lima. =====

26.8 Para cualquier intervención de los jueces y tribunales ordinarios dentro de la mecánica arbitral, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de Lima Cercado, renunciando al fuero de sus domicilios.=====

26.9 Las PARTES dejan expresa constancia de que la presente Cláusula no será aplicable en caso existan controversias o discrepancias únicamente relacionadas al desalojo del FIDEICOMITENTE o de los ADQUIRENTES u otros terceros poseesionarios de los BIENES FIDEICOMETIDOS en caso de ejecución, sometiéndose las PARTES en dicho caso a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de Lima Cercado, renunciando al fuero de sus domicilios.=====

VIGÉSIMO SÉPTIMA: SEPARABILIDAD DE LAS CLÁUSULAS =====

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

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

28.1. El FIDEICOMITENTE es responsable directo de la determinación y pago de la deuda tributaria que pudiera haberse originado por la celebración o ejecución del CONTRATO, la transferencia de los BIENES FIDEICOMETIDOS al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o por los BIENES FIDEICOMETIDOS mismos.=====

28.2. LA FIDUCIARIA no se encuentra obligada a regularizar el cumplimiento de ninguna obligación tributaria formal y/o sustancial que, de acuerdo con la legislación vigente, sea de responsabilidad del FIDEICOMITENTE. De igual manera, el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no será utilizado para responder por obligaciones tributarias que corresponda al FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISARIO y/o LA FIDUCIARIA, conforme a lo señalado en el artículo 253° de la LEY DE BANCOS. =====

28.3. En caso LA FIDUCIARIA reciba alguna resolución de determinación, resolución de multa, 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, afectando y/o pretendiendo afectar el patrimonio de LA FIDUCIARIA, se le exija el pago de cualquier tributo que pudiera haberse originado por la celebración o ejecución del CONTRATO, la transferencia de los BIENES FIDEICOMETIDOS al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o por los BIENES FIDEICOMETIDOS mismos, LA FIDUCIARIA remitirá una carta al FIDEICOMITENTE, adjuntando copia de la documentación remitida por la Administración Tributaria para que, en un plazo no mayor a cinco (5) días calendario, el FIDEICOMITENTE cumpla con cancelar el íntegro de los tributos, moras, intereses, multas y demás recargos que resulten aplicables o, de ser el caso, demuestre haber ya cancelado dichos conceptos.=====

28.4. En los casos descritos en el numeral anterior, en el supuesto que el FIDEICOMITENTE decida impugnar los requerimientos de la Administración Tributaria, o de cualquier otra autoridad local, regional o central, sin cancelar la deuda tributaria, el FIDEICOMITENTE podrá, a su elección:=====

- (i) Garantizar ante la administración tributaria, o la correspondiente autoridad local, regional o central, la deuda tributaria; o,=====
- (ii) Asumir el costo financiero de la garantía que LA FIDUCIARIA tuviese que presentar.=====

En caso el FIDEICOMITENTE no ejecute ninguna de las alternativas antes mencionadas en un plazo de quince (15) DÍAS HÁBILES de recibida la notificación a que se refiere el numeral 28.3 o conforme al plazo establecido en la documentación que LA FIDUCIARIA le remitió, LA FIDUCIARIA mantendrá los fondos y recursos necesarios en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO que resulten superiores a la deuda tributaria impugnada (incluyendo intereses moratorios) y que deberá ser calculada al 31 de diciembre de cada ejercicio durante el plazo que dure el proceso.=====

En el supuesto descrito en el párrafo precedente, en caso se verifique que al 31 de diciembre de determinado ejercicio no se ha incorporado al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO un importe equivalente a la actualización de la deuda tributaria calculada al 31 de diciembre del siguiente ejercicio o de producirse la extinción del CONTRATO bajo los términos de la Cláusula Décimo quinta antes del 31 de diciembre del ejercicio siguiente, LA FIDUCIARIA se encuentra facultada para cancelar la deuda tributaria con cargo a los recursos que administre en relación con el CONTRATO y al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, sin responsabilidad alguna para ella.=====

LA FIDUCIARIA se encuentra facultada a contratar a su criterio a un tercero experto que realizará anualmente el cálculo de la contingencia tributaria actualizada. Los gastos incurridos serán cobrados al FIDEICOMITENTE debidamente documentados.=====

De haberse efectuado el pago de las sumas requeridas a la autoridad, LA FIDUCIARIA prestará sus mejores esfuerzos para ayudar en la devolución del monto pagado.=====

28.5. De acuerdo a lo previsto en la Cláusula Vigésimo Cuarta, todos los gastos que se deriven de lo estipulado en la presente cláusula serán de cargo del FIDEICOMITENTE.=====



VIGÉSIMO NOVENA: CESIÓN DE DERECHOS Y DE POSICIÓN CONTRACTUAL

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

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

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

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

TRIGÉSIMA: INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y PUBLICIDAD EN EL SIGM

Del Registro de Propiedad Inmueble:

30.1. El FIDEICOMITENTE -a su cuenta y costo-, presentará la solicitud de inscripción del presente CONTRATO a los Registros Públicos correspondientes debiendo LA FIDUCIARIA hacer seguimiento al proceso de inscripción del presente CONTRATO en dichos registros, de acuerdo con lo regulado en la LEGISLACIÓN APLICABLE. Asimismo, el FIDEICOMITENTE obtendrá la inscripción del presente CONTRATO dentro del plazo señalado en el numeral 6.6. de la Cláusula Sexta del presente CONTRATO en los registros respectivos, debiendo realizar las gestiones que sean necesarias para ello -incluyendo la elaboración de subsanaciones, obligándose el FIDEICOMITENTE a mantener informados a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO, a efectos de lograr las inscripciones señaladas.

De conformidad con lo establecido en el CONTRATO, se deja expresa constancia que LA FIDUCIARIA únicamente supervisará la inscripción del CONTRATO y de cualquier modificación a este en los registros respectivos; no siendo responsable bajo ningún supuesto o circunstancia del éxito de dicho procedimiento ni de la inscripción efectiva del acto cuya inscripción se solicite a los registros públicos por parte del FIDEICOMITENTE, siendo ello de exclusiva responsabilidad de este último y en atención a que las obligaciones que LA FIDUCIARIA asume en virtud de este CONTRATO son de medios y no de resultados.

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

De la publicidad en el SIGM:

30.3. En el marco de lo señalado en el Decreto Legislativo N° 1400 por medio del cual se aprueba el nuevo Régimen de Garantía Mobiliaria, así como cualquier norma que lo modifique o complemente (en adelante, la "Norma SIGM"), el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO autorizan e instruyen de manera irrevocable a LA FIDUCIARIA para publicar el aviso electrónico de la constitución, modificación y/o ejecución del CONTRATO, según corresponda, en el Sistema de Informativo de Garantías Mobiliaria - SIGM.

30.4. Para llevar a cabo la publicación del aviso se seguirá sustancialmente el siguiente procedimiento:

30.4.1. LA FIDUCIARIA realizará la publicación del aviso dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES de suscrita la Escritura Pública que origine el presente CONTRATO con la información incluida en dicho documento. En caso sea necesario, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO deberán proporcionar cualquier información adicional que requiera LA FIDUCIARIA para dicho fin.

30.4.2. Una vez publicado el aviso, LA FIDUCIARIA remitirá la constancia o documento equivalente que emita el SIGM para que el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO brinden su conformidad o comentarios en un plazo no mayor de un (1) DÍA HÁBIL, transcurrido dicho plazo, se entenderá automáticamente aprobado sin ningún tipo de responsabilidad para LA FIDUCIARIA.

30.4.3. Queda claro que ni LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISARIO son responsables por hacer seguimiento a los avisos posteriores que pudieran ser publicitados sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS.

30.4.4. Una vez terminado el CONTRATO, las PARTES coordinarán para que LA FIDUCIARIA publiquen el aviso de cancelación correspondiente, siendo de aplicación lo indicado en el presente numeral 30.4, en tanto sea aplicable.

30.5. En el supuesto que se envíe una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN conforme a lo señalado en el CONTRATO, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO instruyen y autorizan a LA FIDUCIARIA a proceder con la publicación en el sistema SIGM, conforme a lo señalado en el numeral

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

30.4 anterior y la Norma SIGM. =====

Sin perjuicio de lo indicado en el numeral 30.4.2 anterior, una vez publicado el aviso de ejecución, LA FIDUCIARIA remitirá la constancia o documento equivalente que emita el SIGM para que el FIDEICOMISARIO brinden su conformidad o comentarios en un plazo no mayor de un (1) DÍA HÁBIL, transcurrido dicho plazo, se entenderá automáticamente aprobado sin ningún tipo de responsabilidad para LA FIDUCIARIA.=====

30.6. No obstante a lo señalado en la presente cláusula, las PARTES acuerdan que la misma podría ser modificada por ellas sin necesidad de firmar una modificación al CONTRATO. =====

TRIGÉSIMO PRIMERA: ADMINISTRACIÓN DE DATOS PERSONALES E IDENTIFICACIÓN DE BENEFICIARIO FINAL =====

31.1. DATOS PERSONALES:=====

Las PARTES declaran tener conocimiento de lo dispuesto en la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 003-2013-JUS. En virtud de ello, las PARTES declaran que, desde la firma del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y el DEPOSITARIO y sus representantes, otorgan expresamente su consentimiento para el tratamiento de los datos personales que por ellos sean facilitados o que se faciliten en cumplimiento con lo establecido en el presente CONTRATO. Asimismo, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y el DEPOSITARIO, expresan su consentimiento, a fin que LA FIDUCIARIA pueda compartir los datos personales, a terceros, tales como, Instituciones del Sistema Financiero a fin de ser utilizados de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO y/o a la AUTORIDAD GUBERNAMENTAL para el ejercicio de sus funciones dentro del marco de la LEY APLICABLE.=====

El FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y el DEPOSITARIO y sus representantes, declaran que los datos proporcionados, son verdaderos y se encuentran actualizados, teniendo pleno conocimiento del uso que LA FIDUCIARIA hará de los mismos. El FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y el DEPOSITARIO se comprometen a comunicar por escrito a LA FIDUCIARIA cualquier modificación de los datos personales proporcionados en virtud del presente CONTRATO en un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber tomado conocimiento de la modificación respectiva.=====

Asimismo, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO y el DEPOSITARIO y sus representantes, declaran conocer que tienen expeditos los derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales proporcionados a LA FIDUCIARIA, los cuales podrán ejercer mediante una comunicación escrita o por correo electrónico a LA FIDUCIARIA. =====

31.2. BENEFICIARIO FINAL =====

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Legislativo N°1372 y su norma reglamentaria el Decreto Supremo N°003-2019-EF, el Estado Peruano estableció que las personas jurídicas y entes jurídicos tienen la obligación de informar a la Administración Tributaria la identificación de sus beneficiarios finales.=====

En ese contexto, tanto el FIDEICOMITENTE como el FIDEICOMISARIO se obligan a atender cualquier requerimiento de información que les sea formulado por LA FIDUCIARIA, a fin de cumplir con sus políticas internas y las obligaciones legales que le resultan aplicables. =====

Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO autorizan a LA FIDUCIARIA a poner a disposición de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y/o cualquier otra entidad pública a cuya competencia se encuentre sujeta LA FIDUCIARIA, la información relativa a sus beneficiarios finales, así como de cualquier otra persona natural que teniendo la calidad de participe o inversionista ejerza el control efectivo final del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, o tenga derecho a los resultados o las utilidades que se generen, paguen o distribuyan en el marco de lo dispuesto en el CONTRATO. =====

El FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISARIO, se obligan a realizar todas las acciones que resulten necesarias a fin de permitir a LA FIDUCIARIA cumplir con las obligaciones legales que resulten aplicables, en especial, con la obligación relativa a la identificación de sus beneficiarios finales, según lo dispuesto el Código Tributario, el Decreto Legislativo N°1372, su reglamento y demás normas aplicables. Se reconoce, asimismo, la facultad de LA FIDUCIARIA de establecer mecanismos y/o criterios que le permitan obtener información adecuada y precisa sobre la identificación del beneficiario final.=====

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

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LA TRANSFERENCIA DE UNIDADES INMOBILIARIAS =====

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

Es importante señalar que, a efectos de proceder con lo establecido en el párrafo anterior, el FIDEICOMISARIO deberá instruir la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a través de una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN y suscribirá en la fecha de celebración del presente CONTRATO un poder irrevocable sujeto a condición suspensiva (el cual se encuentra contenido en el ANEXO 17-A), el mismo que surtirá efectos en la fecha en que el FIDEICOMISARIO remita la comunicación referida en el párrafo anterior a LA FIDUCIARIA.=====



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

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

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

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

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

2. Cesión de posición contractual de LA FIDUCIARIA:=====

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

2.1. En caso el FIDEICOMISARIO no instruya la resolución dentro del plazo señalado en el presente numeral, deberá nombrar a un fiduciario sucesor y comunicar dicho nombramiento a LA FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha en la que LA FIDUCIARIA envíe la Comunicación LF.=====

2.2. El fiduciario sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito. La aceptación implicará la suscripción en un mismo acto del Contrato de Transferencia del Fideicomiso, así como la entrega de los documentos que acreditan los derechos sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con la correspondiente acta notarial de recepción. La aceptación deberá efectuarse dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES posteriores al nombramiento del fiduciario sucesor. Una vez aceptado dicho nombramiento, el fiduciario sucesor tendrá - en adelante- todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones de LA FIDUCIARIA.=====

2.3. Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE, sin que sea relevante determinar, para este efecto, la parte o las partes que hayan causado el asunto en mérito al cual LA FIDUCIARIA cedió su posición contractual en el CONTRATO.=====

2.4. En el supuesto en que (i) el FIDEICOMISARIO no cumpla con designar a un fiduciario sucesor dentro del plazo establecido en el numeral 2.1, o (ii) el fiduciario sucesor no acepte su nombramiento dentro del plazo indicado en el numeral 2.2, o (iii) los documentos necesarios para la cesión de posición contractual de LA FIDUCIARIA no se hayan suscrito dentro de los treinta (30) DÍAS HÁBILES siguientes a la recepción de la Comunicación de Salida; LA FIDUCIARIA podrá -sin responsabilidad- proceder a formalizar la resolución del CONTRATO de acuerdo a la regulación contenida en el numeral 3 siguiente.=====

3. Resolución del CONTRATO:=====

3.1. LA FIDUCIARIA podrá —actuando de acuerdo con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil y al numeral 8 del artículo 269° de la LEY DE BANCOS - de acuerdo a lo acordado con el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO, proceder con la resolución del CONTRATO, en caso se configure alguno de los siguientes supuestos:=====

a. Cuando el FIDEICOMISARIO así lo haya instruido mediante la Comunicación de Salida; =====

b. Cuando se haya configurado cualquiera de los supuestos indicados en el numeral 2.4. de la presente cláusula adicional; o, =====

c. Cuando el FIDEICOMISARIO no cumpla con enviar la Comunicación de Salida dentro del plazo de quince (15) DÍAS HÁBILES de haber recibido la Comunicación LF.=====

3.2. Previamente a la suscripción de los documentos necesarios para formalizar la resolución del CONTRATO, LA FIDUCIARIA deberá por instrucciones del FIDEICOMISARIO (i) constituir una garantía mobiliaria y/o una hipoteca, según corresponda, sobre los bienes que corresponda, a favor del FIDEICOMISARIO, en respaldo de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS que se encontraran aún pendientes, sobre los bienes y derechos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO —para lo cual el FIDEICOMITENTE ha otorgado un poder irrevocable sujeto a condición suspensiva (el cual se encuentra contenido en el ANEXO 17-A), y (ii) suscribirá todos los documentos que resulten necesarios para llevar a cabo una

Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima

cesión de derechos, sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS, a favor del FIDEICOMISARIO. Para estos efectos, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO aceptan expresa e irrevocablemente que LA FIDUCIARIA podrá suscribir todos los documentos públicos y/o privados que resulten necesarios para otorgar las garantías indicadas en los numerales (i) y (ii) del presente párrafo.=====

3.3. Luego de haber constituido las garantías indicadas en los numerales (i) y (ii) del numeral 3.2., y de haber suscrito todos los documentos que resulten necesarios para dichos efectos, LA FIDUCIARIA procederá a suscribir los documentos necesarios para formalizar la resolución del CONTRATO.=====

3.4. El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO reconocen y aceptan irrevocablemente que LA FIDUCIARIA podrá –más no está obligada a– resolver el contrato de acuerdo con lo establecido en el artículo 1430° del Código Civil y al numeral 8 del artículo 269° de la LEY DE BANCOS; sin que ello implique responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA.=====

4. Para efectos de la presente cláusula, el FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISARIO aceptan expresamente que, LA FIDUCIARIA, a su sola discreción y de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula, proceda con la cesión de su posición contractual en el CONTRATO o a la resolución del CONTRATO. En ese sentido, el FIDEICOMITENTE y FIDEICOMISARIO acuerdan que LA FIDUCIARIA podrá facultativamente ceder su posición contractual en el presente CONTRATO o resolverlo, según lo regulado previamente y de acuerdo con el Código Civil y la LEY DE BANCOS.=====

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

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LA INTERVENCIÓN DEL SUPERVISOR =====

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

CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LA FIRMA DIGITAL O ELECTRÓNICA =====

Las PARTES acuerdan que, todos los documentos a los que se hacen referencia en el presente CONTRATO dentro de los cuales se encuentran, de manera enunciativa más no limitativa, los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA, entre otros; podrán ser suscritos por las PARTES a través de firmas digitales o electrónicas, en tanto sea operativamente viable para las PARTES y las LEYES APLICABLES lo permitan. La firma digital o electrónica en los mencionados documentos, tendrá la misma validez y eficacia que la firma suscrita de cualquiera de las PARTES, siendo vinculante entre ellas. =====

No obstante a lo señalado, en caso sea necesario la regularización física por las PARTES en alguno de los documentos señalados en el párrafo precedente, estas se comprometen a suscribir cualquier documento público y/o privado. Asimismo, en los casos de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y CLÁUSULAS ADICIONALES A LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA, el FIDEICOMITENTE se obliga a causar que los ADQUIRENTES suscriban de manera digital o electrónica dichos documentos y, de ser el caso, regularizar su firma física en cualquier documento público y/o privado. =====

QUINTA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LAS INSTRUCCIONES PARA LAS GESTIONES MUNICIPALES RELACIONADAS A LOS INMUEBLES Y/O UNIDADES INMOBILIARIAS EN CASO DE UN PROCESO DE EJECUCIÓN =====

En el supuesto que se proceda con la ejecución del INMUEBLE y/o UNIDADES INMOBILIARIAS de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décimo Primera y Décimo Segunda del presente CONTRATO, LA FIDUCIARIA -en ejercicio del dominio fiduciario de acuerdo a lo regulado en las LEYES APLICABLES- y bajo instrucción del FIDEICOMISARIO, se encontrará plenamente facultado para suscribir los documentos públicos y privados que sean necesarios para la ejecución y la transferencia de propiedad de los bienes en ejecución, así como realizar cualquier acto que sea necesario para su transferencia, sin reserva ni limitación alguna. =====

En ese orden de ideas, el FIDEICOMITENTE acepta, autoriza e instruye irrevocable y expresamente que LA FIDUCIARIA podrá suscribir cualquier documento público o privado que sea necesario presentar ante cualquier AUTORIDAD GUBERNAMENTAL para solicitar información o documentación del INMUEBLE o las UNIDADES INMOBILIARIAS -sin ser limitativo- a la Municipalidad distrital correspondiente, a efectos de solicitarle:=====

A) La emisión de la Hoja Resumen (HR) y la de Predio Urbano (PU).=====

B) Las constancias de adeudo o no adeudo de los tributos del INMUEBLE o las UNIDADES INMOBILIARIAS, pudiendo inclusive cancelar cualquier deuda que se mantenga por el INMUEBLE o las UNIDADES INMOBILIARIAS. Se deja expresa constancia que LA FIDUCIARIA podrá pagar los conceptos del presente inciso con cargo a los recursos que administre en relación con el CONTRATO y al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, o que sean proporcionados por el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMISARIO directamente; en caso que no se cuente con fondos suficientes, y no se pueda llevar a cabo el encargo, LA FIDUCIARIA no podrá ser considerada responsable por ello.=====

Para estos efectos, el FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir, a solicitud de LA FIDUCIARIA, cualquier documento que resulte necesario a efectos de que LA FIDUCIARIA pueda hacer valer las facultades descritas en la presente Cláusula Adicional frente a cualquier AUTORIDAD GUBERNAMENTAL.

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

Lima, 30 de junio de 2025=====



SERIE B N°17904161
LIBRO DE FIRMAS DE LOS NOTARIOS DE LIMA

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y UNO

[HOJA DE FIRMAS EN LA SIGUIENTE PÁGINA] =====

HOJA DE FIRMAS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS N° 2244 =====

FIDEICOMITENTE Y PROMOTOR =====

FIRMA POR VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.: ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA =====

FIRMA POR VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.: RAFAEL MIRANDA VARGAS-FANO =====

LA FIDUCIARIA =====

FIRMA POR LA FIDUCIARIA S.A.: MARIA FERNANDA URSULA ALCAIDE CARDENAS =====

FIRMA POR LA FIDUCIARIA S.A.: RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI Diego Alberto Uribe Mendoza/

FIDEICOMISARIO =====

FIRMA POR BANCO BBVA PERU: MANUEL EDGARDO PIÑAN LEIVA =====

FIRMA POR BANCO BBVA PERU: ALBERTO ALONSO PALACIOS MADRID =====

SUPERVISOR TÉCNICO =====

FIRMA POR INGENIERIA MÁXIMA E.I.R.L.: PATRICIA DEL CARMEN VALDIVIA VERASTEGUI =====

FIRMA POR INGENIERIA MÁXIMA E.I.R.L.: ANDRÉS ERNESTO GÓMEZ CARGES Max Francisco Alfaro Ramirez/

DEPOSITARIO =====

FIRMADO: ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA =====

AUTORIZADA LA PRESENTE POR Maria Fernanda Ursula Alcaide Cardenas, abogada CAL. 71460.

INSERTO: ANEXOS =====

ANEXO 1 =====

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

San Isidro, [●]=====

Señores=====

[●]=====

Presente=====

Atención: [●]=====

Referencia: Fid. [●]=====

Certificados de Participación =====

Proyecto "*****"=====

De nuestra consideración: =====

De acuerdo a lo estipulado en el numeral [●] del Contrato de Fideicomiso N° [●], se emite la presente constancia de anotación del Certificado de Participación (en adelante, la "CONSTANCIA DE REGISTRO") conforme a las instrucciones del Fideicomitente, a la orden de el/los adquirente/s de la UNIDAD INMOBILIARIA descrita en el respectivo contrato de transferencia y de acuerdo al detalle incluido en la presente CONSTANCIA DE REGISTRO. Se deja constancia que el Fideicomisario autorizó e instruyó a La Fiduciaria S.A. para que proceda con la anotación del respectivo Certificado de Participación en su registro. Se deja constancia además que, la emisión de la presente CONSTANCIA DE REGISTRO se realiza en virtud del cumplimiento de las siguientes condiciones concurrentes: (i) La Fiduciaria S.A. ha sido informada por el Fideicomitente de la suscripción de un contrato de transferencia, de acuerdo a lo establecido en el numeral [●]; y, (ii) el Fideicomitente ha comunicado a La Fiduciaria S.A. que el respectivo adquirente ha cumplido con pagar la cuota inicial prevista en el contrato de transferencia.=====

Por ello, y en respuesta a su solicitud, emitimos la presente CONSTANCIA DE REGISTRO, la cual se encuentra desmaterializado, correspondiente al [nombre de proyecto inmobiliario]:=====

N° Certificado	
Cliente	
DNI	
Cónyuge	
DNI	
Etapa	
Edificio	
Departamento	
Estacionamiento	
Depósito	

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Precio de Venta	
N° Partida Registral	
Entidad Financiadora	

No obstante a lo señalado, la validez de la presente constancia, así como la eficacia de la anotación del Certificado de Participación en los registros de La Fiduciaria S.A. se encuentra condicionado a que se acredite en la Cuenta Recaudadora, abierta por La Fiduciaria S.A. con relación al fideicomiso de la referencia, el íntegro del desembolso del crédito hipotecario correspondiente al precio de venta de la unidad inmobiliaria y se haya suscrito la escritura pública del contrato de crédito hipotecario entre la Institución Financiadora y el adquirente.===== Finalmente, queda claramente establecido que es de exclusiva responsabilidad del adquirente y de la Entidad Financiadora la constitución de una garantía mobiliaria sobre el Certificado de Participación a favor de la Entidad Financiadora, así como la suscripción de los documentos privados y/o públicos que se requieran. ===== Sin otro particular y agradeciendo la atención a la presente, quedamos de ustedes.=====

Atentamente,=====

ANEXO 2 =====

Modelo de CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA =====

Señor Notario:=====

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **CLÁUSULA ADICIONAL AL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES EL/LOS INMUEBLE/S FUTUROS** (en adelante la "CLÁUSULA ADICIONAL") que celebran:=====

- **[●]**, con RUC N° **[●]**, con domicilio en la **[●]**, debidamente representada por XXXX, según facultades inscritas en la Partida Electrónica N°**[●]** del Registro de Personas Jurídicas de Lima, quien en adelante se le denominará **LA VENDEDORA**. =====

- Y, de la otra parte, XXX identificada con DNI N° XXX, de estado civil XXX, con domicilio en XXXX, a quien en adelante se le denominará **EL/LOS COMPRADOR/ES**. =====

En adelante a **LA VENDEDOR** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** en conjunto se les denominará las "Partes");=====

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

PRIMERA: ANTECEDENTES =====

1.1 Con fecha **[●]** de **[●]** de 202**[●]**, **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** celebraron un contrato de compraventa de bien inmueble futuro (en adelante, el "Contrato"), en virtud del cual, **LA VENDEDORA** dio en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** señalados en el Anexo II del Contrato.=====

1.2 Mediante Escritura Pública de fecha **[*]** de **[*]** de **[*]**, otorgada ante Notario de Lima, Dr. **[*]**, **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso de Activos (en adelante, el "Fideicomiso de Activos"), mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA**, aportando al mismo el terreno ubicado en Malecón Paul Harris N° 332, Distrito de Barranco, Provincia y Departamento de Lima, cuyo título de dominio, gravámenes, linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos en la Partida N° 46638735 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, sobre el cual se encuentra ejecutando la construcción del Proyecto denominado "Harris 332" así como los planos y otros activos relacionados al mismo. Dentro del referido Proyecto, se encuentran los **EL/LOS INMUEBLE/S** que transfiere **LA VENDEDORA** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** objeto de la presente compraventa.=====

1.3 Asimismo, por Escritura Pública de fecha **[*]** de **[*]** de **[*]**, otorgada ante Notario de Lima, Dr. **[*]**, **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso de Flujos (en adelante, el "Fideicomiso de Flujos"), mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA**, aportando al mismo los derechos de cobro y flujos dinerarios que correspondan pagar a **EL/LOS COMPRADOR/ES** en virtud del Contrato. =====

En adelante el Fideicomiso de Activos y el Fideicomiso de Flujos se denominarán conjuntamente como los "CONTRATOS DE FIDEICOMISO".=====

Los términos de la presente CLÁUSULA ADICIONAL formarán parte integrante del Contrato, siendo que en caso de conflicto entre ambos primará lo dispuesto en esta CLÁUSULA ADICIONAL. =====

Queda establecido que todos los términos de la presente CLÁUSULA ADICIONAL, que se encuentren en mayúsculas y que no hubieran sido definidos en el CONTRATO, tendrán el mismo significado que tienen en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO.=====

SEGUNDA: OBJETO =====

2.1 Reconocimiento del Contrato de Fideicomiso =====

EL/LOS COMPRADOR/ES, declara conocer que **LA VENDEDORA**, **LA FIDUCIARIA** y BANCO BBVA PERU (en adelante, "BANCO SPONSOR") han



Colegio de Notarios de Lima

suscribió los CONTRATOS DE FIDEICOMISO. En consecuencia, EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer que los EL/LOS INMUEBLE/S objeto de transferencia del CONTRATO, se encontrarán bajo el dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA hasta que ésta restituya el dominio sobre los EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:

- a) La conclusión definitiva de las "Obras" (término definido en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO);
- b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de los EL/LOS INMUEBLE/S conforme a los CONTRATOS DE FIDEICOMISO;
- c) Que se haya cancelado el íntegro del precio de venta en la Cuenta Recaudadora del Fideicomiso de Flujos.
- d) Que el BANCO SPONSOR instruya a LA FIDUCIARIA a restituir el dominio de los EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA.

En virtud de los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA se ha obligado a que, una vez verificadas las condiciones indicadas anteriormente y, las estipuladas en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de los EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA (en adelante, la "Minuta de Restitución de Dominio") a efectos de que LA VENDEDORA perfeccione la transferencia de propiedad definitiva sobre los EL/LOS INMUEBLE/S y sobre la participación que le corresponde sobre las áreas comunes por la adquisición de los EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.

En ese sentido, la transferencia de propiedad de LOS EL/LOS INMUEBLE/S a EL/LOS COMPRADOR/ES 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 Minuta de Restitución de Dominio a favor de LA VENDEDORA. La referida restitución surtirá efectos siempre que se presente el CONTRATO ante Registros Públicos, y en ese sentido, se produzca la transferencia de propiedad de los EL/LOS INMUEBLE/S por parte de LA VENDEDORA a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.

Por otro lado, si EL/LOS COMPRADOR/ES ha cumplido con pagar el íntegro del precio de venta y la construcción del Proyecto ha concluido, LA VENDEDORA podrá entregar la posesión de los EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES antes que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Minuta de Restitución de Dominio, lo cual será oportunamente comunicado a EL COMPRADOR. En tal caso, una vez suscrita la Minuta de Restitución de Dominio, LA VENDEDORA transferirá la propiedad de los EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.

De producirse la entrega de la posesión de los EL/LOS INMUEBLE/S bajo las circunstancias descritas en el párrafo precedente, si bien la transferencia definitiva de propiedad de la (de las) misma(s) estará sujeta a la suscripción de la Minuta de Restitución de Dominio conforme a lo establecido en los párrafos precedentes, las partes acuerdan que los riesgos y beneficios de la propiedad quedarán plena y definitivamente transferidos a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES. A partir de la entrega de la posesión sobre los EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES:

(i) podrá hacer uso, posesión, disposición de los EL/LOS INMUEBLE/S y/o demás atributos de la propiedad asumiendo los derechos, beneficios y obligaciones que les corresponda, y (ii) asumirá todos los riesgos y obligaciones inherentes y/o relacionados con los EL/LOS INMUEBLE/S, incluido el pago de los gastos de mantenimiento de los mismos, incluido las de sus áreas y bienes comunes, servicios públicos, tributos y demás obligaciones de carácter formal y sustancial que sean atribuibles directa o indirectamente a los EL/LOS INMUEBLE/S, áreas y zonas comunes de éstos siendo todos estos de cuenta y responsabilidad exclusiva de EL/LOS COMPRADOR/ES.

2.2 Respecto a la regulación del precio y a la forma de pago de los EL/LOS INMUEBLE/S: EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer y aceptar que todos los derechos de cobro y flujos dinerarios que correspondan ser pagados a LA VENDEDORA por concepto del CONTRATO han sido cedidos en dominio fiduciario al patrimonio fideicometido administrado por LA FIDUCIARIA conforme al Fideicomiso de Flujos y, en tal sentido, EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga a cancelar el monto del precio de venta que se encuentre pendiente de pago a la Cuenta Recaudadora del Fideicomiso de Flujos (en adelante la "CUENTA RECAUDADORA"), que se detalla a continuación:==

Número de Cuenta	Moneda	Nombre de la Cuenta
[.]	[.]	[.]
[.]	[.]	[.]

En ese sentido, los derechos de cobro y los flujos dinerarios señalados en el párrafo precedente no podrán ser compensado contra ninguna obligación de LA VENDEDORA frente a EL COMPRADOR.

Asimismo, cabe mencionar que, toda modificación o suspensión de la forma en que deben ser efectuados los pagos de los derechos de cobro y flujos dinerarios señalados en la presente cláusula, solo podrá ser instruida mediante comunicación notarial suscrita por LA FIDUCIARIA. En tal sentido, EL/LOS COMPRADOR/ES declara de manera expresa que, en la eventualidad que LA VENDEDORA 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/LOS COMPRADOR/ES continuar efectuando los pagos a LA FIDUCIARIA en la forma indicada en el párrafo anterior, sin responsabilidad alguna y considerándose estos pagos -en todos los casos- como correctamente efectuados.

Asimismo, LA VENDEDORA declara que se realizará la transferencia respectiva a la CUENTA RECAUDADORA, de la suma que hasta la fecha haya sido cancelada por EL/LOS COMPRADOR/ES como parte del precio de compra.

Colegio de Notarios de Lima

EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer y aceptar el contenido, validez y existencia de los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, así como el dominio fiduciario que ostenta LA FIDUCIARIA sobre los **EL/LOS INMUEBLE/S** y los derechos de cobro derivados del Contrato. LA FIDUCIARIA ostentará el dominio fiduciario sobre los **EL/LOS INMUEBLE/S** hasta su restitución a LA VENDEDORA, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las condiciones indicadas en el Fideicomiso de Activos y se cuente con la instrucción del BANCO SPONSOR en virtud de dicho contrato.=====

2.3 Respeto de los Certificados de Participación (numeral aplicable solo para compraventas con financiamiento bancario)=====

EL/LOS COMPRADOR/ES y LA VENDEDORA reconocen y aceptan que LA FIDUCIARIA únicamente emitirá Certificados de Participación en la medida que (i) la adquisición de los **EL/LOS INMUEBLE/S** por **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea financiada por una Entidad Financiadora (en adelante el "BANCO"); y, (ii) dicha entidad acepte un Certificado de Participación como garantía para el financiamiento otorgado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. ==
LA FIDUCIARIA emitirá un certificado de participación a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y anotará el mismo en su Registro de Certificados de Participación, siguiendo las instrucciones de LA VENDEDORA, siempre que éste le haya informado a LA FIDUCIARIA, (i) acerca de la suscripción del Contrato (incluyendo la suscripción de las cláusulas adicionales a través de la cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituye hipoteca a favor del BANCO que le haya otorgado un crédito para la adquisición de los **EL/LOS INMUEBLE/S**; y, (ii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya abonado el íntegro de la cuota inicial, o de ser el caso, el íntegro del precio de transferencia haya sido abonado en la cuenta bancaria indicada en el literal anterior. No obstante lo señalado en el literal (ii), en los casos en los que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hubiera abonado el íntegro de la cuota inicial o del precio de transferencia de ser el caso, a favor de LA VENDEDORA, ésta última deberá acreditar a través del informe emitido por el supervisor designado en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, haber recibido dichos importes. =====

El certificado de participación otorgará a su titular los siguientes derechos:=====

1. A recibir la propiedad de los **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, incluyendo la alcuota de las áreas comunes, una vez que (i) se culmine la construcción, (ii) se hubieren independizado los **EL/LOS INMUEBLE/S** en los Registros Públicos, (iii) que se haya elevado a Escritura Pública el CONTRATO y (iv) que el BANCO SPONSOR haya instruido la suscripción de la Minuta de Restitución y LA FIDUCIARIA suscriba la Escritura Pública de Restitución que dicha minuta origine.=====
2. Únicamente en el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido constituido en virtud del Fideicomiso de Activos, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva LA FIDUCIARIA, otorgará a el titular el derecho a la alcuota del producto de la ejecución de dicho patrimonio hasta por un monto máximo equivalente al precio de los **EL/LOS INMUEBLE/S** efectivamente cancelados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, conforme al Fideicomiso de Activos.=====

2.4 Constitución de la Garantía Mobiliaria (numeral aplicable solo para compraventas con financiamiento bancario)=====

Teniendo en cuenta que la adquisición de los **EL/LOS INMUEBLE/S** por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha sido/está/será financiada por el BANCO, con el cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha suscrito/suscribirá el correspondiente contrato de crédito hipotecario (el "Contrato de Crédito Hipotecario"), **EL/LOS COMPRADOR/ES**, se obliga, en tanto el BANCO haya aceptado el Certificado de Participación, a constituir una garantía mobiliaria sobre el Certificado de Participación a favor de dicha entidad bancaria, 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 el respectivo contrato de garantía mobiliaria.==
Sin perjuicio de la inscripción en el Registro de Certificados de Participación que mantiene LA FIDUCIARIA, dicha garantía mobiliaria se formalizará de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley de Garantías Mobiliarias y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la inscripción de la hipoteca constituida sobre los **EL/LOS INMUEBLE/S** en la partida registral de estos. Será responsabilidad de la entidad bancaria y de **EL/LOS COMPRADOR/ES** suscribir el contrato de hipoteca correspondiente.=====

EL/LOS COMPRADOR/ES deberá informar a la entidad bancaria que otorgó el Crédito Hipotecario, que la Minuta de Restitución debe presentarse de manera conjunta con el CONTRATO y el Crédito Hipotecario a los Registros Públicos. Siendo esto así, **EL/LOS COMPRADOR/ES** y la entidad financiera que otorgó el Crédito Hipotecario, tomarán las medidas pertinentes con el fin que, una vez LA VENDEDORA logre obtener la independización de los **EL/LOS INMUEBLE/S**, toda la documentación correspondiente al Contrato y al Contrato de Crédito Hipotecario se encuentre completa en la notaría pertinente para proceder con presentar dicha documentación en los Registros Públicos conjuntamente con la Minuta de Restitución.=====

En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** incurra en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre los **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de BANCO, éste podrá ejecutar la Garantía Mobiliaria conforme a lo previsto en el contrato de garantía mobiliaria correspondiente. La transferencia del certificado de participación producto de la ejecución de la garantía mobiliaria en referencia deberá ser comunicada a LA FIDUCIARIA a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. El tercero adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste le otorga el certificado de Participación. =====

La posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el Contrato y la presente CLAUSULA ADICIONAL se cederá automáticamente a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación – incluyendo a la ENTIDAD FINANCIADORA, en caso opte por la adjudicación del mismo conforme



a la Ley de Garantía Mobiliaria-, siempre que: (i) se haya transferido la titularidad del Certificado de Participación; y (ii) que el tercero adquirente cumpla con remitir toda documentación que haya sido requerida por LA FIDUCIARIA para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo. =====

LA VENDEDORA acepta anticipadamente que EL/LOS COMPRADOR/ES ceda su posición contractual a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación que hubiere sido emitido originalmente a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES. =====

En caso se realice la cesión de posición contractual antes mencionada, LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES otorgan poder a LA FIDUCIARIA para que conjuntamente con el tercero adquirente suscriba una minuta y escritura pública formalizando la cesión de posición contractual de EL/LOS COMPRADOR/ES en favor del tercero adquirente del Certificado de Participación y realice las comunicaciones necesarias a LA VENDEDORA. =====

Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no es ni será responsable por la inscripción de la referida Garantía Mobiliaria, siendo ello exclusiva responsabilidad de EL/LOS COMPRADOR/ES y del BANCO. =====

LA FIDUCIARIA no será responsable por la entrega de fondos remanentes a EL/LOS COMPRADOR/ES luego de cancelar la deuda frente al BANCO con el producto de la ejecución de la Garantía Mobiliaria, siendo esta responsabilidad exclusivamente del BANCO. =====

2.5 Respecto a la responsabilidad de LA FIDUCIARIA en el Proyecto =====

En ningún caso será LA FIDUCIARIA responsable por la construcción, desarrollo, entrega, culminación de EL PROYECTO o cualquier otro vinculado a los EL/LOS INMUEBLE/S, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con el Proyecto, siendo esta responsabilidad exclusivamente de LA VENDEDORA. =====

LA FIDUCIARIA solo será responsable de restituir los EL/LOS INMUEBLE/S una vez que (i) LA VENDEDORA haya completado el trámite de independización de los EL/LOS INMUEBLE/S; y, (ii) LA FIDUCIARIA hubiese sido instruida a tal efecto por el BANCO SPONSOR, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso de Activos. =====

Se deja expresa constancia que EL/LOS COMPRADOR/ES presta su consentimiento anticipado - mediante la suscripción del presente documento - para que los CONTRATOS DE FIDEICOMISO sean modificados para el desarrollo del Proyecto. EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga a suscribir, en caso sea aplicable, las modificaciones al Contrato que sean requeridas como resultado de la modificación a los CONTRATOS DE FIDEICOMISO. =====

Las partes conocen que LA FIDUCIARIA no asumirá ninguno de los derechos u obligaciones derivados del CONTRATO. LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES declaran reconocer que el presente documento no genera ningún tipo de relación comercial entre EL/LOS COMPRADOR/ES y LA FIDUCIARIA ni ninguna obligación de LA FIDUCIARIA frente a EL COMPRADOR. =====

TERCERA: MODIFICACIÓN DE CLAUSULA =====

Las partes acuerdan reemplazar la Primera Cláusula Adicional del Contrato, la misma que tendrá el siguiente tenor: =====

"Primera Cláusula Adicional.- PODER IRREVOCABLE: =====

Las PARTES declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de la oficina registral competente, la transferencia de la propiedad de los EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL COMPRADOR, así como, de la Hipoteca y la emisión -en caso así lo solicite el BANCO al Registro de Predios de la Oficina Registral competente- del Título de Crédito Hipotecario Negociable ("TCHN"). =====

En tal sentido, por el presente acto EL/LOS COMPRADOR/ES otorga poder irrevocable, a favor de LA VENDEDORA, que podrá ser ejercido por cualquiera de sus apoderados de su estructura de poderes, y/o LA FIDUCIARIA, que podrá ser ejercido por cualquiera de sus apoderados de su estructura de poderes, a quien en adelante se les denominará "EL APODERADO", para que pueda ejercer a sola firma en forma indistinta e individual las facultades detalladas a continuación: =====

1. Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el notario, autoridad administrativa competente y/o el Registro de Predios de la Oficina Registral competente en el trámite de inscripción del Contrato de Compraventa de EL/LOS INMUEBLE/S y/o de la hipoteca, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión, aclaración, ratificación, modificación y/o corrección de la numeración, nomenclatura y/o denominación de EL/LOS INMUEBLE/S, así como de las Partidas Registrales en la que se encuentran inscritos y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir y otorgar a nombre y representación del EL/LOS COMPRADOR/ES cualquier documento público y/o privado, así como minutas y/o escrituras públicas modificatorias y/o aclaratorias y/o ratificadorias que se requieran del presente instrumento y/o de la Hipoteca. =====

2. Efectuar todos los trámites necesarios y suscribir a nombre de EL/LOS COMPRADOR/ES todos los documentos que se requieran para inscribir la Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización de EL/LOS INMUEBLE/S. =====

3. Efectuar todos los actos necesarios para la formalización e inscripción del levantamiento de la hipoteca matriz en la partida de EL/LOS INMUEBLE/S, de ser el caso que se constituya una. =====

4. Luego de la CONFORMIDAD DE OBRA del Proyecto, siempre que EL APODERADO lo considere necesario y sin que ello constituya una obligación, presentarse ante la Municipalidad Distrital competente para declarar e inscribir (dar de baja y alta) de EL/LOS INMUEBLE/S y para registrar como propietario a EL/LOS COMPRADOR/ES en la oficina municipal competente, y para realizar todos los actos que resulten necesarios

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

para que **EL/LOS COMPRADOR/ES** figura como nuevo propietario de **EL/LOS INMUEBLE/S**, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes en los que se incluye la declaración jurada de autovalúo (HR y PU) y la constancia de no adeudo.=====

Asimismo, en los casos que sea necesario y se requiera para la continuidad del Proyecto, **EL APODERADO** también estará facultado para presentarse ante Sedapal, Luz del Sur, Edelnor, Calidda y cualquier otra entidad que se requiera para inscribir la titularidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sobre los suministros de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

5. Realizar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del Impuesto de Alcabala que corresponda, así como la emisión de la constancia de inafectación de alcabala, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de Entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** en representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.=====

6. Suscribir cualquier documento público y/o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca de **EL/LOS INMUEBLE/S** objeto del presente Contrato a favor del **BANCO** que financie la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**, 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**, pudiendo inclusive suscribirlo bajo el modelo establecido por el **BANCO** que financie la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

7. Suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos establecidos en este contrato y en la Ley de Títulos Valores – Ley N° 27827.=====

8. Delegar cualquiera de los poderes otorgados y reasumirlos cuando considere conveniente. Los mismos que pueden ser delegados por **EL APODERADO** a terceros.=====

9. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADOR/ES** facultan a **EL APODERADO** a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder.=====

10. Renovar el presente poder irrevocable por el plazo de un (1) año, o periodos mayores a un (1) año en caso sean permitidos por ley antes de su terminación y podrá ser renovado hasta que queden inscritas en los Registros Públicos (i) la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y (ii) la constitución de hipoteca que recaerá sobre éstos/a a favor del **BANCO** que financió la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el caso.=====

El plazo de vigencia del poder irrevocable que en virtud a esta cláusula **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga a favor de **EL APODERADO**, será de un (1) año, plazo que será computado a partir de la fecha en que se inscriba la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que se inscriba el poder en el registro de mandatos y poderes correspondiente, lo que suceda primero. =====

Los gastos ocasionados por la ejecución de la presente cláusula correrán por cuenta y cargo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.=====

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 a su nombre en los Registros Públicos de Lima.=====

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las **PARTES** que ni **LA VENDEDORA** ni **LA FIDUCIARIA** asumen responsabilidad en caso de no optar por las facultades que por esta cláusula se le concede.=====

Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que, en el hipotético caso que no se haya inscrito en el Registro correspondiente la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyeron a favor del **BANCO**, dentro del plazo máximo legal del poder irrevocable descrito en la presente cláusula adicional, OTORGAN un PODER ESPECIAL a favor de **EL APODERADO** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades descritas en la presente cláusula adicional, el cual entrará en vigencia al día siguiente de haberse cumplido el plazo máximo legal descrito en el artículo 153 del Código Civil. =====

CUARTA: RATIFICACIÓN DE LAS PARTES =====

Las partes convienen en ratificar su voluntad de compraventa expresada en el Contrato. En tal sentido, las partes expresamente convalidan, ratifican y corroboran que la integridad de las cláusulas y términos contemplados en el referido instrumento mantienen plena vigencia y absoluta exigibilidad entre las mismas, en tanto no se opongan al contenido del presente documento.=====

Agregue Ud. Señor Notario la introducción y conclusión de Ley, y pase los partes al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima para su inscripción.==
Lima, [●] de [●] del 202[●].=====

LA VENDEDORA =====

EL COMPRADOR =====

LA FIDUCIARIA =====

ANEXO I: REPRESENTANTES DE LA FIDUCIARIA =====



SERIE B N°17904164

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO

Table with 3 columns: Nombre, DNI, Asiento. Lists names and identification numbers of representatives of LA FIDUCIARIA.

ANEXO 3

Modelo de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO

PROYECTO "HARRIS 332"

FINANCIAMIENTO BANCARIO

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compraventa de Bien Futuro (en adelante, el "Contrato"), que celebran de una parte VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C. (en adelante, "LA VENDEDORA"), con RUC N° 20493040643, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el ANEXO I que suscrito por EL/LOS COMPRADOR/ES 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; con intervención de LA FIDUCIARIA S.A. (en adelante "LA FIDUCIARIA"), con RUC N° 20501842771, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el ANEXO I; El presente Contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA.- ANTECEDENTES

- 1.1 LA VENDEDORA es propietaria de un inmueble ubicado en el Malecón Paul Harris N° 332, Distrito de Barranco, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que consta inscrito en la Partida Electrónica N° 46638735 del Registro de Predios de Lima (en adelante, el "Terreno").
1.2 Sobre el Terreno, LA VENDEDORA se encuentra desarrollando el proyecto denominado "Harris 332", el cual consiste en la ejecución de una torre de 14 pisos con 53 departamentos, 60 estacionamientos y 14 depósitos (en adelante, "EL PROYECTO").
1.3 Por Escrituras Públicas de fecha [***] de [***] de [***], otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, LA VENDEDORA suscribió un contrato de Fideicomiso en Garantía y un contrato de Fideicomiso de Flujos mediante los cuales LA VENDEDORA ha trasferido en dominio fiduciario a LA FIDUCIARIA S.A. (en adelante, "LA FIDUCIARIA") todos los activos presentes y futuros que tengan relación directa con el desarrollo y ejecución de EL PROYECTO (en adelante, los "CONTRATOS DE FIDEICOMISO").
1.4 EL/LOS COMPRADOR/ES tiene/n interés en adquirir una unidad inmobiliaria para uso exclusivo de vivienda.
1.5 EL/LOS COMPRADOR/ES declaran y ratifican:
a) Conocer la condición de "preventa" o "desarrollo" de EL PROYECTO, información contenida en el documento de separación, por lo cual, a la suscripción del presente contrato EL PROYECTO podrá encontrarse en una de las siguientes condiciones: (i) "preventa", es decir, una entidad financiera se encuentra evaluando la aprobación de las líneas para la construcción de EL PROYECTO, o (ii) "desarrollo", es decir, las líneas para la construcción de EL PROYECTO ya están aprobadas por una entidad financiera. De ser el caso que el presente Contrato se haya suscrito cuando EL PROYECTO esté en "preventa" y las líneas para la construcción fueran aprobadas por una entidad financiera con posterioridad a la suscripción del presente Contrato, LA VENDEDORA comunicará a EL/LOS COMPRADOR/ES el cambio de la condición de "preventa" a "desarrollo". Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer que, sin perjuicio de la identificación comercial de EL PROYECTO y/o EL/LOS INMUEBLEIS establecidos en cualquier documento recibido o suscrito por EL/LOS COMPRADOR/ES de forma previa a la suscripción del presente Contrato (tales como material publicitario, anexo informativo, recibo de separación, entre otros), la identificación de EL PROYECTO y/o EL/LOS INMUEBLEIS se determinará según lo establecido en el numeral 3.3 de la cláusula tercera del presente Contrato.
b) Haber recibido una copia del documento de aprobación del Anteproyecto o la licencia de edificación de EL PROYECTO, según sea el caso, emitida por la autoridad competente, para el desarrollo de EL PROYECTO. Los datos del referido documento constan en el ANEXO II.

Vertical text on the left margin: Colegio de Notarios de Lima

Vertical text on the right margin: Colegio de Notarios de Lima

De ser el caso que a la fecha de suscripción del presente Contrato se cuenta con la aprobación del Anteproyecto de **EL PROYECTO** y una vez que la Municipalidad culmine la revisión y aprobación del expediente de Ingeniería de **EL PROYECTO**, **LA VENDEDORA** comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la obtención de la Licencia de Edificación de **EL PROYECTO**.=====

c) Conocer y haber revisado las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, las mismas que se encuentran descritas en el literal A del **ANEXO II** (en adelante se denominará/n "**EL/LOS INMUEBLE/S**"). Asimismo, precisan que **LA VENDEDORA** le/s ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** y **EL PROYECTO**, y les ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente Contrato, toda la información existente a la fecha y a la que se hace referencia en el Art. 76, 77 y 78.2 b. del Código de Protección y Defensa del Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) aprobado por Ley N° 29571 y sus modificatorias.=====

d) Manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para el correcto desarrollo de las obras de **EL PROYECTO**, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en desarrollo y/o 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 COMPRADOR/ES** la autorizan por este contrato de manera expresa. =====

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

f) Conocer y autoriza/n en forma expresa a **LA VENDEDORA** de que negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre, suministro y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y terceros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica, gas natural y/u otros servicios que tengan que ver con **EL PROYECTO**. Por su parte, por este documento, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que algunos de 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 9.5 de la cláusula novena del presente Contrato. A efectos de implementar dichos servicios, **LA VENDEDORA** podrá suscribir con las empresas prestadoras del servicio contrato de suministro, en su representación o directamente, los mismos que serán cedido a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** al momento de la entrega de las unidades que estos últimos adquieran en virtud del presente Contrato. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran de manera anticipada su conformidad con dichos contratos, cesión y las condiciones de prestación de dichos servicios.=====

g) Dado que **EL/LOS INMUEBLE/S** son bienes futuros, **EL/LOS COMPRADOR/ES** aceptan y reconocen de forma irrevocable que toda imagen, boceto y/o descripción incluida en la página web, videos, copia informativa, publicidad y/o promoción de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL PROYECTO**, bajo cualquier medio, son y fueron referenciales y no implica ninguna obligación de **LA VENDEDORA** en la implementación/adequación/entrega de equipamiento/decoración o de algún elemento decorativo.=====

h) Encontrarse en coordinaciones con el BANCO para la aprobación de un Crédito Hipotecario.=====

1.6 El BANCO cuyos datos de identificación figuran en el literal C del ANEXO I, se encuentra en coordinaciones con **EL/LOS COMPRADOR/ES** para aprobarlos como sujeto/s de crédito y otorgarles un crédito hipotecario (en adelante el "Crédito Hipotecario"), en virtud de ello, el BANCO tendrá que suscribir con **EL/LOS COMPRADOR/ES** un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario"). =====

CLÁUSULA SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO =====

1.1 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara conocer que **LA VENDEDORA**, **LA FIDUCIARIA** y BANCO BBVA PERU han suscrito los CONTRATOS DE FIDEICOMISO DEL PROYECTO.=====

1.2 En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara conocer que **EL/LOS INMUEBLE/S** objeto de transferencia del CONTRATO, se encontrarán bajo el dominio fiduciario de **LA FIDUCIARIA** hasta que ésta restituya el dominio sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:=====

- a) La conclusión definitiva de las "Obras" (término definido en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO); =====
- b) La inscripción en los Registros Públicos de la Independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** conforme a los CONTRATOS DE FIDEICOMISO;=====
- c) Que se haya cancelado el íntegro del precio de venta en la Cuenta Recaudadora del Fideicomiso de Flujos. =====



d) Que el BANCO BBVA PERU instruya a LA FIDUCIARIA a restituir el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA. =====
En virtud de los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA se ha obligado a que, una vez verificadas las condiciones indicadas anteriormente y, las estipuladas en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA (en adelante, la "Minuta de Restitución de Dominio") a efectos de que LA VENDEDORA perfeccione la transferencia de propiedad definitiva sobre EL/LOS INMUEBLE/S y sobre la participación que le corresponde sobre las áreas comunes por la adquisición de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES. =====

En ese sentido, la transferencia de propiedad de LOS EL/LOS INMUEBLE/S a EL/LOS COMPRADOR/ES 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 Minuta de Restitución de Dominio a favor de LA VENDEDORA. La referida restitución surtirá efectos siempre que se presente el CONTRATO ante Registros Públicos, y en ese sentido, se produzca la transferencia de propiedad de los EL/LOS INMUEBLE/S por parte de LA VENDEDORA a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES. =====

CLÁUSULA TERCERA.- OBJETO =====

3.1 Encontrándose EL PROYECTO en proceso de ejecución, las Partes acuerdan celebrar el presente Contrato, 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. LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a suscribir todos los documentos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad, dejando constancia que la restitución de dominio que tuviera que suscribirse por la constitución del fideicomiso inmobiliario señalado en el numeral 2.2. de la cláusula segunda, será suscrita de forma unilateral por el fiduciario. =====

3.2 Queda entendido que la presente Contrato se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de EL PROYECTO, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno"). Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES declaran que han sido debidamente informados que las áreas de EL/LOS INMUEBLE/S son aproximadas por tratarse de bienes futuros, manifestando expresamente, que dichas variaciones no alteran ni alterarían su decisión de compra de EL/LOS INMUEBLE/S, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral de EL PROYECTO, la reputación de LA VENDEDORA, entre otros. =====

3.3 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que el área y linderos definitivos de EL/LOS INMUEBLE/S, así como la identificación de EL/LOS INMUEBLE/S, serán establecidos a la terminación de EL PROYECTO en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce/n como numeración de EL/LOS INMUEBLE/S la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad Distrital de Barranco la misma que servirá para la independización de EL/LOS INMUEBLE/S y que en su momento quedará consignada en su/s respectiva/s partida/s registral/es independizada/s. =====

3.4 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n de manera expresa su consentimiento a efectos que LA VENDEDORA pueda en caso lo requiera, realizar el trámite de Conformidad de Obra Anticipada (Casco No Habitable) según lo regulado en el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias. =====

CLÁUSULA 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 (en adelante, el "Precio"). =====

4.2 El Precio se pagará de la siguiente manera: =====

a) La suma correspondiente a la cuota inicial del Precio 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 y/o a la firma del presente contrato (incluido el monto por la separación que deberá haber sido depositada en su totalidad antes de la firma del presente Contrato), en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del ANEXO II, abierta por LA VENDEDORA. Es condición para la firma del presente contrato que EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n depositado íntegramente el monto de la cuota inicial de EL/LOS INMUEBLE/S en la cuenta que LA VENDEDORA le/s indique, la misma que se descontará del precio de EL/LOS INMUEBLE/S; y =====

b) El saldo del precio de venta que figura en el literal B del ANEXO II será cancelado con los fondos provenientes del desembolso de los conceptos ahí señalados, distintos a la cuota inicial, el cual deberá ser depositado por el BANCO en la cuenta bancaria que se indica en el literal C del ANEXO II o mediante un cheque de gerencia no negociable emitido a nombre de LA VENDEDORA una vez que, (i) una vez que EL/LOS COMPRADOR/ES haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el BANCO, de ser el caso corresponda y (ii) el BANCO reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria") cuando ésta sea aplicable. =====

LA VENDEDORA declara que con la sola suscripción de sus representantes en la escritura pública que origine el presente Contrato da por cancelado el íntegro del precio de venta de EL/LOS INMUEBLE/S. =====

c) EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete/n a presentar dentro de los siete (7) días siguientes al requerimiento del BANCO, la información

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

requerida por éste para el desembolso y a suscribir los documentos necesarios para dicho desembolso, a más tardar al décimo 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 establecido para ello, 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 INMUEBLE/S como condición indispensable para que ello proceda. =====

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 de LA VENDEDORA cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del ANEXO II serán transferidos a la cuenta recaudadora que será abierta por LA FIDUCIARIA. =====

4.3 Cabe mencionar que, toda modificación o suspensión de la forma en que deben ser efectuados los pagos de los derechos de cobro y flujos dinerarios señalados en la presente cláusula, solo podrá ser instruida mediante comunicación notarial suscrita por LA FIDUCIARIA. En tal sentido, EL/LOS COMPRADOR/ES declara de manera expresa que, en la eventualidad que LA VENDEDORA 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/LOS COMPRADOR/ES continuar efectuando los pagos a LA FIDUCIARIA en la forma indicada en el párrafo anterior, sin responsabilidad alguna y considerándose estos pagos -en todos los casos- como correctamente efectuados. =====

4.4 Asimismo, LA VENDEDORA declara que se realizará la transferencia respectiva a la cuenta recaudadora cuando se haya cumplido con el pago de la totalidad del monto de cuota inicial por EL/LOS COMPRADOR/ES como parte del precio de compra.=====

4.5 Asimismo, las Partes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y EL/LOS INMUEBLE/S 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, renunciando expresamente a toda acción o excepción que tienda a invalidar los efectos de este Contrato.=====

QUINTA. - DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN =====

5.1 EL/LOS COMPRADOR/ES y LA VENDEDORA reconocen y aceptan que LA FIDUCIARIA únicamente emitirá Certificados de Participación en la medida que (i) la adquisición de EL/LOS INMUEBLE/S por EL/LOS COMPRADOR/ES sea financiada por el BANCO; y, (ii) dicha entidad acepte un Certificado de Participación como garantía para el financiamiento otorgado a EL/LOS COMPRADOR/ES. =====

5.2 LA FIDUCIARIA emitirá un certificado de participación a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES y anotará el mismo en su Registro de Certificados de Participación, siguiendo las instrucciones de LA VENDEDORA/ siempre que éste le haya informado a LA FIDUCIARIA, (i) acerca de la suscripción del Contrato (incluyendo la suscripción de las cláusulas adicionales a través de la cual EL/LOS COMPRADOR/ES constituye hipoteca a favor del BANCO que le haya otorgado un crédito para la adquisición de EL/LOS INMUEBLE/S; y, (ii) que EL/LOS COMPRADOR/ES haya abonado el íntegro de la cuota inicial, o de ser el caso, el íntegro del precio de transferencia haya sido abonado en la cuenta bancaria indicada en el literal anterior. No obstante lo señalado en el literal (ii), en los casos en los que EL/LOS COMPRADOR/ES hubiera abonado el íntegro de la cuota inicial o del precio de transferencia de ser el caso, a favor de LA VENDEDORA, ésta última deberá acreditar a través del informe emitido por el supervisor designado en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, haber recibido dichos importes. =====

5.3 El certificado de participación otorgará a su titular los siguientes derechos:=====

1. 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, incluyendo la alícuota de las áreas comunes, una vez que (i) se culmine la construcción, (ii) se hubieren independizado EL/LOS INMUEBLE/S en los Registros Públicos, (iii) que se haya elevado a Escritura Pública el CONTRATO y (iv) que el BANCO BBVA PERÚ haya instruido la suscripción de la Minuta de Restitución y LA FIDUCIARIA suscriba la Escritura Pública de Restitución que dicha minuta origine.=====

2. Únicamente en el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido constituido en virtud del Fideicomiso de Activos, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva LA FIDUCIARIA, otorgará a el titular el derecho a la alícuota del producto de la ejecución de dicho patrimonio hasta por un monto máximo equivalente al precio de EL/LOS INMUEBLE/S efectivamente cancelados por EL/LOS COMPRADOR/ES, conforme al Fideicomiso de Activos =====

SEXTA. - CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA =====

5.1 Teniendo en cuenta que la adquisición de EL/LOS INMUEBLE/S por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES ha sido/está siendo financiada por el BANCO, con el cual EL/LOS COMPRADOR/ES ha suscrito el correspondiente Contrato de Crédito Hipotecario, EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga, en tanto el BANCO haya aceptado el Certificado de Participación, a constituir una garantía mobiliaria sobre el Certificado de Participación a favor de dicha entidad bancaria, 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 el respectivo contrato de garantía mobiliaria.=====



SERIE B Nº 17904166
LIBRO DE REGISTRO DE PARTICIPACION

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y SEIS

5.2 6.2. Sin perjuicio de la inscripción en el Registro de Certificados de Participación que mantiene LA FIDUCIARIA, dicha garantía mobiliaria se formalizará de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley de Garantías Mobiliarias y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la inscripción de la hipoteca constituida sobre EL/LOS INMUEBLE/S en la partida registral de estos. Será responsabilidad de la entidad bancaria y de EL/LOS COMPRADOR/ES suscribir el contrato de hipoteca correspondiente.

5.3 6.3 EL/LOS COMPRADOR/ES deberá informar a la entidad bancaria que otorgó el Crédito Hipotecario, que la Minuta de Restitución debe presentarse de manera conjunta con el CONTRATO y el Crédito Hipotecario a los Registros Públicos. Siendo esto así, EL/LOS COMPRADOR/ES y la entidad financiera que otorgó el Crédito Hipotecario, tomarán las medidas pertinentes con el fin que, una vez LA VENDEDORA logre obtener la independización de los INMUEBLES, toda la documentación correspondiente al Contrato y al Contrato de Crédito Hipotecario se encuentre completa en la notaría pertinente para proceder con presentar dicha documentación en los Registros Públicos conjuntamente con la Minuta de Restitución

SÉTIMA. - EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA

6.1 En el eventual caso que EL/LOS COMPRADOR/ES incurra en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre EL/LOS INMUEBLE/S a favor del BANCO, este podrá ejecutar la Garantía Mobiliaria conforme a lo previsto en el contrato de garantía mobiliaria correspondiente. La transferencia del certificado de participación producto de la ejecución de la garantía mobiliaria en referencia deberá ser comunicada a LA FIDUCIARIA a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. El tercero adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste le otorga el certificado de Participación.

6.2 La posición contractual de EL/LOS COMPRADOR/ES en el Contrato y la presente CLAUSULA ADICIONAL se cederá automáticamente a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación - incluyendo al BANCO, en caso opte por la adjudicación del mismo conforme a la Ley de Garantía Mobiliaria, siempre que: (i) se haya transferido la titularidad del Certificado de Participación; y (ii) que el tercero adquirente cumpla con remitir toda documentación que haya sido requerida por LA FIDUCIARIA para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo.

6.3 LA VENDEDORA acepta anticipadamente que EL/LOS COMPRADOR/ES ceda su posición contractual a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación que hubiere sido emitido originalmente a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.

6.4 En caso se realice la cesión de posición contractual antes mencionada, LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES otorgan poder a LA FIDUCIARIA para que conjuntamente con el tercero adquirente suscriba una minuta y escritura pública formalizando la cesión de posición contractual de EL/LOS COMPRADOR/ES en favor del tercero adquirente del Certificado de Participación y realice las comunicaciones necesarias a LA VENDEDORA.

6.5 Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no es ni será responsable por la inscripción de la referida Garantía Mobiliaria, siendo ello exclusiva responsabilidad EL/LOS COMPRADOR/ES y del BANCO.

6.6 LA FIDUCIARIA no será responsable por la entrega de fondos remanentes a EL/LOS COMPRADOR/ES luego de cancelar la deuda frente al BANCO con el producto de la ejecución de la Garantía Mobiliaria, siendo esto responsabilidad exclusivamente del BANCO.

CLÁUSULA OCTAVA. - DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO

8.1 El presente contrato se rige por la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, su reglamento, y la Ley Nº 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, incluyendo las normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias de las normas antes señaladas, 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 contados a partir de la obtención del Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Barranco.

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 Nº 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.

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

8.1 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. De ser el caso que, a la suscripción del presente Contrato, EL PROYECTO aun no cuente con licencia de edificación y la Municipalidad Distrital de

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Barranco no expida la resolución de la referida licencia hasta la fecha señalada en el literal A del ANEXO II del presente Contrato y que dicho retraso implique que no se pueda cumplir con la fecha de entrega pactada en el literal D del ANEXO II del presente Contrato, LA VENDEDORA podrá comunicar a EL/LOS COMPRADOR/ES la necesidad de suscribir una adenda al presente Contrato con la nueva fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S. De ser el caso que EL/LOS COMPRADOR/ES no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega, se procederá conforme a lo señalado en el numeral 12.9 del presente Contrato.=====

De ser el caso que EL/LOS INMUEBLE/S se encuentren listos para ser entregados antes de la fecha de entrega señalada en el literal D del ANEXO II, LA VENDEDORA citará a EL/LOS COMPRADOR/ES conforme a los términos y condiciones señaladas en la presente cláusula, obligándose EL/LOS COMPRADOR/ES a recibir EL/LOS INMUEBLE/S en la nueva fecha a ser comunicada por LA VENDEDORA, la que será comunicada a EL/LOS COMPRADOR/ES con quince (15) días naturales de anticipación de la nueva fecha. =====

8.2 Se debe entender por entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el ANEXO III, 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.=====

A partir de la entrega y/o puesta a disposición de las áreas comunes no esenciales a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador de EL PROYECTO, éste/os será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.=====

Lo señalado en el presente numeral en lo referido a las áreas, bienes y servicios comunes, se aplicará en cumplimiento con las formalidades establecidas en el artículo 136° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, mediante el cual se aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.=====

8.3 Asimismo, se deja constancia que el plazo de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S indicado en la presente cláusula podrá ser prorrogado por LA VENDEDORA en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:=====

a. Caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento de sus prestaciones, tales como sismos, inundaciones, desastres naturales, huelgas, conmoción civil o situaciones análogas, entre otros.=====

b. Si el retraso obedece a hechos determinantes de terceros distintos a LA VENDEDORA, tales como: (i) autoridades administrativas, judiciales, municipales, registros públicos, y/o (ii) empresas prestadoras de servicios públicos, entre otros.=====

Adicionalmente, EL/LOS COMPRADOR/ES declarar conocer y aceptan que LA VENDEDORA gozará de un plazo de gracia para la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S de noventa (90) días calendarios adicionales al: (i) señalado en el literal D del ANEXO II, o (ii) al nuevo plazo prorrogado por la ocurrencia de alguno de los supuestos contemplados en los literales a. y/o b. del presente numeral 6.3, de ser el caso que ocurra/n. =====

Cualquiera de estos supuestos deberá ser comunicados oportunamente a EL/LOS COMPRADOR/ES. =====

8.4 Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos señalados en el numeral 6.3, incluyendo el plazo de gracia, LA VENDEDORA no estará en incumplimiento y en consecuencia no asumirá ninguna responsabilidad al respecto, ni pago de penalidad ni indemnización alguna a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.=====

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del ANEXO II o la nueva fecha designada por LA VENDEDORA, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento del numeral 6.5 siguiente.=====

8.5 LA VENDEDORA entregará EL/LOS INMUEBLE/S a EL/LOS COMPRADOR/ES el día que se indica en el literal D del ANEXO II o la nueva fecha designada por LA VENDEDORA siempre y cuando 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 COMPRADOR/ES conforme a lo señalado en el literal g) del numeral 1.3 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; y (vi) que el BANCO que hubiera otorgado el crédito hipotecario a EL/LOS COMPRADOR/ES no hubiera remitido una carta notarial a LA VENDEDORA con copia a EL/LOS COMPRADOR/ES indicando que hay un incumplimiento en el pago del crédito hipotecario dentro del plazo acordado. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del ANEXO II, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. LA VENDEDORA citará a EL/LOS COMPRADOR/ES para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.=====

LA VENDEDORA no será responsable frente al BANCO, si la comunicación del BANCO que se indica en el numeral (iv) del párrafo anterior, es remitida de forma posterior a la entrega de posesión, en cuyo caso el BANCO será el único responsable de realizar las acciones legales y de cobranza que considere necesarias frente a EL/LOS COMPRADOR/ES. Del mismo modo, EL/LOS COMPRADOR/ES acepta(n) y reconoce(n) que ni LA VENDEDORA, ni LA FIDUCIARIA ni el BANCO BBVA PERÚ serán responsables por la instrucción del BANCO respecto de la no entrega de

desalojar **EL/LOS INMUEBLE/S** dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de **LA VENDEDORA**, y (ii) **LA VENDEDORA** 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**.=====

De producirse la entrega de la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** bajo las circunstancias descritas en el párrafo precedente, si bien la transferencia definitiva de propiedad de la (de las) misma(s) estará sujeta a la suscripción de la Minuta de Restitución de Dominio conforme a lo establecido en los párrafos precedentes, las partes acuerdan que los riesgos y beneficios de la propiedad quedarán plena y definitivamente transferidos a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. A partir de la entrega de la posesión sobre **EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES**: (i) podrá hacer uso, posesión, disposición de los **INMUEBLES** y/o demás atributos de la propiedad asumiendo los derechos, beneficios y obligaciones que les corresponda, y (ii) asumirá todos los riesgos y obligaciones inherentes y/o relacionados con **EL/LOS INMUEBLE/S**, incluido el pago de los gastos de mantenimiento de los mismos, incluido las de sus áreas y bienes comunes, servicios públicos, tributos y demás obligaciones de carácter formal y sustancial que sean atribuibles directa o indirectamente a **EL/LOS INMUEBLE/S**, áreas y zonas comunes de éstos siendo todos estos de cuenta y responsabilidad exclusiva de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.=====

CLÁUSULA DECIMO PRIMERA. - OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES=====

10.1 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**.=====

10.2 Firmar el contrato de crédito hipotecario con el **BANCO**, así como la escritura pública del referido contrato de crédito hipotecario, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que cualquiera de dichos documentos se encuentren listos para la firma.=====

10.3 Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.=====

De igual forma, a suscribir cualquier documento público y/o privado, adendas y/o cláusulas adicionales al presente Contrato, así como las escrituras públicas de los referidos documentos, que se requieran para obtener la inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato, dentro de los cinco (05) días calendario siguientes de haber comunicado **LA VENDEDORA** que cualesquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.=====

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

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

10.6 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 cuarta del presente contrato, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de entrega de los mismos.=====

10.7 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**.=====

10.8 Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el literal f) del numeral 1.5 de la cláusula primera de este contrato.=====

10.9 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 que la presente minuta origine para **LA VENDEDORA**. =====

10.10 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 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 9.5. de la cláusula novena del presente contrato.=====

10.11 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 y el presente Contrato.=====

10.12 **EL/LOS COMPRADOR/ES** se comprometen indefectiblemente a no efectuar modificaciones a **EL/LOS INMUEBLE/S** ni a las áreas comunes de **EL PROYECTO** hasta que se cuente con la conformidad de obra de **EL PROYECTO**.=====

De no cumplir con lo estipulado anteriormente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** serán responsables ante los demás propietarios y ante **LA VENDEDORA** respecto de cualquier retraso, daño y/o perjuicio que se pudiera generar por dichas modificaciones y por el retraso que podría implicar la conformidad de obra de **EL PROYECTO**, por lo que **EL/LOS COMPRADOR/ES** asumirá/n la responsabilidad correspondiente.=====



SERIE B Nº 17904168
COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y OCHO

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

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

10.14 EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a suscribir la adenda al presente Contrato que se genere cuando **LA VENDEDORA** suscriba los **CONTRATOS DE FIDEICOMISO PROYECTO** con la finalidad de activar y/o acordar las cláusulas aplicables a dichos contratos, de lo contrario este contrato de compraventa no podrá inscribirse.

CLÁUSULA DECIMO SEGUNDA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

11.1 Las partes acuerdan que el presente Contrato podrá ser resuelto unilateralmente por **LA VENDEDORA**, en caso se presente alguna de las siguientes causales:

- Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente Contrato.
- En caso de 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 que la presente minuta origine.
- En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no suscriban el Contrato de Crédito Hipotecario y/o la escritura pública del mismo contrato, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado **LA VENDEDORA** que cualquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.
- En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firmen la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado **LA VENDEDORA** que el documento se encuentra listo para la firma.
- En el caso de que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no entreguen toda la información que le haya sido requerida por el BANCO dentro del plazo señalado en el literal c) del numeral 4.2. del presente Contrato.
- Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el marco del Crédito Hipotecario y/o del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por el BANCO y comunicado a **LA VENDEDORA**, ya sea por escrito o por correo electrónico.
- Que no haya sido aprobado las líneas para la construcción de **EL PROYECTO** por alguna entidad financiera.
- Que la Municipalidad Distrital de Barranco no expida la resolución de licencia de edificación de **EL PROYECTO** hasta la fecha señalada en el literal A del ANEXO II del presente Contrato y **EL/LOS COMPRADOR/ES** no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

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

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales c), d), e), f), g) o, h) precedentes, **LA VENDEDORA** estará facultada para resolver el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial del hecho por parte de **LA VENDEDORA**, conforme a lo estipulado en el artículo 1430 del código civil.

11.2 En caso se produjera la resolución contractual por cualquiera de las causales descritas y de acuerdo con lo regulado en el numeral 9.1, **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, además de las penalidades e intereses compensatorios y moratorios generados por el incumplimiento, de ser el caso aplicable. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará los importes entregados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, al pago de los conceptos antes señalados.

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.

Lo señalado en este numeral no será aplicable cuando ocurra una de las causales descritas en los literales g) y/o h) del numeral anterior.

11.3 Los únicos escenarios en los que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados en las cuentas señaladas en este Contrato (sin penalidades ni intereses de ningún tipo) será: a) cuando ocurra uno de los supuestos contemplados en los literales g) y/o h) del numeral 9.1 anterior, o b) aquél en que el BANCO descalifique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/s (i) haya/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con el pago del íntegro de la cuota inicial, (ii) hayan cumplido con presentar información completa y veraz al BANCO para su calificación, y (iii) no haya/n variado su situación financiera de manera que incida en su calificación. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el BANCO como sujeto/s de crédito ante el escenario antes descrito ocasionará la resolución automática del presente contrato sin requerir la suscripción de documento adicional alguno más que una carta notarial de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS**

COMPRADOR/ES junto con la comunicación del **BANCO** a **LA VENDEDORA** señalando la descalificación. En cualquiera de esos casos, la devolución procederá dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la recepción de la carta notarial señalada en el presente párrafo, sin penalidades ni intereses de ningún tipo.=====

11.4 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.=====

11.5 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 encontrarán obligado/s a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a \$/ 100.00 (Cien Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S**; sin perjuicio de la aplicación del monto establecido en el numeral 12.2 anterior en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA**.=====

11.6 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.=====

11.7 Asimismo, el presente Contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga los fondos suficientes o el financiamiento adecuado para el desarrollo de **EL PROYECTO**; así como el desembolso de este último, hecho que será comunicado por **LA VENDEDORA**. De ocurrir este supuesto, **LA VENDEDORA** devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación.=====

11.8 Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la devolución del monto remanente que pudiera existir. luego de aplicado lo estipulado en esta cláusula y conforme a los procedimientos que se regularan en los Contratos de Fideicomiso y/o los contratos que los sustituyan.=====

11.9 Las Partes acuerdan que en caso se presente la causal establecida en el segundo párrafo del numeral 6.1 del presente Contrato, cualquiera de las Partes podrá resolver el Contrato, para lo cual, deberán enviar una comunicación por escrito resolviendo el Contrato. De ocurrir este supuesto, **LA VENDEDORA** devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la comunicación.=====

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. - CARGAS Y GRAVÁMENES=====

Conforme a lo indicado en la cláusula primera y segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el predio sobre el que se ejecuta **EL PROYECTO** 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, salvo por las servidumbres que eventualmente se constituyan vinculadas a **EL PROYECTO**.=====

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. - TRIBUTOS=====

13.1 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 de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y (iii) el pago del mantenimiento de **EL PROYECTO**, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de entrega y/o puesta a disposición de éstos. =====

13.2 En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** 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 verificación de lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente Contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio o al correo electrónico de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste/os de efectuar los reembolsos y/o pagos de los conceptos referidos en el numeral precedente y el resto del presente Contrato. 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 reembolso y/o pago de los referidos conceptos.=====

13.3 Queda asimismo establecido que cualquier tributo, sea este 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.=====

13.4 A la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** suscribirán el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el

activos y del financiamiento del terrorismo aplicable a los sujetos obligados bajo la supervisión de la UIF-PERÚ, y con la Foreign Corrupt Practices Act de los Estados Unidos de Norteamérica (15 U.S.C. §§ 78dd-2, et seq.) (<https://www.justice.gov/criminal-fraud/statutes-regulations>) y/o cualquier otra norma que las complemente, modifique o sustituya (las "Leyes Anticorrupción"); así como con el Código de Conducta de Negocios, la Política Anticorrupción de Aenza S.A.A. y la Política de Prácticas Comerciales Responsables (las "Políticas Anticorrupción") disponibles en www.aenza.com.pe/politicas.

20.2 Las Partes no realizarán acción alguna que constituya una contravención de las normas vigentes en materia de lucha contra la corrupción, el lavado de activos y financiamiento al terrorismo. En consecuencia, ninguna Parte aceptará presentes, dádivas u objetos de valor ni prometerá u ofrecerá los mismos a ningún agente público o privado incumpliendo lo dispuesto en la legislación durante el contrato en general. En este sentido, las Partes se abstendrán de realizar sobornos, pagos con fines corruptos, o de entregar cualquier cosa de valor a (i) cualquier funcionario o empleado de una entidad gubernamental, departamento o agencia de gobierno, empresa bajo el control del estado, organización internacional pública como las Naciones Unidas, el Fondo Monetario Internacional, la Organización Mundial de la Salud, el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo u otros similares, (ii) cualquier funcionario de partido político, (iii) cualquier candidato a un cargo cuya designación se produce por votación popular; (iv) los individuos que actúen en nombre de cualquiera de las personas u organizaciones enumeradas anteriormente incluyendo, sin limitación, a lobistas, gestores o agentes; o (v) cualquier persona que ejerza función pública por mandato legal o sea familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de cualquiera de los funcionarios públicos de nivel nacional o internacional indicados ("Funcionario Público"), con la finalidad de obtener o conservar para sí o para la otra Parte, un negocio u operación comercial, o de ser favorecido y/o asegurar cualquier ventaja inapropiada relacionada al presente Contrato.

20.3 EL/LOS COMPRADOR/ES garantiza/n a LA VENDEDORA que no tiene conocimiento de que ésta ni sus socios, directores, administradores de hecho o de derecho, representantes legales o apoderados, funcionarios, empleados, proveedores, subcontratistas, asesores, consultores o cualquier otra persona o parte bajo su control, ("Terceros Involucrados") de EL/LOS COMPRADOR/ES:

- a. Ha sido investigado por a nivel policial, fiscal o judicial o condenado mediante sentencia judicial firme en relación con cualquier violación o potencial violación a las Leyes Anticorrupción;
- b. Ha admitido ante una autoridad competente haber cometido cualquier violación a las Leyes Anticorrupción;
- c. Es un Funcionario Público;
- d. Ha hecho, a fin de obtener o conservar negocios para sí o para su Grupo Económico o para sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, ya sea en forma directa o indirecta, cualquier soborno, ofrecimiento o pago de cualquier cosa de valor a un Funcionario Público o a cualquier tercero para el beneficio de un Funcionario Público, para efectos de influir sobre dicha persona o inducir a violar su deber, por acción u omisión, o a usar su influencia para afectar o influir en cualquier acto o decisión gubernamental, o garantizar cualquier ventaja relacionada con la ejecución del presente Contrato o los demás contratos, convenios, acuerdos y enmiendas a los mismos que las Partes suscriban.
- e. Ha sido incluido en listas internacionales de sanciones. En caso sea concedora de que se le ha incluido en listas internacionales de sanciones, que se haya incumplido alguno de los puntos antes mencionados o que haya cambiado algún aspecto de lo declarado, deberá informar a LA VENDEDORA.

Por su lado, LA VENDEDORA garantiza lo mismo a EL/LOS COMPRADOR/ES, exceptuando los hechos que son de público conocimiento a la fecha de suscripción del presente Contrato.

20.4 EL/LOS COMPRADOR/ES deberá informar a LA VENDEDORA, de forma previa a la suscripción del Contrato, y - tratándose de hechos subsecuentes - en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles, sobre cualquier investigación policial, fiscal o judicial o proceso penal seguido en su contra o en contra de los Terceros Involucrados, por violación de las Leyes Anticorrupción o a las Políticas Anticorrupción, y deberá informar periódicamente y a requerimiento de la otra Parte, sobre el estado de dichas investigaciones o procesos.

20.5 En caso EL/LOS COMPRADOR/ES sea persona jurídica, cada una de las Partes deberá llevar libros y registros contables que reflejen de manera adecuada, verdadera y exacta todas las operaciones y transacciones comerciales que realice en función a las actividades a que se ha comprometido en virtud de este Contrato; así como a mantener dichos libros y registros conforme a la legislación aplicable.

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete/n a indemnizar a LA VENDEDORA, sin limitación alguna, por todos los daños que el incumplimiento de lo dispuesto en la presente Cláusula pudiera haberle ocasionado.

20.6 Las Partes no realizarán acción alguna que contravenga las normas en materia de libre competencia, competencia desleal y control previo de concentraciones empresariales, las mismas que incluyen, pero no se limitan al Decreto Legislativo N° 1044 - Ley de Represión de la Competencia Desleal, Decreto Supremo N° 030-2019-PCM, que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1034 - Ley de Represión de Conductas Anticompetitivas, y, la Ley N° 31112 - Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 039-2021-PCM. En este sentido cada Parte, realizará única y exclusivamente las funciones y obligaciones encomendadas en este Acuerdo cumpliendo con los más altos estándares en ética empresarial y cumplimiento normativo, previstos en la normativa y legislación vigente y en lo referente a la Ley de Defensa de la Competencia.

INMUEBLE/S objeto del presente Contrato a favor del **BANCO** que financie la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**, 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**, pudiendo inclusive suscribirlo bajo el modelo establecido por el **BANCO** que financie la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

7. Suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos establecidos en este contrato y en la Ley de Títulos Valores - Ley N° 27827.

8. Delegar cualquiera de los poderes otorgados y reasumirlos cuando considere conveniente. Los mismos que pueden ser delegados por **EL APODERADO** a terceros.

9. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, **EL/LOS COMPRADOR/ES** facultan a **EL APODERADO** a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder.

10. Renovar el presente poder irrevocable por el plazo de un (1) año, o periodos mayores a un (1) año en caso sean permitidos por ley antes de su terminación y podrá ser renovado hasta que queden inscritas en los Registros Públicos (i) la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y (ii) la constitución de hipoteca que recae sobre éste/os a favor del **BANCO** que financió la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el caso.

El plazo de vigencia del poder irrevocable que en virtud a esta cláusula **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga a favor de **EL APODERADO**, será de un (1) año, plazo que será computado a partir de la fecha en que se inscriba la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** o que se inscriba el poder en el registro de mandatos y poderes correspondiente, lo que suceda primero.

Los gastos ocasionados por la ejecución de la presente cláusula correrán por cuenta y cargo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

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 a su nombre en los Registros Públicos de Lima.

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las **PARTES** que ni **LA VENDEDORA** ni **LA FIDUCIARIA** asumen responsabilidad en caso de no optar por las facultades que por esta cláusula se le concede.

Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que, en el hipotético caso que no se haya inscrito en el Registro correspondiente la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyeron a favor del **BANCO**, dentro del plazo máximo legal del poder irrevocable descrito en la presente cláusula adicional, OTORGAN un **PÓDER ESPECIAL** a favor de **EL APODERADO** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades descritas en la presente cláusula adicional, el cual entrará en vigencia al día siguiente de haberse cumplido el plazo máximo legal descrito en el artículo 153 del Código Civil.

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: GARANTÍAS Y SERVICIO POST VENTA

2.1 El plazo de garantía para el caso de componentes, materiales de acabados y/o instalaciones, es de seis (06) meses contados a partir de la fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o de las/los áreas/bienes comunes.

2.1.1 Si se trata de áreas/bienes comunes esenciales de **EL PROYECTO**, se considerará como fecha de entrega para efectos del cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria de **EL PROYECTO**.

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

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

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

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

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

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO

PROYECTO "HARRIS 332"

CONTADO/FACILIDADES VIVA

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compraventa de Bien Futuro (en adelante, el "Contrato"), que celebran de una parte **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** (en adelante, "LA VENDEDORA"), con RUC N° 20493040643, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el ANEXO I que suscribió por **EL/LOS COMPRADOR/ES** 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 figurarán en el ANEXO I, con intervención de **LA FIDUCIARIA S.A.** (en adelante "LA FIDUCIARIA"), con RUC N° 20501842771, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el ANEXO I:=====
El presente Contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:=====

CLÁUSULA PRIMERA. - ANTECEDENTES

1.1 **LA VENDEDORA** es propietaria de un inmueble ubicado en el Malecón Paul Harris N° 332, Distrito de Barranco, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que consta inscrito en la Partida Electrónica N° 46638735 del Registro de Predios de Lima (en adelante, el "Terreno").=====

1.2 Sobre el Terreno, **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el proyecto denominado "Harris 332", el cual consiste en la ejecución de una torre de 14 pisos con 53 departamentos, 60 estacionamientos y 14 depósitos (en adelante, "EL PROYECTO").=====

1.3 Por Escrituras Públicas de fecha [***] de [**] de [***], otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso en Garantía y un contrato de Fideicomiso de Flujos mediante los cuales **LA VENDEDORA** ha trasferido en dominio fiduciario a **LA FIDUCIARIA S.A.** (en adelante, "LA FIDUCIARIA") todos los activos presentes y futuros que tengan relación directa con el desarrollo y ejecución de **EL PROYECTO** (en adelante, los "CONTRATOS DE FIDEICOMISO").=====

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

1.5 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran y ratifican: =====

i) Conocer la condición de "preventiva" o "desarrollo" de **EL PROYECTO**, información contenida en el documento de separación, por lo cual, a la suscripción del presente contrato **EL PROYECTO** podrá encontrarse en una de las siguientes condiciones: (i) "preventiva", es decir, una entidad financiera se encuentra evaluando la aprobación de las líneas para la construcción de **EL PROYECTO**, o (ii) "desarrollo", es decir, las líneas para la construcción de **EL PROYECTO** ya están aprobadas por una entidad financiera. De ser el caso que el presente Contrato se haya suscrito cuando **EL PROYECTO** esté en "preventiva" y las líneas para la construcción fueran aprobadas por una entidad financiera con posterioridad a la suscripción del presente Contrato, **LA VENDEDORA** comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** el cambio de la condición de "preventiva" a "desarrollo". Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer que, sin perjuicio de la identificación comercial de **EL PROYECTO** y/o **EL/LOS INMUEBLE/S** establecidos en cualquier documento recibido o suscrito por **EL/LOS COMPRADOR/ES** de forma previa a la suscripción del presente Contrato (tales como material publicitario, anexo informativo, recibo de separación, entre otros), la identificación de **EL PROYECTO** y/o **EL/LOS INMUEBLE/S** se determinará según lo establecido en el numeral 3.3 de la cláusula tercera del presente Contrato.=====

ii) Haber recibido una copia del documento de aprobación del Anteproyecto o la licencia de edificación de **EL PROYECTO**, según sea el caso, emitida por la autoridad competente, para el desarrollo de **EL PROYECTO**. Los datos del referido documento constan en el ANEXO II.=====
De ser el caso que a la fecha de suscripción del presente Contrato se cuenta con la aprobación del Anteproyecto de **EL PROYECTO** y una vez que la Municipalidad culmine la revisión y aprobación del expediente de Ingeniería de **EL PROYECTO**, **LA VENDEDORA** comunicará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la obtención de la Licencia de Edificación de **EL PROYECTO**.=====

iii) Conocer y haber revisado las características generales de la/s unidad/es que **EL/LOS COMPRADOR/ES** desea/n adquirir, las mismas que se encuentran descritas en el literal A del ANEXO II (en adelante se denominará/n "EL/LOS INMUEBLE/S"). Asimismo, precisan que **LA VENDEDORA** les ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** y **EL PROYECTO**, y les ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente Contrato, toda la información existente a la fecha y a la que se hace referencia en el Art. 76, 77 y 78.2 b. del Código de Protección y Defensa del Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) aprobado por Ley N° 29571 y sus modificatorias.=====

iv) Manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a **LA VENDEDORA** para que, de ser conveniente para el correcto desarrollo de las obras de **EL PROYECTO**, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en **EL PROYECTO** mientras éste se encuentre en desarrollo y/o ejecución, sin necesidad de comunicación adicional o aviso previo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** y sin necesidad de autorización adicional por parte de éstos 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 COMPRADOR/ES** la autorizan por este contrato de manera expresa. =====

v) Conocer que, por razones ajenas a la voluntad de **LA VENDEDORA** y/o derivadas de la ejecución propia de **EL PROYECTO**, como es el caso de disposiciones municipales, cambios de normas, razones constructivas y/u otros de naturaleza análoga, pueden suscitarse variaciones en **EL/LOS**



INMUEBLE/S, EL PROYECTO, que representen una alteración de las características y/o condiciones originalmente ofrecidas y plasmadas en el presente Contrato y sus anexos, las cuales, por las razones antes mencionadas, no serán consideradas como desperfectos, deficiencias u otro tipo de circunstancias y/o condición que desmejore el valor de EL/LOS INMUEBLE/S o que impidan o limiten su uso o constituyan un incumplimiento de lo pactado en este Contrato.=====

n) Conocer y autoriza/n en forma expresa a LA VENDEDORA de que negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre, suministro y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y terceros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica, gas natural y/u otros servicios que tengan que ver con EL PROYECTO. Por su parte, por este documento, EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que algunos de 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 6.5 de la cláusula sexta del presente Contrato. A efectos de implementar dichos servicios, LA VENDEDORA podrá suscribir con las empresas prestadoras del servicio contrato de suministro, en su representación o directamente, los mismos que serán cedido a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES al momento de la entrega de las unidades que estos últimos adquieran en virtud del presente Contrato. EL/LOS COMPRADOR/ES declaran de manera anticipada su conformidad con dichos contratos, cesión y las condiciones de prestación de dichos servicios.=====

o) Dado que EL/LOS INMUEBLE/S son bienes futuros, EL/LOS COMPRADOR/ES aceptan y reconocen de forma irrevocable que toda imagen, boceto y/o descripción incluida en la página web, videos, copia informativa, publicidad y/o promoción de EL/LOS INMUEBLE/S, EL PROYECTO, bajo cualquier medio, son y fueron referenciales y no implica ninguna obligación de LA VENDEDORA en la implementación/adequación/entrega de equipamiento/decoración o de algún elemento decorativo.=====

CLÁUSULA SEGUNDA. - RECONOCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO =====

2.1 EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer que LA VENDEDORA, LA FIDUCIARIA y BANCO BBVA PERU han suscrito los CONTRATOS DE FIDEICOMISO DEL PROYECTO.=====

2.2 En consecuencia, EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer que EL/LOS INMUEBLE/S objeto de transferencia del CONTRATO, se encontrarán bajo el dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA hasta que ésta restituya el dominio sobre EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:=====

- e) La conclusión definitiva de las "Obras" (término definido en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO); =====
- f) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de EL/LOS INMUEBLE/S conforme a los CONTRATOS DE FIDEICOMISO;=====
- g) Que se haya cancelado el íntegro del precio de venta en la Cuenta Recaudadora del Fideicomiso de Flujos. =====
- h) Que el BANCO BBVA PERU instruya a LA FIDUCIARIA a restituir el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA. =====

En virtud de los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA se ha obligado a que, una vez verificadas las condiciones indicadas anteriormente y, las estipuladas en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA (en adelante, la "Minuta de Restitución de Dominio") a efectos de que LA VENDEDORA perfeccione la transferencia de propiedad definitiva sobre EL/LOS INMUEBLE/S y sobre la participación que le corresponde sobre las áreas comunes por la adquisición de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.=====

En ese sentido, la transferencia de propiedad de LOS EL/LOS INMUEBLE/S a EL/LOS COMPRADOR/ES 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 Minuta de Restitución de Dominio a favor de LA VENDEDORA. La referida restitución surtirá efectos siempre que se presente el CONTRATO ante Registros Públicos, y en ese sentido, se produzca la transferencia de propiedad de los EL/LOS INMUEBLE/S por parte de LA VENDEDORA a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.=====

CLÁUSULA TERCERA. - OBJETO=====

3.1 Encontrándose EL PROYECTO en proceso de ejecución, las Partes acuerdan celebrar el presente Contrato, 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. LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a suscribir todos los documentos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad, dejando constancia que la restitución de dominio que tuviera que suscribirse por la constitución del fideicomiso inmobiliario señalado en el numeral 2.2 de la cláusula segunda, será suscrita de forma unilateral por el fiduciario.=====

3.2 Queda entendido que la presente Contrato se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de EL PROYECTO, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno"). Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES declaran que han sido debidamente informados que las áreas de EL/LOS INMUEBLE/S son aproximadas por tratarse de bienes futuros, manifestando expresamente, que dichas variaciones no alteran ni alterarían su decisión

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

de compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral de **EL PROYECTO**, la reputación de **LA VENDEDORA**, entre otros. =====

3.3 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como la identificación de **EL/LOS INMUEBLE/S**, serán establecidos a la terminación de **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce/n como numeración de **EL/LOS INMUEBLE/S** la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad Distrital de Barranco la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su/s respectiva/s partida/s registral/es independizada/s. =====

3.4 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n de manera expresa su consentimiento a efectos que **LA VENDEDORA** pueda en caso lo requiera, realizar el trámite de Conformidad de Obra Anticipada (Casco No Habitable) según lo regulado en el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias. =====

CLÁUSULA CUARTA. - PRECIO=====

4.1 Las partes acuerdan que el precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** y la forma de pago de éstos son los estipulados en el literal B del **ANEXO II** (en adelante, el "Precio"). =====

4.2 En caso **LA VENDEDORA** le otorgue una facilidad de pago a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, el Precio se pagará de la siguiente manera:=====

a) La suma correspondiente a la cuota inicial del Precio 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 y/o a la firma del presente contrato (incluido el monto por la separación que deberá haber sido depositada en su totalidad antes de la firma del presente Contrato), en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II**, abierta por **LA VENDEDORA**. Es condición para la firma del presente contrato que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n depositado íntegramente el monto de la cuota inicial de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la cuenta que **LA VENDEDORA** le/s indique, la misma que se descontará del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y =====

b) El saldo del precio de venta 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 RECAUDADORA, cuya denominación, número y moneda se indican en el literal C del **ANEXO II** abierta por **LA FIDUCIARIA** o la cuenta de **LA VENDEDORA** para que lo transfiera a la CUENTA RECAUDADORA. **LA VENDEDORA** declara que con la sola suscripción de sus representantes en la escritura pública que origine el presente Contrato da por cancelado el íntegro del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S**. =====

c) Las cuotas pendientes de pago estarán representadas en letras de cambio debidamente 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 RECAUDADORA que se indica en el literal C del **ANEXO II**. =====

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 RECAUDADORA que se indica en el literal C del **ANEXO II**. 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) **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 de **LA VENDEDORA** cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II** serán transferidos a la cuenta recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA**. =====

4.3 Cabe mencionar que, toda modificación o suspensión de la forma en que deben ser efectuados los pagos de los derechos de cobro y flujos dinerarios señalados en la presente cláusula, solo podrá ser instruida mediante comunicación notarial suscrita por **LA FIDUCIARIA**. En tal sentido, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara de manera expresa que, en la eventualidad que **LA VENDEDORA** 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/LOS COMPRADOR/ES** continuar efectuando los pagos a **LA FIDUCIARIA** en la forma indicada en el párrafo anterior, sin responsabilidad alguna y considerándose estos pagos -en todos los casos- como correctamente efectuados. =====

4.4 Las Partes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y **EL/LOS INMUEBLE/S** 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, renunciando expresamente a toda acción o =====



SERIE B N° 17904173
I NOTARIAL I LEGAL I FORMAL I PUBLIC I REGISTRAL I JURIS I LEGUM I LITTI I LEGUM

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES

excepción que tienda a invalidar los efectos de este Contrato.=====

CLÁUSULA 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, su reglamento, y la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, y su reglamento, incluyendo las normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias de las normas antes señaladas, 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, contados a partir de la obtención del Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Barranco.=====

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 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 1534° 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.=====

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

6.1 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**.===== De ser el caso que, a la suscripción del presente Contrato, **EL PROYECTO** aun no cuente con licencia de edificación y la Municipalidad Distrital de Barranco no expida la resolución de la referida licencia hasta la fecha señalada en el literal A del **ANEXO II** del presente Contrato y que dicho retraso implique que no se pueda cumplir con la fecha de entrega pactada en el literal D del **ANEXO II** del presente Contrato, **LA VENDEDORA** podrá comunicar a **EL/LOS COMPRADOR/ES** la necesidad de suscribir una adenda al presente Contrato con la nueva fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**. De ser el caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega, se procederá conforme a lo señalado en el numeral 9.8 del presente Contrato.=====

De ser el caso que **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentren listos para ser entregados antes de la fecha de entrega señalada en el literal D del **ANEXO II**, **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** conforme a los términos y condiciones señaladas en la presente cláusula, obligándose **EL/LOS COMPRADOR/ES** a recibir **EL/LOS INMUEBLE/S** en la nueva fecha a ser comunicada por **LA VENDEDORA**, la que será comunicada a **EL/LOS COMPRADOR/ES** con quince (15) días naturales de anticipación de la nueva fecha. =====

6.2 Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el **ANEXO III**, 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.===== A partir de la entrega y/o puesta a disposición de las áreas comunes no esenciales a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador de **EL PROYECTO**, éste/os será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado.===== Lo señalado en el presente numeral en lo referido a las áreas, bienes y servicios comunes, se aplicará en cumplimiento con las formalidades establecidas en el artículo 136° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, mediante el cual se aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.=====

6.3 Asimismo, se deja constancia que el plazo de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** indicado en la presente cláusula podrá ser prorrogado por **LA VENDEDORA** en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:=====

- a. Caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento de sus prestaciones, tales como sismos, inundaciones, desastres naturales, huelgas, conmoción civil o situaciones análogas, entre otros.=====
- b. Si el retraso obedece a hechos determinantes de terceros distintos a **LA VENDEDORA**, tales como: (i) autoridades administrativas, judiciales, municipales, registros públicos, y/o (ii) empresas prestadoras de servicios públicos, entre otros.=====

Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y aceptan que **LA VENDEDORA** gozará de un plazo de gracia para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** de noventa (90) días calendarios adicionales al: (i) señalado en el literal D del **ANEXO II**, o (ii) al nuevo plazo prorrogado por la ocurrencia de alguno de los supuestos contemplados en los literales a. y/o. b del presente numeral 6.3, de ser el caso que ocurra/n. ===== Cualquiera de estos supuestos deberá ser comunicados oportunamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES**.=====

6.4 Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos señalados en el numeral 6.3, incluyendo el plazo de gracia, **LA VENDEDORA** no estará en incumplimiento y en consecuencia no asumirá ninguna responsabilidad al respecto, ni pago de penalidad ni indemnización alguna a favor de **EL/LOS**

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

COMPRADOR/ES.=====

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II** o la nueva fecha designada por **LA VENDEDORA**, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento del numeral 6.5 siguiente.=====

6.5 LA VENDEDORA entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES** el día que se indica en el literal D del **ANEXO II** o la nueva fecha designada por **LA VENDEDORA** siempre y cuando 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 origina; (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 COMPRADOR/ES** conforme a lo señalado en el literal g) del numeral 1.5 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 9.9 de la cláusula octava; y, (vi) si estando **EL/LOS INMUEBLE/S** listos para su entrega y ésta no se da dentro de los plazos contractuales por demoras en trámites de responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y/o pagos pendientes de parte de éstos, **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n reembolsarle a **LA VENDEDORA** todos los gastos administrativos de mantenimiento relacionados a **EL/LOS INMUEBLE/S** previo a la entrega. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del **ANEXO II**, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.=====

6.6 Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará por correo electrónico o carta 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. =====

En el supuesto que, al momento de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** tuvieran observaciones relacionadas con cualquier defecto subsanable de las mismas, **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmarán el Acta de Entrega y se consignará en la misma las observaciones que pudieran presentar, a fin que **LA VENDEDORA** evalúe y subsane las observaciones que correspondan. Con la firma del Acta de Entrega, se entregarán las llaves de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no concurren 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.=====

6.7 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 de **EL PROYECTO** por un plazo mínimo de seis (6) meses, contabilizado desde la entrega del primer inmueble de **EL PROYECTO**, donde se ubica **EL/LOS INMUEBLE/S**. 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. Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obligan a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de **EL/LOS COMPRADOR/ES** una vez inscrito en los Registros Públicos. =====

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

6.9 La entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** 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 éste, 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.=====

6.10 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 de **EL PROYECTO** con una anticipación de máximo cinco (5) días, pudiendo los propietarios conformar un grupo o comité de recepción, designar a uno o más representantes o acudir de manera particular, a efectos de recibir los bienes o servicios comunes 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



CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO

en que no se presentará 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.

LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna respecto a lo señalado en la presente cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA. - POSIBLE ENTREGA DE LA POSESIÓN DE EL/LOS INMUEBLE/S ANTES DE LA SUSCRIPCIÓN DE LA CLÁUSULA DE RESTITUCION DE DOMINIO.

7.1 Siempre que se haya cumplido con lo previsto en el numeral 6.5 de la cláusula sexta del presente contrato, con excepción del acápite (ii), (v) y (vi) LA VENDEDORA podrá entregar la posesión de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, lo cual será comunicado a EL/LOS COMPRADOR/ES de conformidad con lo previsto en la cláusula sexta.

7.2 Las partes acuerdan expresamente que en ningún caso la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S estará condicionada a la obtención de la Conformidad de Obra y/o la inscripción de la declaratoria de fábrica.

7.3 Si el 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 EL/LOS COMPRADOR/ES quedará/n obligado/s a desalojar EL/LOS INMUEBLE/S dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido un requerimiento en ese sentido por parte de LA VENDEDORA; caso contrario se iniciará el proceso de desalojo judicial respectivo contra aquel que se encuentre en posesión de EL/LOS INMUEBLE/S.

De producirse la entrega de la posesión de EL/LOS INMUEBLE/S bajo las circunstancias descritas en el párrafo precedente, si bien la transferencia definitiva de propiedad de la (de las) misma(s) estará sujeta a la suscripción de la Minuta de Restitución de Dominio conforme a lo establecido en los párrafos precedentes, las partes acuerdan que los riesgos y beneficios de la propiedad quedarán plena y definitivamente transferidos a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES. A partir de la entrega de la posesión sobre EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES: (i) podrá hacer uso, posesión, disposición de los INMUEBLES y/o demás atributos de la propiedad asumiendo los derechos, beneficios y obligaciones que les corresponda, y (ii) asumirá todos los riesgos y obligaciones inherentes y/o relacionados con EL/LOS INMUEBLE/S, incluido el pago de los gastos de mantenimiento de los mismos, incluido las de sus áreas y bienes comunes, servicios públicos, tributos y demás obligaciones de carácter formal y sustancial que sean atribuibles directa o indirectamente a EL/LOS INMUEBLE/S, áreas y zonas comunes de éstos siendo todos estos de cuenta y responsabilidad exclusiva de EL/LOS COMPRADOR/ES.

CLÁUSULA OCTAVA. - LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO

En ningún caso será LA FIDUCIARIA responsable por la construcción, desarrollo, entrega, culminación de EL PROYECTO o cualquier otro vinculado a EL/LOS INMUEBLE/S, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con el Proyecto, incluyendo devolución de fondos en caso de resolución del Contrato, pago de penalidades o similares, siendo esta responsabilidad exclusivamente de LA VENDEDORA.

LA FIDUCIARIA solo será responsable de restituir EL/LOS INMUEBLE/S una vez que (i) LA VENDEDORA haya completado el trámite de independización de EL/LOS INMUEBLE/S; y, (ii) LA FIDUCIARIA hubiese sido instruida a tal efecto por el BANCO SPONSOR, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso de Activos.

Se deja expresa constancia que EL/LOS COMPRADOR/ES presta su consentimiento anticipado - mediante la suscripción del presente documento - para que los CONTRATOS DE FIDEICOMISO sean modificados para el desarrollo del Proyecto. EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga a suscribir, en caso sea aplicable, las modificaciones al Contrato que sean requeridas como resultado de la modificación a los CONTRATOS DE FIDEICOMISO.

Las partes conocen que LA FIDUCIARIA no asumirá ninguno de los derechos u obligaciones derivados del CONTRATO.

LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES declaran reconocer que el presente documento no genera ningún tipo de relación comercial ni de consumo entre EL/LOS COMPRADOR/ES y LA FIDUCIARIA ni ninguna obligación de LA FIDUCIARIA frente a EL/LOS COMPRADOR/ES. En ese sentido, cualquier discrepancia o reclamo respecto al presente Contrato es única y exclusiva responsabilidad de LA VENDEDORA. Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES reconoce que los CONTRATOS DE FIDEICOMISO corresponden a estructuras de garantía de los financiamientos y facilidades otorgadas por el BANCO SPONSOR a LA VENDEDORA.

CLÁUSULA 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 y E del ANEXO II.

9.2 Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.

De igual forma, a suscribir cualquier documento público y/o privado, adendas y/o cláusulas adicionales al presente Contrato, así como las escrituras públicas de los referidos documentos, que se requieran para obtener la inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en este Contrato, dentro de los cinco (05) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que cualesquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma.

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

9.4 Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

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 décimo segunda del presente contrato, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de entrega de los mismos. =====

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 literal f) del numeral 1.5 de la cláusula primera de este contrato. =====

9.8 Asumir/integramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública que la presente minuta origine 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 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 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 6.5. de la cláusula sexta 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. =====

9.11 **EL/LOS COMPRADOR/ES** se comprometen indefectiblemente a no efectuar modificaciones a **EL/LOS INMUEBLE/S** ni a las áreas comunes de **EL PROYECTO** hasta que se cuente con la conformidad de obra de **EL PROYECTO**. =====

De no cumplir con lo estipulado anteriormente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** serán responsables ante los demás propietarios y ante **LA VENDEDORA** respecto de cualquier retraso, daño y/o perjuicio que se pudiera generar por dichas modificaciones y por el retraso que podría implicar la conformidad de obra de **EL PROYECTO**, por lo que **EL/LOS COMPRADOR/ES** asumirán la responsabilidad correspondiente. =====

Queda claramente establecido que los **EL/LOS COMPRADOR/ES** se comprometen a brindar todas las facilidades para las visitas e inspecciones por parte de la Municipalidad Distrital de Barranco, y cualquier otro requerimiento que **LA VENDEDORA** solicite para que pueda realizar todos los trámites de Conformidad de Obra, Declaratoria de Fábrica e Independización =====

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

9.13 **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obligan a suscribir/la adenda al presente Contrato que se genere cuando **LA VENDEDORA** suscriba los **CONTRATOS DE FIDEICOMISO PROYECTO** con la finalidad de activar y/o acordar las cláusulas aplicables a dichos contratos, de lo contrario este contrato de compraventa no podrá inscribirse. =====

CLÁUSULA DECIMA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO =====

10.1 Las partes acuerdan que el presente Contrato podrá ser resuelto unilateralmente por **LA VENDEDORA**, en caso se presente alguna de las siguientes causales: =====

- i) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente Contrato. =====
- ii) En caso de 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 que la presente minuta origine. =====
- iii) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado **LA VENDEDORA** que el documento se encuentra listo para la firma. =====
- iv) En el caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no cumpliera/n con el pago de una o más cuotas señaladas en la cláusula cuarta del presente Contrato, sean consecutivas o alternadas. =====
- v) Que no haya sido aprobado las líneas para la construcción de **EL PROYECTO** por alguna entidad financiera. =====
- vi) Que la Municipalidad Distrital de Barranco no expida la resolución de licencia de edificación de **EL PROYECTO** hasta la fecha señalada en el literal A del **ANEXO II** del presente Contrato y **EL/LOS COMPRADOR/ES** no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**. En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a), y/o b) precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para que en un plazo no mayor de quince (15) días calendario, satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el Contrato quedará resuelto de pleno derecho. =====



SERIE B N°17904175
L I M A

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales c), d), e) y/o f) precedentes, LA VENDEDORA estará facultada para resolver el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial del hecho por parte de LA VENDEDORA, conforme a lo estipulado en el artículo 1430 del código civil. =====

10.2 En caso se produjera la resolución contractual por cualquiera de las causales descritas y de acuerdo con lo regulado en el numeral 9.1, 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, además de las penalidades e intereses compensatorios y moratorios generados por el incumplimiento, de ser el caso aplicable. Para esos efectos, LA VENDEDORA aplicará los importes entregados por EL/LOS COMPRADOR/ES, al pago de los conceptos antes señalados. =====

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. =====

Lo señalado en este numeral no será aplicable cuando ocurra una de las causales descritas en los literales e) y/o f) del numeral anterior, siendo éstos los únicos escenarios en los que procederá la devolución a EL/LOS COMPRADOR/ES de los montos depositados en las cuentas señaladas en este Contrato, sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación notarial. =====

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/los 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 Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad EL/LOS INMUEBLE/S; sin perjuicio de la aplicación del monto establecido en el numeral 9.2 anterior 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. =====

10.6 Asimismo, el presente Contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que LA VENDEDORA no obtenga los fondos suficientes o el financiamiento adecuado para el desarrollo de EL PROYECTO, así como el desembolso de este último, hecho que será comunicado por LA VENDEDORA. De ocurrir este supuesto, LA VENDEDORA devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación. =====

10.7 Ante una resolución del contrato, LA VENDEDORA será la única responsable por la devolución del monto remanente que pudiera existir, luego de aplicado lo estipulado en esta cláusula y conforme a los procedimientos que se regularan en los Contratos de Fideicomiso y/o los contratos que los sustituyan. =====

10.8 Las Partes acuerdan que en caso se presente la causal establecida en el segundo párrafo del numeral 6.1 del presente Contrato, cualquiera de las Partes podrá resolver el Contrato, para lo cual, deberán enviar una comunicación por escrito resolviendo el Contrato. De ocurrir este supuesto, LA VENDEDORA devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la comunicación. =====

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - CARGAS Y GRAVÁMENES=====

Conforme a lo indicado en la cláusula primera y segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el predio sobre el que se ejecuta EL PROYECTO 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, salvo por las servidumbres que eventualmente se constituyan vinculadas a EL PROYECTO. =====

CLÁUSULA 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 de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S; y (iii) el pago del mantenimiento de EL PROYECTO, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de entrega y/o puesta a disposición de éstos. =====

12.2 En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S por causas imputables al EL/LOS COMPRADOR/ES

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

(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 verificación de lo establecido en el numeral 6.5 de la cláusula sexta del presente Contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio o al correo electrónico de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éstos de efectuar los reembolsos y/o pagos de los conceptos referidos en el numeral precedente y el resto del presente Contrato. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, deberán acreditar a **LA VENDEDORA** el reembolso y/o pago de los referidos conceptos.

12.3 Queda asimismo establecido que cualquier tributo, sea este 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** suscribirán 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**.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. - GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato, la restitución de dominio y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para **LA VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública de la presente minuta, adendas y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, serán de cargo y cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. - DOMICILIO DE LAS PARTES Y COMUNICACIONES

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I**, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Asimismo, se tendrán por válidas las comunicaciones que **LA VENDEDORA** dirija a **EL/LOS COMPRADOR/ES** al correo electrónico que se señala en el literal A del **ANEXO I**. Cualquier modificación de los domicilios o del correo electrónico de **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá ser notificada a **LA VENDEDORA** mediante una carta con firma legalizada o desde el correo electrónico que **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran en este contrato por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, se entenderá que las comunicaciones a **EL/LOS COMPRADOR/ES** que se realicen a la dirección de **EL/LOS INMUEBLE/S**, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.

CLÁUSULA DÉCIMO 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 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.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. - DECLARACIÓN DE EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES 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.

CLÁUSULA DÉCIMO SEPTIMA. - CONSENTIMIENTO

Mediante la suscripción del presente documento **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** a tratar la información personal de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, consignada en el proceso de compra para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** a transferir a terceros vinculados a **EL PROYECTO**, tales como el banco que financia **EL PROYECTO** y/o **LA FIDUCIARIA**, el fiduciario, en caso correspondan, dicha información para los fines que considere conveniente para el cumplimiento de todas las obligaciones que pudieran surgir como consecuencia de la presente relación contractual y/o comercial; así como para proyectar estadísticas o análisis de ventas, promocionar u ofrecer nuevos proyectos inmobiliarios, enviar encuestas de satisfacción de atención al cliente y/o realizar sondeos.

El consentimiento previsto en el presente documento es libre, previo, expreso e informado. Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo señalado en el literal B del **ANEXO I** con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las



SERIE B Nº 17904176
I N O T A R I O P U B L I C O D E L I M A

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS

oficinas de LA VENDEDORA cuya dirección aparece señalada en el ANEXO I del presente contrato.=====

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. - PODER DE REPRESENTACIÓN=====

EL/LOS COMPRADOR/ES otorgan desde ya, a LA VENDEDORA poder para que ésta última los represente ante la Junta de Propietarios, en tanto no se haya efectuado la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, de acuerdo con lo establecido en la cláusula sexta del presente CONTRATO.=====

CLÁUSULA DECIMO NOVENA. - CUMPLIMIENTO DE LEYES Y POLÍTICAS ANTICORRUPCION DEL GRUPO AENZA S.A.A.=====

19.1 Cada una de las Partes cumplirá (y hará que las empresas de su grupo y sus filiales cumplan) cualesquiera leyes, reglamentos, convenios y demás regulaciones en materia de anticorrupción, compliance penal, prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, así como también relativas al soborno o corrupción de autoridades o agentes públicos, las mismas que incluyen, pero no se limitan a la Constitución Política del Perú, el Código Penal Peruano, la Ley N°30424, Ley que regula la responsabilidad administrativa en el proceso penal, sus modificatorias legislativas y su Reglamento, promulgado por Decreto Supremo 002-2019-JUS, Resolución SBS 789-2018 Norma para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo aplicable a los sujetos obligados bajo la supervisión de la UIF-PERÚ, y con la Foreign Corrupt Practices Act de los Estados Unidos de Norteamérica (15 U.S.C. §§ 78dd-2, et seq.) (<https://www.justice.gov/criminal-fraud/statutes-regulations>) y/o cualquier otra norma que las complemente, modifique o sustituya (las "Leyes Anticorrupción"); así como con el Código de Conducta de Negocios, la Política Anticorrupción de Aenza S.A.A. y la Política de Prácticas Comerciales Responsables (las "Políticas Anticorrupción") disponibles en www.aenza.com.pe/politicas.=====

19.2 Las Partes no realizarán acción alguna que constituya una contravención de las normas vigentes en materia de lucha contra la corrupción, el lavado de activos y financiamiento al terrorismo. En consecuencia, ninguna Parte aceptará presentes, dádivas u objetos de valor ni prometerá u ofrecerá los mismos a ningún agente público o privado incumpliendo lo dispuesto en la legislación durante el contrato en general. En este sentido, las Partes se abstendrán de realizar sobornos, pagos con fines corruptos, o de entregar cualquier cosa de valor a (i) cualquier funcionario o empleado de una entidad gubernamental, departamento o agencia de gobierno, empresa bajo el control del estado, organización internacional pública como las Naciones Unidas, el Fondo Monetario Internacional, la Organización Mundial de la Salud, el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo u otros similares, (ii) cualquier funcionario de partido político, (iii) cualquier candidato a un cargo cuya designación se produce por votación popular, (iv) los individuos que actúen en nombre de cualquiera de las personas u organizaciones enumeradas anteriormente incluyendo, sin limitación, a lobistas, gestores o agentes; o (v) cualquier persona que ejerza función pública por mandato legal o sea familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de cualquiera de los funcionarios públicos de nivel nacional o internacional indicados ("Funcionario Público"), con la finalidad de obtener o conservar para sí o para la otra Parte, un negocio u operación comercial, o de ser favorecido y/o asegurar cualquier ventaja inapropiada relacionada al presente Contrato.=====

19.3 EL/LOS COMPRADOR/ES garantiza/n a LA VENDEDORA que no tiene conocimiento de que ésta ni sus socios, directores, administradores de hecho o de derecho, representantes legales o apoderados, funcionarios, empleados, proveedores, subcontratistas, asesores, consultores o cualquier otra persona o parte bajo su control, ("Terceros Involucrados") de EL/LOS COMPRADOR/ES:=====

a. Ha sido investigado por a nivel policial, fiscal o judicial o condenado mediante sentencia judicial firme en relación con cualquier violación o potencial violación a las Leyes Anticorrupción;=====

b. Ha admitido ante una autoridad competente haber cometido cualquier violación a las Leyes Anticorrupción;=====

c. Es un Funcionario Público;=====

d. Ha hecho, a fin de obtener o conservar negocios para sí o para su Grupo Económico o para sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, ya sea en forma directa o indirecta, cualquier soborno, ofrecimiento o pago de cualquier cosa de valor a un Funcionario Público o a cualquier tercero para el beneficio de un Funcionario Público, para efectos de influir sobre dicha persona o inducir a violar su deber, por acción u omisión, o a usar su influencia para afectar o influir en cualquier acto o decisión gubernamental, o garantizar cualquier ventaja relacionada con la ejecución del presente Contrato o los demás contratos, convenios, acuerdos y enmiendas a los mismos que las Partes suscriban.=====

e. Ha sido incluido en listas internacionales de sanciones. En caso sea conocedora de que se le ha incluido en listas internacionales de sanciones, que se haya incumplido alguno de los puntos antes mencionados o que haya cambiado algún aspecto de lo declarado, deberá informar a LA VENDEDORA.=====

Por su lado, LA VENDEDORA garantiza lo mismo a EL/LOS COMPRADOR/ES, exceptuando los hechos que son de público conocimiento a la fecha de suscripción del presente Contrato.=====

19.4 EL/LOS COMPRADOR/ES deberá informar a LA VENDEDORA, de forma previa a la suscripción del Contrato, y - tratándose de hechos subsecuentes - en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles, sobre cualquier investigación policial, fiscal o judicial o proceso penal seguido en su contra o en contra de los Terceros Involucrados, por violación de las Leyes Anticorrupción o a las Políticas Anticorrupción, y deberá informar periódicamente y a requerimiento de la otra Parte, sobre el estado de dichas investigaciones o procesos.=====

19.5 En caso EL/LOS COMPRADOR/ES sea persona jurídica, cada una de las Partes deberá llevar libros y registros contables que reflejen de manera adecuada, verdadera y exacta todas las operaciones y transacciones comerciales que realice en función a las actividades a que se ha

Collegio de Notarios de Lima

Collegio de Notarios de Lima

comprometido en virtud de este Contrato; así como a mantener dichos libros y registros conforme a la legislación aplicable.=====
EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete/n a indemnizar a **LA VENDEDORA**, sin limitación alguna, por todos los daños que el incumplimiento de lo
dispuesto en la presente Cláusula pudiera haberle ocasionado.=====

19.6 Las Partes no realizarán acción alguna que contravenga las normas en materia de libre competencia, competencia desleal y control previo de
concentraciones empresariales, las mismas que incluyen, pero no se limitan al Decreto Legislativo N° 1044 - Ley de Represión de la Competencia
Desleal, Decreto Supremo N° 030-2019-PCM, que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1034 - Ley de Represión de
Conductas Anticompetitivas, y, la Ley N° 31112 - Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial y su reglamento,
aprobado por Decreto Supremo N° 039-2021-PCM. En este sentido cada Parte, realizará única y exclusivamente las funciones y obligaciones
encomendadas en este Acuerdo cumpliendo con los más altos estándares en ética empresarial y cumplimiento normativo, previstos en la normativa y
legislación vigente y en lo referente a la Ley de Defensa de la Competencia.=====

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL - PODER IRREVOCABLE=====

Las **PARTES** declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de la oficina registral competente, la transferencia
de la propiedad de los **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL COMPRADOR**, así como, de la Hipoteca y la emisión -en caso así lo solicite el **BANCO**
al Registro de Predios de la Oficina Registral competente- del Título de Crédito Hipotecario Negociable ("TCHN").=====

En tal sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga poder irrevocable, a favor de **LA VENDEDORA**, que podrá ser ejercido por
cualquiera de sus apoderados de su estructura de poderes, y/o **LA FIDUCIARIA**, que podrá ser ejercido por cualquiera de sus apoderados de su
estructura de poderes, a quien en adelante se les denominará "EL APODERADO", para que pueda ejercer a sola firma en forma indistinta e individual
las facultades detalladas a continuación:=====

1. Subsánar cualquier observación que pueda ser formulada por el notario, autoridad administrativa competente y/o el Registro de Predios de la
Oficina Registral competente en el trámite de inscripción del Contrato de Compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o de la hipoteca, encontrándose
entre tales subsanaciones la precisión, aclaración, ratificación, modificación y/o corrección de la numeración, nomenclatura y/o denominación de
EL/LOS INMUEBLE/S, así como de las Partidas Registrales en la que se encuentran inscritos y la subsanación de cualquier otra observación de
cualquier naturaleza, pudiendo suscribir y otorgar a nombre y representación del **EL/LOS COMPRADOR/ES** cualquier documento público y/o privado,
así como minutas y/o escrituras públicas modificatorias y/o aclaratorias y/o ratificadorias que se requieran del presente instrumento y/o de la
Hipoteca.=====

2. Efectuar todos los trámites necesarios y suscribir a nombre de **EL/LOS COMPRADOR/ES** todos los documentos que se requieran para inscribir la
Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

3. Efectuar todos los actos necesarios para la formalización e inscripción del levantamiento de la hipoteca matriz en la partida de **EL/LOS**
INMUEBLE/S, de ser el caso que se constituya una.=====

4. Luego de la CONFORMIDAD DE OBRA del Proyecto, siempre que **EL APODERADO** lo considere necesario y sin que ello constituya una
obligación, presentarse ante la Municipalidad Distrital competente para declarar e inscribir (dar de baja y alta) de **EL/LOS INMUEBLE/S** y para
registrar como propietario a **EL/LOS COMPRADOR/ES** en la oficina municipal competente, y para realizar todos los actos que resulten necesarios
para que **EL/LOS COMPRADOR/ES** figure como nuevo propietario de **EL/LOS INMUEBLE/S**, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten
necesarios, incluyendo los formularios correspondientes en los que se incluye la declaración jurada de autovalúo, (HR y PU) y la constancia de no
adeudo.=====

Asimismo, en los casos que sea necesario y se requiera para la continuidad del Proyecto, **EL APODERADO** también estará facultado para
presentarse ante Sedapal, Luz del Sur, Edelnor, Calidda y cualquier otra entidad que se requiera para inscribir la titularidad de **EL/LOS**
COMPRADOR/ES sobre los suministros de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

5. Realizar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que
resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del Impuesto de Alcabala que corresponda, así como la emisión de la constancia de
inafectación de alcabala, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos
y/o escritos de cualquier naturaleza, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo dentro de estos, el Acta de
Entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** en representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**.=====

6. Suscribir cualquier documento público y/o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca de **EL/LOS**
INMUEBLE/S objeto del presente Contrato a favor del **BANCO** que financie la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**, 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**, pudiendo inclusive
suscribirlo bajo el modelo establecido por el **BANCO** que financie la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**.=====

7. Suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos establecidos en este contrato y en
la Ley de Títulos Valores - Ley N° 27827.=====

8. Delegar cualquiera de los poderes otorgados y reasumirlos cuando considere conveniente. Los mismos que pueden ser delegados por EL



===== APODERADO a terceros. =====

9. Conforme a lo estipulado en el artículo 166 del Código Civil, EL/LOS COMPRADOR/ES facultan a EL APODERADO a fin de que puedan contratar consigo mismos respecto de los actos jurídicos contemplados en los numerales indicados en el presente poder. =====

10. Renovar el presente poder irrevocable por el plazo de un (1) año, o periodos mayores a un (1) año en caso sean permitidos por ley antes de su terminación y podrá ser renovado hasta que queden inscritas en los Registros Públicos (i) la transferencia de propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, y (ii) la constitución de hipoteca que recaerá sobre éste/los a favor del BANCO que financió la compra de EL/LOS INMUEBLE/S, de ser el caso. =====

El plazo de vigencia del poder irrevocable que en virtud de esta cláusula EL/LOS COMPRADOR/ES otorga a favor de EL APODERADO, será de un (1) año, plazo que será computado a partir de la fecha en que se inscriba la independización de EL/LOS INMUEBLE/S o que se inscriba el poder en el registro de mandatos y poderes correspondiente, lo que suceda primero. =====

Los gastos ocasionados por la ejecución de la presente cláusula correrán por cuenta y cargo de EL/LOS COMPRADOR/ES. =====

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 a su nombre en los Registros Públicos de Lima. =====

Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las PARTES que ni LA VENDEDORA ni LA FIDUCIARIA asumen responsabilidad en caso de no optar por las facultades que por esta cláusula se le otorga. =====

Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES dejan constancia que, en el hipotético caso que no se haya inscrito en el Registro correspondiente la transferencia de la propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S y/o la hipoteca que EL/LOS COMPRADOR/ES constituyeron a favor del BANCO, dentro del plazo máximo legal del poder irrevocable descrito en la presente cláusula adicional, OTORGAN un PODER ESPECIAL a favor de EL APODERADO para que en nombre y representación de EL/LOS COMPRADOR/ES, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades descritas en la presente cláusula adicional, el cual entrará en vigencia al día siguiente de haberse cumplido el plazo máximo legal descrito en el artículo 153 del Código Civil. =====

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

2.1 El plazo de garantía para el caso de componentes, materiales de acabados y/o instalaciones, es de seis (06) meses contados a partir de la fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S y/o de las/los áreas/bienes comunes. =====

2.1.6 Si se trata de áreas/bienes comunes esenciales de EL PROYECTO, se considerará como fecha de entrega para efectos del cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria de EL PROYECTO. =====

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

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

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

2.1.9 La garantía no incluye atenciones derivadas del comportamiento ordinario de los materiales de construcción y de acabados tales como fisuras y ondulaciones, lo que ha sido oportunamente aceptado por EL/LOS COMPRADOR/ES en el anexo informativo suscrito al momento de separar EL/LOS INMUEBLE/S. =====

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

2.2 En relación con el servicio de Post Venta, EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga/n a permitir a los trabajadores designados por LA VENDEDORA, el acceso a EL/LOS INMUEBLE/S, además de brindar las facilidades que a criterio de LA VENDEDORA resulten necesarias para desarrollar la atención a los requerimientos realizados por EL/LOS COMPRADOR/ES. Se entiende que dentro de las facilidades que debe/n considerar EL/LOS COMPRADOR/ES, se encuentra el atender al personal designado al día y hora programada, lo cual será coordinado previamente entre EL/LOS COMPRADOR/ES y LA VENDEDORA. =====

En tal sentido, EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior, son

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

indispensables para la atención del Servicio Post Venta. Es responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** trasladar esta obligación a cualquier persona que resida en **EL/LOS INMUEBLE/S** bajo cualquier título (en adelante, los **RESIDENTES**).=====

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

2.3 Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES**, los **RESIDENTES** y/o persona autorizada, se obliga/n a brindar el acceso y las facilidades del caso para la atención del servicio Posventa en relación con las áreas y/o bienes comunes y de afectaciones a los inmuebles de otros propietarios de **EL PROYECTO**. **EL/LOS COMPRADOR/ES** asumirá/n las consecuencias directas que dicha omisión u obstrucción, genere respecto a las afectaciones a terceros y/u otros propietarios de **EL PROYECTO**, en caso se negaran a facilitar el ingreso y/o trabajos respectivos.=====

2.4 En el caso de pérdida de la Garantía establecida en el segundo párrafo del numeral 2.1.2 anterior, la Junta Provisional/Delegados/Representantes, no podrán exigir a **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** que brinde el Servicio Post Venta de las áreas/bienes comunes.=====

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: PROMOCIÓN DEL PROYECTO=====

Por la presente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** y a los terceros que este último contrate, a efectuar las labores de promoción, difusión y marketing de **EL PROYECTO** y **EL PROYECTO** las áreas comunes de **EL PROYECTO**, comprometiéndose a permitir el ingreso a **EL PROYECTO** y a no obstaculizar la colocación de publicidad que **LA VENDEDORA** considere necesaria para la debida difusión y promoción de los proyectos inmobiliarios en las áreas comunes de **EL PROYECTO**, ya sea en las paredes ó rejas perimetrales o terrazas disponibles en la fachada de **EL PROYECTO**, todo esto sin costo alguno y mientras se siga ejecutando y/o promoviendo **EL PROYECTO**.=====

CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD DE ANEXOS=====

LA VENDEDORA y **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran estar conforme con la información consignada en los **ANEXOS I, II y III** del presente **CONTRATO** y con el contenido de los planos de **EL/LOS INMUEBLE/S** y los documentos técnicos adjuntos que forman parte integrante del presente **CONTRATO**.=====

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

QUINTA CLÁUSULA ADICIONAL: DEFENSORÍA DEL CLIENTE INMOBILIARIO (DCI)=====

EL/LOS COMPRADOR/ES tendrá/n la facultad de recurrir ante la Defensoría del Cliente Inmobiliario (www.dci.pe), en adelante DCI, a fin de interponer cualquier reclamo por una o más controversia(s) surgida(s) a raíz del presente Contrato y en tanto no satisfaga sus expectativas en su calidad de consumidor final según lo ofrecido por **LA VENDEDORA**. La DCI es una asociación sin fines de lucro con personería jurídica independiente y autónoma cuyo fallo final es de carácter vinculante, definitivo e inapelable para **LA VENDEDORA**. **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrá/n acceder a dicho servicio en forma gratuita, sometiéndose a los reglamentos y directrices que regulan el procedimiento de reclamo. Siendo entidades independientes, **LA VENDEDORA** no se responsabiliza por el servicio a cargo de la DCI ni por sus actuaciones y resoluciones. La interposición de reclamos ante la DCI no perjudica el derecho de **EL/LOS COMPRADOR/ES** para recurrir ante cualquier otro fuero establecido por el ordenamiento legal vigente. =====

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 _____=====

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO=====

PROYECTO "HARRIS 332"=====

FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL=====

SEÑOR NOTARIO:=====

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compraventa de Bien Futuro (en adelante, el "**Contrato**"), que celebran de una parte **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el **ANEXO I** que suscrito por **EL/LOS COMPRADOR/ES** 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**, con intervención de **LA FIDUCIARIA S.A.** (en adelante "**LA FIDUCIARIA**"), con RUC N° 20501842771, cuyo domicilio y representantes legales figuran en el **ANEXO I**:===== El presente Contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes:=====

CLÁUSULA PRIMERA. ANTECEDENTES=====

1.1 **LA VENDEDORA** es propietaria de un inmueble ubicado en el Malecón Paul Harris N° 332, Distrito de Barranco, Provincia y Departamento de



SERIE B N°17904178
L I M A

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y OCHO

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

Lima, el mismo que consta inscrito en la Partida Electrónica N° 46638735 del Registro de Predios de Lima (en adelante, el "Terreno").=====

1.2 Sobre el Terreno, LA VENDEDORA se encuentra desarrollando el proyecto denominado "Harris 332", el cual consiste en la ejecución de una torre de 14 pisos con 53 departamentos, 60 estacionamientos y 14 depósitos (en adelante, "EL PROYECTO").=====

1.3 Por Escrituras Públicas de fecha [**] de [***] de [***], otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, LA VENDEDORA suscribió un contrato de Fideicomiso en Garantía y un contrato de Fideicomiso de Flujos mediante los cuales LA VENDEDORA ha transferido en dominio fiduciario a LA FIDUCIARIA S.A. (en adelante, "LA FIDUCIARIA") todos los activos presentes y futuros que tengan relación directa con el desarrollo y ejecución de EL PROYECTO (en adelante, los "CONTRATOS DE FIDEICOMISO").=====

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

1.5 EL/LOS COMPRADOR/ES declaran y ratifican: =====

a) Conocer la condición de "preventa" o "desarrollo" de EL PROYECTO, información contenida en el documento de separación, por lo cual, a la suscripción del presente contrato EL PROYECTO podrá encontrarse en una de las siguientes condiciones: (i) "preventa", es decir, una entidad financiera se encuentra evaluando la aprobación de las líneas para la construcción de EL PROYECTO, o (ii) "desarrollo", es decir, las líneas para la construcción de EL PROYECTO ya están aprobadas por una entidad financiera. De ser el caso que el presente Contrato se haya suscrito cuando EL PROYECTO esté en "preventa" y las líneas para la construcción fueran aprobadas por una entidad financiera con posterioridad a la suscripción del presente Contrato, LA VENDEDORA comunicará a EL/LOS COMPRADOR/ES el cambio de la condición de "preventa" a "desarrollo". Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer que, sin perjuicio de la identificación comercial de EL PROYECTO y/o EL/LOS INMUEBLE/S establecidos en cualquier documento recibido o suscrito por EL/LOS COMPRADOR/ES de forma previa a la suscripción del presente Contrato (tales como material publicitario, anexo informativo, recibo de separación, entre otros), la identificación de EL PROYECTO y/o EL/LOS INMUEBLE/S se determinará según lo establecido en el numeral 3.3 de la cláusula tercera del presente Contrato.=====

b) Haber recibido una copia del documento de aprobación del Anteproyecto o la licencia de edificación de EL PROYECTO, según sea el caso, emitida por la autoridad competente, para el desarrollo de EL PROYECTO. Los datos del referido documento constan en el ANEXO II. ===== De ser el caso que a la fecha de suscripción del presente Contrato se cuenta con la aprobación del Anteproyecto de EL PROYECTO y una vez que la Municipalidad culmine la revisión y aprobación del expediente de ingeniería de EL PROYECTO, LA VENDEDORA comunicará a EL/LOS COMPRADOR/ES la obtención de la Licencia de Edificación de EL PROYECTO.=====

c) Conocer y haber revisado las características generales de la/s unidad/es que EL/LOS COMPRADOR/ES desea/n adquirir, las mismas que se encuentran descritas en el literal A del ANEXO II (en adelante se denominará/n "EL/LOS INMUEBLE/S"). Asimismo, precisan que LA VENDEDORA le/s ha proporcionado información clara, veraz y suficiente sobre EL/LOS INMUEBLE/S y EL PROYECTO, y les ha entregado durante el proceso de compra hasta la firma del presente Contrato, toda la información existente a la fecha y a la que se hace referencia en el Art. 76, 77 y 78.2 b. del Código de Protección y Defensa del Consumidor del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) aprobado por Ley N° 29571 y sus modificatorias.=====

d) Manifiesta/n su conformidad y autoriza/n a LA VENDEDORA para que, de ser conveniente, para el correcto desarrollo de las obras de EL PROYECTO, pueda efectuar modificaciones, cambios y/o variaciones en EL PROYECTO mientras éste se encuentre en desarrollo y/o 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 COMPRADOR/ES la autorizan por este contrato de manera expresa. =====

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

f) Conocer y autoriza/n en forma expresa a LA VENDEDORA de que negocie y suscriba los contratos de comodato, servidumbre, suministro y demás contratos y actos jurídicos con empresas prestadoras de servicios públicos y terceros, para la instalación y/o suministro de energía eléctrica, gas natural y/u otros servicios que tengan que ver con EL PROYECTO. Por su parte, por este documento, EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga/n a respetar todos y cada uno de los términos y condiciones pactados en dichos contratos renunciando por anticipado a interponer cualquier reclamo. Las partes declaran conocer que algunos de 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 9.5 de la cláusula novena del presente Contrato. A efectos de

implementar dichos servicios, LA VENDEDORA podrá suscribir con las empresas prestadoras del servicio contrato de suministro; en su representación o directamente, los mismos que serán cedido a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES al momento de la entrega de las unidades que estos últimos adquieran en virtud del presente Contrato. EL/LOS COMPRADOR/ES declaran de manera anticipada su conformidad con dichos contratos, cesión y las condiciones de prestación de dichos servicios.=====

g) Dado que EL/LOS INMUEBLE/S son bienes futuros, EL/LOS COMPRADOR/ES aceptan y reconocen de forma irrevocable que toda imagen, boceto y/o descripción incluida en la página web, videos, copia informativa, publicidad y/o promoción de EL/LOS INMUEBLE/S, EL PROYECTO, bajo cualquier medio, son y fueron referenciales y no implica ninguna obligación de LA VENDEDORA en la implementación/adequación/entrega de equipamiento/decoración o de algún elemento decorativo.=====

h) Encontrarse en coordinaciones con el BANCO para la aprobación de un Crédito Hipotecario.=====

1.3 El BANCO cuyos datos de identificación figuran en el literal C del ANEXO I, se encuentra en coordinaciones con EL/LOS COMPRADOR/ES para aprobarlos como sujeto/s de crédito y otorgarles un crédito hipotecario (en adelante el "Crédito Hipotecario"), en virtud de ello, el BANCO tendrá que suscribir con EL/LOS COMPRADOR/ES un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario"). =====

CLÁUSULA SEGUNDA. - RECONOCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISO=====

2.1 EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer que LA VENDEDORA, LA FIDUCIARIA y BANCO BBVA PERU han suscrito los CONTRATOS DE FIDEICOMISO DEL PROYECTO.=====

2.2 En consecuencia, EL/LOS COMPRADOR/ES declara conocer que EL/LOS INMUEBLE/S objeto de transferencia del CONTRATO, se encontrarán bajo el dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA hasta que ésta restituya el dominio sobre EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:=====

i) La conclusión definitiva de las "Obras" (término definido en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO); =====

ii) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de EL/LOS INMUEBLE/S conforme a los CONTRATOS DE FIDEICOMISO;=====

k) Que se haya cancelado el íntegro del precio de venta en la Cuenta Recaudadora del Fideicomiso de Flujos. =====

l) Que el BANCO BBVA PERU instruya a LA FIDUCIARIA a restituir el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA. =====

En virtud de los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA se ha obligado a que, una vez verificadas las condiciones indicadas anteriormente y, las estipuladas en los CONTRATOS DE FIDEICOMISO, suscribirá el documento correspondiente para restituir el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S a LA VENDEDORA (en adelante, la "Minuta de Restitución de Dominio") a efectos de que LA VENDEDORA perfeccione la transferencia de propiedad definitiva sobre EL/LOS INMUEBLE/S y sobre la participación que le corresponde sobre las áreas comunes por la adquisición de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.=====

En ese sentido, la transferencia de propiedad de LOS EL/LOS INMUEBLE/S a EL/LOS COMPRADOR/ES 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 Minuta de Restitución de Dominio a favor de LA VENDEDORA. La referida restitución surtirá efectos siempre que se presente el CONTRATO ante Registros Públicos, y en ese sentido, se produzca la transferencia de propiedad de los EL/LOS INMUEBLE/S por parte de LA VENDEDORA a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.=====

CLÁUSULA TERCERA. - OBJETO=====

3.1 Encontrándose EL PROYECTO en proceso de ejecución, las Partes acuerdan celebrar el presente Contrato, 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. LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a suscribir todos los documentos necesarios para perfeccionar la transferencia de propiedad, dejando constancia que la restitución de dominio que tuviera que suscribirse por la constitución del fideicomiso inmobiliario señalado en el numeral 2.2. de la cláusula segunda, será suscrita de forma unilateral por el fiduciario.=====

3.2 Queda entendido que la presente Contrato se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes de EL PROYECTO, cuya utilización será definida oportunamente en el reglamento interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno"). Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES declaran que han sido debidamente informados que las áreas de EL/LOS INMUEBLE/S son aproximadas por tratarse de bienes futuros, manifestando expresamente, que dichas variaciones no alteran ni alterarían su decisión de compra de EL/LOS INMUEBLE/S, toda vez que para su voluntad de compra han intervenido otros factores como la ubicación, el precio de venta, el diseño integral de EL PROYECTO, la reputación de LA VENDEDORA, entre otros. =====

3.3 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n conocer que el área y linderos definitivos de EL/LOS INMUEBLE/S, así como la identificación de EL/LOS INMUEBLE/S, serán establecidos a la terminación de EL PROYECTO en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce/n como numeración de EL/LOS INMUEBLE/S la que genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad Distrital de Barranco la misma que servirá para la independización de EL/LOS INMUEBLE/S y que en su momento quedará consignada en su/s respectiva/s partida/s registral/es independizada/s.=====

3.4 EL/LOS COMPRADOR/ES declara/n de manera expresa su consentimiento a efectos que LA VENDEDORA pueda en caso lo requiera, realizar



el trámite de Conformidad de Obra Anticipada (Casco No Habitable) según lo regulado en el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y sus normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias.

CLÁUSULA 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** (en adelante, el "Precio").

4.2 El Precio se pagará de la siguiente manera:

a. La suma correspondiente a la cuota inicial del Precio 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 y/o a la firma del presente contrato y con posterioridad a la firma del presente Contrato (incluido el monto por la separación que deberá haber sido depositada en su totalidad antes de la firma del presente Contrato), en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II**, abierta por **LA VENDEDORA**. En línea a ello, la cuota inicial se completará y pagará en el número de cuotas mensuales y en las fechas que se indican en los literales B y E del **ANEXO II** y en la cuenta cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II**; y

b. El saldo del precio de venta que figura en el literal B del **ANEXO II** será cancelado con los fondos provenientes del desembolso de los conceptos ahí señalados, distintos a la cuota inicial, el cual deberá ser depositado por el **BANCO** en la cuenta bancaria que se indica en el literal C del **ANEXO II** o mediante un cheque de gerencia no negociable emitido a nombre de **LA VENDEDORA** una vez que, (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades de las cuotas fraccionadas de la cuota inicial pendientes de pago y completado íntegramente el pago de 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**, de ser el caso corresponda 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") cuando ésta sea aplicable.

LA VENDEDORA declara que con la sola suscripción de sus representantes en la escritura pública que origine el presente Contrato da por cancelado el íntegro del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

c. **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a presentar dentro de los siete (7) días siguientes al requerimiento del **BANCO**, la información requerida por éste para el desembolso y a suscribir los documentos necesarios para dicho desembolso, a más tardar al décimo 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 establecido para ello, **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 INMUEBLE/S** como condición indispensable para que ello proceda.

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 Fideicomitado, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta de **LA VENDEDORA** cuya denominación, número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II** serán transferidos a la cuenta recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA**.

Se exceptúa de lo señalado en el párrafo precedente los derechos de crédito derivados del fraccionamiento de la cuota inicial, los que se mantendrán bajo la titularidad de **LA VENDEDORA** hasta que se haya cancelado el total de la cuota inicial.

4.3 Cabe mencionar que, toda modificación o suspensión de la forma en que deben ser efectuados los pagos de los derechos de cobro y flujos dinerarios señalados en la presente cláusula, solo podrá ser instruida mediante comunicación notarial suscrita por **LA FIDUCIARIA**. En tal sentido, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara de manera expresa que, en la eventualidad que **LA VENDEDORA** 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/LOS COMPRADOR/ES** continuar efectuando los pagos a **LA FIDUCIARIA** en la forma indicada en el párrafo anterior, sin responsabilidad alguna y considerándose estos pagos —en todos los casos— como correctamente efectuados.

4.4 Asimismo, **LA VENDEDORA** declara que se realizará la transferencia respectiva a la cuenta recaudadora cuando se haya cumplido con el pago de la totalidad del monto de cuota inicial por **EL/LOS COMPRADOR/ES** como parte del precio de compra.

4.5 Asimismo, las Partes declaran que hay perfecta equivalencia entre el precio pactado y **EL/LOS INMUEBLE/S** 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, renunciando expresamente a toda acción o excepción que tienda a invalidar los efectos de este Contrato.

QUINTA. - DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

5.1 **EL/LOS COMPRADOR/ES** y **LA VENDEDORA** reconocen y aceptan que **LA FIDUCIARIA** únicamente emitirá Certificados de Participación en la medida que (i) la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S** por **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea financiada por el **BANCO**; y, (ii) dicha entidad acepte un

Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima

Certificado de Participación como garantía para el financiamiento otorgado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. =====

5.2 LA FIDUCIARIA emitirá un certificado de participación a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y anotará el mismo en su Registro de Certificados de Participación, siguiendo las instrucciones de **LA VENDEDORA**, siempre que éste le haya informado a **LA FIDUCIARIA**, (i) acerca de la suscripción del Contrato (incluyendo la suscripción de las cláusulas adicionales a través de la cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituye hipoteca a favor del **BANCO** que le haya otorgado un crédito para la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y, (ii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya abonado el íntegro de la cuota inicial, o de ser el caso, el íntegro del precio de transferencia haya sido abonado en la cuenta bancaria indicada en el literal anterior. No obstante lo señalado en el literal (ii), en los casos en los que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hubiera abonado el íntegro de la cuota inicial o del precio de transferencia de ser el caso, a favor de **LA VENDEDORA**, ésta última deberá acreditar a través del informe emitido por el supervisor designado en los **CONTRATOS DE FIDEICOMISO**, haber recibido dichos importes. =====

5.3 El certificado de participación otorgará a su titular los siguientes derechos: =====

1. 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 pudiese corresponder a estos sin reserva ni limitación alguna, incluyendo la alícuota de las áreas comunes, una vez que (i) se culmine la construcción, (ii) se hubieren independizado **EL/LOS INMUEBLE/S** en los Registros Públicos, (iii) que se haya elevado a Escritura Pública el **CONTRATO** y (iv) que el **BANCO BBVA PERÚ** haya instruido la suscripción de la Minuta de Restitución y **LA FIDUCIARIA** suscriba la Escritura Pública de Restitución que dicha minuta origine. =====

2. Únicamente en el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido constituido en virtud del Fideicomiso de Activos, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA**, otorgará a el titular el derecho a la alícuota del producto de la ejecución de dicho patrimonio hasta por un monto máximo equivalente al precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** efectivamente cancelados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, conforme al Fideicomiso de Activos =====

SEXTA. - CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA=====

6.1 Teniendo en cuenta que la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S** por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha sido/está siendo financiada por el **BANCO**, con el cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha suscrito el correspondiente Contrato de Crédito Hipotecario, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga, en tanto el **BANCO** haya aceptado el Certificado de Participación, a constituir una garantía mobiliaria sobre el Certificado de Participación a favor de dicha entidad bancaria, 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 el respectivo contrato de garantía mobiliaria. =====

6.2 Sin perjuicio de la inscripción en el Registro de Certificados de Participación que mantiene **LA FIDUCIARIA**, dicha garantía mobiliaria se formalizará de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley de Garantías Mobiliarias y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la inscripción de la hipoteca constituida sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** en la partida registral de éstos. Será responsabilidad de la entidad bancaria y de **EL/LOS COMPRADOR/ES** suscribir el contrato de hipoteca correspondiente. =====

6.3 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá informar a la entidad bancaria que otorgó el Crédito Hipotecario, que la Minuta de Restitución debe presentarse de manera conjunta con el **CONTRATO** y el Crédito Hipotecario a los Registros Públicos. Siendo esto así, **EL/LOS COMPRADOR/ES** y la entidad financiera que otorgó el Crédito Hipotecario, tomarán las medidas pertinentes con el fin que, una vez **LA VENDEDORA** logre obtener la independización de los **INMUEBLES**, toda la documentación correspondiente al Contrato y al Contrato de Crédito Hipotecario se encuentre completa en la notaría pertinente para proceder con presentar dicha documentación en los Registros Públicos conjuntamente con la Minuta de Restitución. =====

SÉTIMA. - EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA=====

6.1 En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADOR/ES** incurra en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del **BANCO**, este podrá ejecutar la Garantía Mobiliaria conforme a lo previsto en el contrato de garantía mobiliaria correspondiente. La transferencia del certificado de participación producto de la ejecución de la garantía mobiliaria en referencia deberá ser comunicada a **LA FIDUCIARIA** a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. El tercero adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste le otorga el certificado de Participación. =====

6.2 La posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el Contrato y la presente **CLAUSULA ADICIONAL** se cederá automáticamente a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación - incluyendo al **BANCO**, en caso opte por la adjudicación del mismo conforme a la Ley de Garantía Mobiliaria, siempre que: (i) se haya transferido la titularidad del Certificado de Participación; y (ii) que el tercero adquirente cumpla con remitir toda documentación que haya sido requerida por **LA FIDUCIARIA** para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo. =====

6.3 **LA VENDEDORA** acepta anticipadamente que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ceda su posición contractual a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación que hubiere sido emitido originalmente a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. =====

6.4 En caso se realice la cesión de posición contractual antes mencionada, **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorgan poder a **LA FIDUCIARIA** para que conjuntamente con el tercero adquirente suscriba una minuta y escritura pública formalizando la cesión de posición



SERIE B Nº 17904180
L I M A

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA

contractual de EL/LOS COMPRADOR/ES en favor del tercero adquirente del Certificado de Participación y realice las comunicaciones necesarias a LA VENDEDORA.

6.5 Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no es ni será responsable por la inscripción de la referida Garantía Mobiliaria, siendo ello exclusiva responsabilidad EL/LOS COMPRADOR/ES y del BANCO.

6.6 LA FIDUCIARIA no será responsable por la entrega de fondos remanentes a EL/LOS COMPRADOR/ES luego de cancelar la deuda frente al BANCO con el producto de la ejecución de la Garantía Mobiliaria, siendo esta responsabilidad exclusivamente del BANCO.

CLÁUSULA OCTAVA. - DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO

7.1 El presente contrato se rige por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habitaciones Urbanas y de Edificaciones, su reglamento, y la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, y su reglamento, incluyendo las normas modificatorias, sustitutorias y/o complementarias de las normas antes señaladas, 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 contados a partir de la obtención del Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad de Barranco.

7.2 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 1534° 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.

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

8.1 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. De ser el caso que, a la suscripción del presente Contrato, EL PROYECTO aun no cuente con licencia de edificación y la Municipalidad Distrital de Barranco no expida la resolución de la referida licencia hasta la fecha señalada en el literal A del ANEXO II del presente Contrato y que dicho retraso implique que no se pueda cumplir con la fecha de entrega pactada en el literal D del ANEXO II del presente Contrato, LA VENDEDORA podrá comunicar a EL/LOS COMPRADOR/ES la necesidad de suscribir una adenda al presente Contrato con la nueva fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S. De ser el caso que EL/LOS COMPRADOR/ES no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega, se procederá conforme a lo señalado en el numeral 12.9 del presente Contrato.

De ser el caso que EL/LOS INMUEBLE/S se encuentren listos para ser entregados antes de la fecha de entrega señalada en el literal D del ANEXO II, LA VENDEDORA citará a EL/LOS COMPRADOR/ES conforme a los términos y condiciones señaladas en la presente cláusula, obligándose EL/LOS COMPRADOR/ES a recibir EL/LOS INMUEBLE/S en la nueva fecha a ser comunicada por LA VENDEDORA, la que será comunicada a EL/LOS COMPRADOR/ES con quince (15) días naturales de anticipación de la nueva fecha.

8.2 Se debe entender por entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, la entrega de éste/los último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el ANEXO III, 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/los último/s será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado. A partir de la entrega y/o puesta a disposición de las áreas comunes no esenciales a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador de EL PROYECTO, éste/los será/n responsable/s por su mantenimiento y cuidado. Lo señalado en el presente numeral en lo referido a las áreas, bienes y servicios comunes, se aplicará en cumplimiento con las formalidades establecidas en el artículo 136° del Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, mediante el cual se aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

8.3 Asimismo, se deja constancia que el plazo de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S indicado en la presente cláusula podrá ser prorrogado por LA VENDEDORA en caso se verifique alguno de los siguientes supuestos:

a. Caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento de sus prestaciones, tales como sismos, inundaciones, desastres naturales, huelgas, conmoción civil o situaciones análogas, entre otros.

b. Si el retraso obedeciere a hechos determinantes de terceros distintos a LA VENDEDORA, tales como: (i) autoridades administrativas, judiciales, municipales, registros públicos, y/o (ii) empresas prestadoras de servicios públicos, entre otros.

Adicionalmente, EL/LOS COMPRADOR/ES declaran conocer y aceptan que LA VENDEDORA gozará de un plazo de gracia para la entrega de EL/LOS

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

INMUEBLE/S de noventa (90) días calendarios adicionales a: (i) señalado en el literal D del **ANEXO II**, o (ii) al nuevo plazo prorrogado por la ocurrencia de alguno de los supuestos contemplados en los literales a. y/o. b del presente numeral 6.3, de ser el caso que ocurra/n. =====

Cualquiera de estos supuestos deberá ser comunicados oportunamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. =====

8.4 Ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos señalados en el numeral 6.3, incluyendo el plazo de gracia, **LA VENDEDORA** no estará en incumplimiento y en consecuencia no asumirá ninguna responsabilidad al respecto, ni pago de penalidad ni indemnización alguna a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. =====

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II** o la nueva fecha designada por **LA VENDEDORA**, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento del numeral 6.5 siguiente. =====

8.5 **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES** el día que se indica en el literal D del **ANEXO II** o la nueva fecha designada por **LA VENDEDORA** siempre y cuando 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 COMPRADOR/ES** conforme a lo señalado en el literal g) del numeral 1.3 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; y (vi) que el **BANCO** que hubiera otorgado el crédito hipotecario a **EL/LOS COMPRADOR/ES** no hubiera remitido una carta notarial a **LA VENDEDORA** con copia a **EL/LOS COMPRADOR/ES** indicando que hay un incumplimiento en el pago del crédito hipotecario dentro del plazo acordado. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente numeral se haya dado con fecha posterior a la consignada en el literal D del **ANEXO II**, la fecha de entrega se prorrogará automáticamente hasta el cumplimiento de las condiciones. **LA VENDEDORA** citará a **EL/LOS COMPRADOR/ES** para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días de haberse verificado el cumplimiento antes descrito. =====

LA VENDEDORA no será responsable frente al **BANCO**, si la comunicación del **BANCO** que se indica en el numeral (iv) del párrafo anterior, es remitida de forma posterior a la entrega de posesión, en cuyo caso el **BANCO** será el único responsable de realizar las acciones legales y de cobranza que considere necesarias frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Del mismo modo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** acepta(n) y reconoce(n) que ni **LA VENDEDORA**, ni **LA FIDUCIARIA** ni el **BANCO BBVA PERÚ** serán responsables por la instrucción del **BANCO** respecto de la no entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** o por cualquier gestión, trámite o acción iniciada por el **BANCO** como resultado de la falta de pago del crédito hipotecario. === **EL/LOS COMPRADOR/ES** renuncia a presentar cualquier reclamo o exigir cualquier cobro de penalidad en caso **LA VENDEDORA** no realice la entrega de posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** por haber recibido del **BANCO** la comunicación señalada en el párrafo anterior de que **EL/LOS COMPRADOR/ES** mantiene deuda vencida del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por dicha entidad. =====

8.6 Para efectos de formalizar la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** materia del presente contrato, **LA VENDEDORA** citará por correo electrónico o carta 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. =====

En el supuesto que, al momento de la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** tuvieran observaciones relacionadas con cualquier defecto subsanable de las mismas, **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmarán el Acta de Entrega y se consignará en la misma las observaciones que pudieran presentar, a fin que **LA VENDEDORA** evalúe y subsane las observaciones que correspondan. Con la firma del Acta de Entrega, se entregarán las llaves de **EL/LOS INMUEBLE/S**. =====

Si **EL/LOS COMPRADOR/ES** no concurriría/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. =====

8.7 **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 de **EL PROYECTO** por un plazo mínimo de seis (6) meses, contabilizado desde la entrega del primer inmueble de **EL PROYECTO**, donde se ubica **EL/LOS INMUEBLE/S**. 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. Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obligan a otorgar el respectivo Reglamento Interno, el mismo que será puesto a disposición de **EL/LOS COMPRADOR/ES** una vez inscrito en los Registros Públicos. =====

8.8 **EL/LOS COMPRADOR/ES** deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de **EL/LOS INMUEBLE/S**, tales como costos de trámites, cartas y/o partes notariales, si no concurriría/n a la citación para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**

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

10.6 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 cuarta del presente contrato, así como el pago de los servicios comunes de electricidad, agua, mantenimiento de ascensores y otros relacionados con EL/LOS INMUEBLE/S a partir de la fecha de entrega de los mismos. =====

10.7 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. =====

10.8 Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el literal f) del numeral 1.5 de la cláusula primera de este contrato. =====

10.9 Asumir integralmente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública que la presente minuta origine para LA VENDEDORA. =====

10.10 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 9.5 de la cláusula novena del presente contrato. =====

10.11 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 y el presente Contrato. =====

10.12 EL/LOS COMPRADOR/ES se comprometen indefectiblemente a no efectuar modificaciones a EL/LOS INMUEBLE/S ni a las áreas comunes de EL PROYECTO hasta que se cuente con la conformidad de obra de EL PROYECTO. =====

De no cumplir con lo estipulado anteriormente, EL/LOS COMPRADOR/ES serán responsables ante los demás propietarios y ante LA VENDEDORA respecto de cualquier retraso, daño y/o perjuicio que se pudiera generar por dichas modificaciones y por el retraso que podría implicar la conformidad de obra de EL PROYECTO, por lo que EL/LOS COMPRADOR/ES asumirá/n la responsabilidad correspondiente. =====

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

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

10.14 EL/LOS COMPRADOR/ES se obligan a suscribir la adenda al presente Contrato que se genere cuando LA VENDEDORA suscriba los CONTRATOS DE FIDEICOMISO PROYECTO con la finalidad de activar y/o acordar las cláusulas aplicables a dichos contratos, de lo contrario este contrato de compraventa no podrá inscribirse. =====

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO =====

11.1 Las partes acuerdan que el presente Contrato podrá ser resuelto unilateralmente por LA VENDEDORA, en caso se presente alguna de las siguientes causales: =====

g) Ante cualquier incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente Contrato. Asimismo, ante cualquier incumplimiento por parte de EL/LOS COMPRADOR/ES con depositar cualquiera de las mensualidades del fraccionamiento de la cuota inicial, dentro de los plazos, formas y oportunidades establecidos en los literales B y E del ANEXO. =====

p) En caso de 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 que la presente minuta origine. =====

q) En caso EL/LOS COMPRADOR/ES no suscriban el Contrato de Crédito Hipotecario y/o la escritura pública del mismo contrato, dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que cualquiera de dichos documentos se encuentran listos para la firma. =====

r) En caso EL/LOS COMPRADOR/ES no firme/n la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los diez (10) días calendario siguientes de haber comunicado LA VENDEDORA que el documento se encuentra listo para la firma. =====

s) En el caso de que EL/LOS COMPRADOR/ES no entreguen toda la información que le haya sido requerida por el BANCO dentro del plazo señalado



SERIE B Nº 17904182
L I B R O T E M P O R A L D E C O N T R A T O S

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y DOS

en el literal c) del numeral 4.2. del presente Contrato.

t) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el marco del Crédito Hipotecario y/o del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por el **BANCO** y comunicado a **LA VENDEDORA**, ya sea por escrito o por correo electrónico.

u) Que no haya sido aprobado las líneas para la construcción de **EL PROYECTO** por alguna entidad financiera.

v) Que la Municipalidad Distrital de Barranco no expida la resolución de licencia de edificación de **EL PROYECTO** hasta la fecha señalada en el literal A del **ANEXO II** del presente Contrato y **EL/LOS COMPRADOR/ES** no estuvieran de acuerdo con la nueva fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**.

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

En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales c), d), e), f), g) o, h) precedentes, **LA VENDEDORA** estará facultada para resolver el presente contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial del hecho por parte de **LA VENDEDORA**, conforme a lo estipulado en el artículo 1430 del código civil.

11.2 En caso se produjera la resolución contractual por cualquiera de las causales descritas y de acuerdo con lo regulado en el numeral 9.1, **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, además de las penalidades e intereses compensatorios y moratorios generados por el incumplimiento, de ser el caso aplicable. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará los importes entregados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, al pago de los conceptos antes señalados.

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.

Lo señalado en este numeral no será aplicable cuando ocurra una de las causales descritas en los literales g) y/o h) del numeral anterior.

11.3 Los únicos escenarios en los que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados en las cuentas señaladas en este Contrato (sin penalidades ni intereses de ningún tipo) será: a) cuando ocurra uno de los supuestos contemplados en los literales g) y/o h) del numeral 9.1 anterior, o b) aquél en que el **BANCO** descalifique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/los (i) haya/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con el pago del íntegro de la cuota inicial, (ii) hayan cumplido con presentar información completa y veraz al **BANCO** para su calificación, y (iii) no haya/n variado su situación financiera de manera que incida en su calificación. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ante el escenario antes descrito ocasionará la resolución automática del presente contrato sin requerir la suscripción de documento adicional alguno más que una carta notarial de **LA VENDEDORA** a **EL/LOS COMPRADOR/ES** junto con la comunicación del **BANCO** a **LA VENDEDORA** señalando la descalificación. En cualquiera de esos casos, la devolución procederá dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la recepción de la carta notarial señalada en el presente párrafo, sin penalidades ni intereses de ningún tipo.

11.4 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.

11.5 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/los deberán 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 encontrarán obligado/s a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a S/. 100.00 (Cien Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S**; sin perjuicio de la aplicación del monto establecido en el numeral 12.2 anterior en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA**.

11.6 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/los.

11.7 Asimismo, el presente Contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga los fondos suficientes o el financiamiento adecuado para el desarrollo de **EL PROYECTO**, así como el desembolso de este último, hecho que será comunicado por **LA VENDEDORA**. De ocurrir este supuesto, **LA VENDEDORA** devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación.

11.8 Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la devolución del monto remanente que pudiera existir. luego

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

de aplicado lo estipulado en esta cláusula y conforme a los procedimientos que se regularan en los Contratos de Fideicomiso y/o los contratos que los sustituyan.=====

11.9 Las Partes acuerdan que en caso se presente la causal establecida en el segundo párrafo del numeral 6.1 del presente Contrato, cualquiera de las Partes podrá resolver el Contrato, para lo cual, deberán enviar una comunicación por escrito resolviendo el Contrato. De ocurrir este supuesto, LA VENDEDORA devolverá el capital del precio de venta pagado sin penalidades ni intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la comunicación.=====

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. - CARGAS Y GRAVÁMENES=====

Conforme a lo indicado en la cláusula primera y segunda del presente contrato, las partes declaran conocer que el predio sobre el que se ejecuta EL PROYECTO 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, salvo por las servidumbres que eventualmente se constituyan vinculadas a EL PROYECTO.=====

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. - TRIBUTOS=====

13.1 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 de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega de EL/LOS INMUEBLE/S; y (iii) el pago del mantenimiento de EL PROYECTO, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de entrega y/o puesta a disposición de éstos. =====

13.2 En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S 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 verificación de lo establecido en el numeral 9.5 de la cláusula novena del presente Contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por LA VENDEDORA al domicilio o al correo electrónico de EL/LOS COMPRADOR/ES, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste/s de efectuar los reembolsos y/o pagos de los conceptos referidos en el numeral precedente y el resto del presente Contrato. En este caso, para que proceda la entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES o a EL/LOS COMPRADOR/ES, deberán acreditar a LA VENDEDORA el reembolso y/o pago de los referidos conceptos.=====

13.3 Queda asimismo establecido que cualquier tributo, sea este 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.=====

13.4 A la fecha de entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES suscribirán 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.=====

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. - GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES=====

Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato, la restitución de dominio y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para LA VENDEDORA, de la respectiva Escritura Pública de la presente minuta, adendas y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, serán de cargo y cuenta de EL/LOS COMPRADOR/ES.=====

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. - DOMICILIO DE LAS PARTES Y COMUNICACIONES=====

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del ANEXO I, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Asimismo, se tendrán por válidas las comunicaciones que LA VENDEDORA dirija a EL/LOS COMPRADOR/ES al correo electrónico que se señala en el literal A del ANEXO I. Cualquier modificación de los domicilios o del correo electrónico de EL/LOS COMPRADOR/ES deberá ser notificada a LA VENDEDORA mediante una carta con firma legalizada o desde el correo electrónico que EL/LOS COMPRADOR/ES declaran en este contrato por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, se entenderá que las comunicaciones a EL/LOS COMPRADOR/ES que se realicen a la dirección de EL/LOS INMUEBLE/S, son debidamente válidas, a menos que EL/LOS COMPRADORE/S brinden instrucción distinta a LA VENDEDORA, mediante carta notarial.=====

CLÁUSULA DÉCIMO SEPTIMA. - 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



CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y TRES

previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleva el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. - DECLARACIÓN DE EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES 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.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. - CONSENTIMIENTO

Mediante la suscripción del presente documento EL/LOS COMPRADOR/ES autoriza/n a LA VENDEDORA a tratar la información personal de EL/LOS COMPRADOR/ES consignada en el proceso de compra para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, EL/LOS COMPRADOR/ES autorizan a LA VENDEDORA a transferir a terceros vinculados a EL PROYECTO, tales como el banco que financia EL PROYECTO, el fiduciario, en caso correspondan, dicha información para los fines que considere conveniente para el cumplimiento de todas las obligaciones que pudieran surgir como consecuencia de la presente relación contractual y/o comercial; así como para proyectar estadísticas o análisis de ventas, promocionar u ofrecer nuevos proyectos inmobiliarios, enviar encuestas de satisfacción de atención al cliente y/o realizar sondeos.

El consentimiento previsto en el presente documento es libre, previo, expreso e informado. Asimismo, declaran conocer sus derechos a la información, derecho de acceso, rectificación, supresión o cancelación y oposición, en conformidad con los requisitos exigidos por la Ley de Protección de Datos Personales, su Reglamento y demás disposiciones complementarias, por lo que en caso así lo requiera, debe dirigir su solicitud a través del correo señalado en el literal B del ANEXO I con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de LA VENDEDORA cuya dirección aparece señalada en el ANEXO I del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. - PODER DE REPRESENTACIÓN

EL/LOS COMPRADOR/ES otorgan desde ya, a LA VENDEDORA poder para que ésta última los represente ante la Junta de Propietarios, en tanto no se haya efectuado la entrega de EL/LOS INMUEBLE/S, de acuerdo con lo establecido en la cláusula novena del presente CONTRATO.

CLÁUSULA VIGESIMO PRIMERA. - CUMPLIMIENTO DE LEYES Y POLÍTICAS ANTICORRUPCIÓN DEL GRUPO AENZA S.A.A.

20.1 Cada una de las Partes cumplirá (y hará que las empresas de su grupo y sus filiales cumplan) cualesquiera leyes, reglamentos, convenios y demás regulaciones en materia de anticorrupción, compliance penal, prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, así como también relativas al soborno o corrupción de autoridades o agentes públicos, las mismas que incluyen, pero no se limitan a la Constitución Política del Perú, el Código Penal Peruano, la Ley N°30424, Ley que regula la responsabilidad administrativa en el proceso penal, sus modificatorias legislativas y su Reglamento, promulgado por Decreto Supremo 002-2019-JUS, Resolución SBS-789-2018 Norma para la prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo aplicable a los sujetos obligados bajo la supervisión de la UIF-PERÚ, y con la Foreign Corrupt Practices Act de los Estados Unidos de Norteamérica (15 U.S.C. §§ 78dd-2, et seq.) (<https://www.justice.gov/criminal-fraud/statutes-regulations>) y/o cualquier otra norma que las complemente, modifique o sustituya (las "Leyes Anticorrupción"); así como con el Código de Conducta de Negocios, la Política Anticorrupción de Aenza S.A.A. y la Política de Prácticas Comerciales Responsables (las "Políticas Anticorrupción") disponibles en www.aenza.com.pe/politicas.

20.2 Las Partes no realizarán acción alguna que constituya una contravención de las normas vigentes en materia de lucha contra la corrupción, el lavado de activos y financiamiento al terrorismo. En consecuencia, ninguna Parte aceptará presentes, dádivas u objetos de valor ni prometerá u ofrecerá los mismos a ningún agente público o privado incumpliendo lo dispuesto en la legislación durante el contrato en general. En este sentido, las Partes se abstendrán de realizar sobornos, pagos con fines corruptos, o de entregar cualquier cosa de valor a (i) cualquier funcionario o empleado de una entidad gubernamental, departamento o agencia de gobierno, empresa bajo el control del estado, organización internacional pública como las Naciones Unidas, el Fondo Monetario Internacional, la Organización Mundial de la Salud, el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo u otros similares, (ii) cualquier funcionario de partido político, (iii) cualquier candidato a un cargo cuya designación se produce por votación popular; (iv) los individuos que actúen en nombre de cualquiera de las personas u organizaciones enumeradas anteriormente incluyendo, sin limitación, a lobistas, gestores o agentes; o (v) cualquier persona que ejerza función pública por mandato legal o sea familiar hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de cualquiera de los funcionarios públicos de nivel nacional o internacional indicados ("Funcionario Público"), con la finalidad de obtener o conservar para sí o para la otra Parte, un negocio u operación comercial, o de ser favorecido y/o asegurar cualquier ventaja inapropiada relacionada al presente Contrato.

20.3 EL/LOS COMPRADOR/ES garantiza/n a LA VENDEDORA que no tiene conocimiento de que ésta ni sus socios, directores, administradores de hecho o de derecho, representantes legales o apoderados, funcionarios, empleados, proveedores, subcontratistas, asesores, consultores o cualquier otra persona o parte bajo su control, ("Terceros Involucrados") de EL/LOS COMPRADOR/ES:

a. Ha sido investigado por a nivel policial, fiscal o judicial o condenado mediante sentencia judicial firme en relación con cualquier violación o potencial violación a las Leyes Anticorrupción;

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

b. Ha admitido ante una autoridad competente haber cometido cualquier violación a las Leyes Anticorrupción; =====

c. Es un Funcionario Público;=====

d. Ha hecho, a fin de obtener o conservar negocios para sí o para su Grupo Económico o para sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, ya sea en forma directa o indirecta, cualquier soborno, ofrecimiento o pago de cualquier cosa de valor a un Funcionario Público o a cualquier tercero para el beneficio de un Funcionario Público, para efectos de influir sobre dicha persona o inducirlo a violar su deber, por acción u omisión, o a usar su influencia para afectar o influir en cualquier acto o decisión gubernamental, o garantizar cualquier ventaja relacionada con la ejecución del presente Contrato o los demás contratos, convenios, acuerdos y enmiendas a los mismos que las Partes suscriban. =

e. Ha sido incluido en listas internacionales de sanciones. En caso sea concedora de que se le ha incluido en listas internacionales de sanciones, que se haya incumplido alguno de los puntos antes mencionados o que haya cambiado algún aspecto de lo declarado, deberá informar a LA VENDEDORA.=====

Por su lado, LA VENDEDORA garantiza lo mismo a EL/LOS COMPRADOR/ES, exceptuando los hechos que son de público conocimiento a la fecha de suscripción del presente Contrato. =====

20.4 EL/LOS COMPRADOR/ES deberá informar a LA VENDEDORA, de forma previa a la suscripción del Contrato, y – tratándose de hechos subsecuentes - en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles, sobre cualquier investigación policial, fiscal o judicial o proceso penal seguido en su contra o en contra de los Terceros Involucrados, por violación de las Leyes Anticorrupción o a las Políticas Anticorrupción, y deberá informar periódicamente y a requerimiento de la otra Parte, sobre el estado de dichas investigaciones o procesos. =====

20.5 En caso EL/LOS COMPRADOR/ES sea persona jurídica, cada una de las Partes deberá llevar libros y registros contables que reflejen de manera adecuada, verdadera y exacta todas las operaciones y transacciones comerciales que realice en función a las actividades a que se ha comprometido en virtud de este Contrato; así como a mantener dichos libros y registros conforme a la legislación aplicable.=====

EL/LOS COMPRADOR/ES se compromete/n a indemnizar a LA VENDEDORA, sin limitación alguna, por todos los daños que el incumplimiento de lo dispuesto en la presente Cláusula pudiera haberle ocasionado.=====

20.6 Las Partes no realizarán acción alguna que contravenga las normas en materia de libre competencia, competencia desleal y control previo de concentraciones empresariales, las mismas que incluyen, pero no se limitan al Decreto Legislativo N° 1044 - Ley de Represión de la Competencia Desleal, Decreto Supremo N° 030-2019-PCM, que aprueba el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1034 - Ley de Represión de Conductas Anticompetitivas, y la Ley N° 31112 – Ley que establece el control previo de operaciones de concentración empresarial y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo, N° 039-2021-PCM. En este sentido cada Parte, realizará única y exclusivamente las funciones y obligaciones encomendadas en este Acuerdo cumpliendo con los más altos estándares en ética empresarial y cumplimiento normativo, previstos en la normativa y legislación vigente y en lo referente a la Ley de Defensa de la Competencia.=====

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO=====

En ningún caso será LA FIDUCIARIA responsable por la construcción, desarrollo, entrega, culminación de EL PROYECTO o cualquier otro vinculado a EL/LOS INMUEBLE/S, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con el Proyecto, incluyendo devolución de fondos en caso de resolución del Contrato, pago de penalidades o similares, siendo esta responsabilidad exclusivamente de LA VENDEDORA.=====

LA FIDUCIARIA solo será responsable de restituir EL/LOS INMUEBLE/S una vez que (i) LA VENDEDORA haya completado el trámite de independización de EL/LOS INMUEBLE/S; y, (ii) LA FIDUCIARIA hubiese sido instruida a tal efecto por el BANCO SPONSOR, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso de Activos.=====

Se deja expresa constancia que EL/LOS COMPRADOR/ES presta su consentimiento anticipado – mediante la suscripción del presente documento - para que los CONTRATOS DE FIDEICOMISO sean modificados para el desarrollo del Proyecto. EL/LOS COMPRADOR/ES se obliga a suscribir, en caso sea aplicable, las modificaciones al Contrato que sean requeridas como resultado de la modificación a los CONTRATOS DE FIDEICOMISO.=====

Las partes conocen que LA FIDUCIARIA no asumirá ninguno de los derechos u obligaciones derivados del CONTRATO. =====

LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES declaran reconocer que el presente documento no genera ningún tipo de relación comercial ni de consumo entre EL/LOS COMPRADOR/ES y LA FIDUCIARIA ni ninguna obligación de LA FIDUCIARIA frente a EL/LOS COMPRADOR/ES. En ese sentido, cualquier discrepancia o reclamo respecto al presente Contrato es única y exclusiva responsabilidad de LA VENDEDORA. Asimismo, EL/LOS COMPRADOR/ES reconoce que los CONTRATOS DE FIDEICOMISO corresponden a estructuras de garantía de los financiamientos y facilidades otorgadas por el BANCO SPONSOR a 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 la oficina registral competente, la transferencia de la propiedad de los EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL COMPRADOR, así como, de la Hipoteca y la emisión –en caso así lo solicite el BANCO al Registro de Predios de la Oficina Registral competente- del Título de Crédito Hipotecario Negociable ("TCHN").=====

En tal sentido, por el presente acto EL/LOS COMPRADOR/ES otorga poder irrevocable, a favor de LA VENDEDORA, que podrá ser ejercido por cualquiera de sus apoderados de su estructura de poderes, y/o LA FIDUCIARIA, que podrá ser ejercido por cualquiera de sus apoderados de su

Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que, en el hipotético caso que no se haya inscrito en el Registro correspondiente la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyeron a favor del **BANCO**, dentro del plazo máximo legal del poder irrevocable descrito en la presente cláusula adicional, **OTORGAN** un **PODER ESPECIAL** a favor de **EL APODERADO** para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades descritas en la presente cláusula adicional, el cual entrará en vigencia al día siguiente de haberse cumplido el plazo máximo legal descrito en el artículo 153 del Código Civil. =====

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: GARANTÍAS Y SERVICIO POST VENTA=====

2.1 El plazo de garantía para el caso de componentes, materiales de acabados y/o instalaciones, es de seis (06) meses contados a partir de la fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o de las/las áreas/bienes comunes. =====

i) Si se trata de áreas/bienes comunes esenciales de **EL PROYECTO**, se considerará como fecha de entrega para efectos del cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria de **EL PROYECTO**. =====

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

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

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

l) La garantía no incluye atenciones derivadas del comportamiento ordinario de los materiales de construcción y de acabados tales como fisuras y ondulaciones, lo que ha sido oportunamente aceptado por **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el anexo informativo suscrito al momento de separar **EL/LOS INMUEBLE/S**. =====

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

2.2 En relación con el servicio de Post Venta, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga/n a permitir a los trabajadores designados por **LA VENDEDORA**, el acceso a **EL/LOS INMUEBLE/S**, además de brindar las facilidades que a criterio de **LA VENDEDORA** resulten necesarias para desarrollar la atención a los requerimientos realizados por **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se entiende que dentro de las facilidades que debe/n considerar **EL/LOS COMPRADOR/ES**, se encuentra el atender al personal designado al día y hora programada, lo cual será coordinado previamente entre **EL/LOS COMPRADOR/ES** y **LA VENDEDORA**. =====

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

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

2.3 Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES**, los **RESIDENTES** y/o persona autorizada, se obliga/n a brindar el acceso y las facilidades del caso para la atención del servicio Posventa en relación con las áreas y/o bienes comunes y de afectaciones a los inmuebles de otros propietarios de **EL PROYECTO**. **EL/LOS COMPRADOR/ES** asumirá/n las consecuencias directas que dicha omisión u obstrucción, genere respecto a las afectaciones a terceros y/u otros propietarios de **EL PROYECTO**, en caso se negaran a facilitar el ingreso y/o trabajos respectivos. =====

2.4 En el caso de pérdida de la Garantía establecida en el segundo párrafo del numeral 2.1.2 anterior, la Junta Provisional/Delegados/Representantes, no podrán exigir a **VIVA NEGOCIO INMOBILIARIO S.A.C.** que brinde el Servicio Post Venta de las áreas/bienes comunes. =====

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: PROMOCIÓN DEL PROYECTO=====

Por la presente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** y a los terceros que este último contrate, a efectuar las labores de promoción, difusión y marketing de **EL PROYECTO** y **EL PROYECTO** las áreas comunes de **EL PROYECTO**, comprometiéndose a permitir el ingreso a



SERIE B N°17904185
L I M A

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO

EL PROYECTO y a no obstaculizar la colocación de publicidad que LA VENDEDORA considere necesaria para la debida difusión y promoción de los proyectos inmobiliarios en las áreas comunes de EL PROYECTO, ya sea en las paredes o rejas perimetrales o terrazas disponibles en la fachada de EL PROYECTO, todo esto sin costo alguno y mientras se siga ejecutando y/o promoviendo EL PROYECTO.

CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD DE ANEXOS
LA VENDEDORA y EL/LOS COMPRADOR/ES declaran estar conforme con la información consignada en los ANEXOS I, II y III del presente CONTRATO y con el contenido de los planos de EL/LOS INMUEBLE/S y los documentos técnicos adjuntos que forman parte integrante del presente CONTRATO.

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

QUINTA CLÁUSULA ADICIONAL: DEFENSORÍA DEL CLIENTE INMOBILIARIO (DCI)
EL/LOS COMPRADOR/ES tendrá/n la facultad de recurrir ante la Defensoría del Cliente Inmobiliario (www.dci.pe), en adelante DCI, a fin de interponer cualquier reclamo por una o más controversia(s) surgida(s) a raíz del presente Contrato y en tanto no satisfaga sus expectativas en su calidad de consumidor final según lo ofrecido por LA VENDEDORA. La DCI es una asociación sin fines de lucro con personería jurídica independiente y autónoma cuyo fallo final es de carácter vinculante, definitivo e inapelable para LA VENDEDORA. EL/LOS COMPRADOR/ES podrá/n acceder a dicho servicio en forma gratuita, sometiéndose a los reglamentos y directrices que regulan el procedimiento de reclamo. Siendo entidades independientes, LA VENDEDORA no se responsabiliza por el servicio a cargo de la DCI ni por sus actuaciones y resoluciones. La interposición de reclamos ante la DCI no perjudica el derecho de EL/LOS COMPRADOR/ES para recurrir ante cualquier otro fuero establecido por el ordenamiento legal vigente.

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 _____

ANEXO 4

Relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA suscritos antes del CONTRATO

	DPTO	Apellidos y Nombres de Cliente
1	804	Rolando Ponce Vergara
2	204	Luis Eduardo Unzueta Reyna
3	502	Carlos Christian Ochoa Febres
4	901	Monica Fistrovic Brush
5	101	Carola Melissa Kina Kuba
6	1401	Silvia Rita Caceres Linares
7	1003	Jose Raul Haya De La Torre Guabloche
8	1201	Carlos Alfonso Olivera Echegaray
9	1101	Cristian Restrepo Hernandez
10	1302	Giorgia Ana Garrido Espinosa
11	1002	Percy Fabricio Jesús Noriega Ballón
12	604	John Carlos Casas Aguilar
13	1402	Silvia Rita Caceres Linares
14	802	Manuel Wu Rocha
15	601	Haydee Carla Torres Garcia
16	1202	Jessie Maribel Luy Bustamante

ANEXO 5

Obligaciones del CONSTRUCTOR

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

- Ejecutar LA OBRA, no pudiendo introducir modificaciones sin la autorización previa, expresa y por escrito de EL FIDEICOMITENTE a través de SUPERVISOR TÉCNICO.
- Tener emplazado permanentemente en LA OBRA a un Ingeniero Residente colegiado, un ingeniero de Oficina Técnica o Calidad y un Prevencionista de Riesgo y un Ingeniero de Campo.
- Proporcionar la adecuada dirección técnica y de control de LA OBRA, así como la totalidad de la mano de obra, los equipos de construcción,

- implementos, herramientas y cualquier bien necesario para la normal ejecución de la misma.=====
- d) Adquirir los materiales, los que administrará racionalmente y los empleará únicamente en la ejecución de LA OBRA. =====
 - e) Dar cumplimiento a las leyes, reglamentos, resoluciones y ordenanzas municipales relativas a la industria de la construcción, así como a las normas que regulan el transporte de materiales de construcción que resulten aplicables. EL CONTRATISTA cumplirá todas las obligaciones laborales y reglamentarias en materia laboral, de previsión social y sanitaria, higiene y seguridad laboral, en general, y de la industria de la construcción, en particular, y mantendrá a EL FIDEICOMITENTE libre de toda responsabilidad por todos estos conceptos. =====
 - f) Así mismo, EL CONTRATISTA será responsable por la obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios según su planificación y logística lo requieran, y en especial lo concerniente a la interrupción del tránsito, liberando en forma expresa a EL FIDEICOMITENTE por cualquier multa o infracción. =====
 - g) Cumplir con todas las leyes, reglamentos y ordenanzas vigentes en relación con el cuidado y preservación del medio ambiente. =====
 - h) Instalar mallas anticaidas protectoras especiales para tal efecto que soportan con una inclinación hacia arriba de 45° en escuadra en todo el perímetro de la edificación nueva a medida que avance la construcción de LA OBRA. Proteger con cercos de lona o similares los linderos con los vecinos para evitar que ingrese polvo o exista registro visual hacia éstos o exista la posibilidad de caída de materiales. A lo largo de LA OBRA y una vez terminada LA OBRA, EL CONTRATISTA deberá dejar limpias y deberá haber reparado los daños que haya ocasionado a las propiedades de los vecinos por motivos de los trabajos realizados por EL CONTRATISTA. En el caso de haber existido algún reclamo de algún vecino durante LA OBRA, EL CONTRATISTA deberá solucionarlo, obteniendo un acta firmada con el vecino que demuestre esto o documento que acredite su solución o no procedencia. =====
 - i) Cuidar al máximo el orden, limpieza, ruidos, tránsito de personas y vehículos a fin de no perturbar al vecindario. =====
 - j) Se podrá instalar torre grúa y/o plataforma elevadora exterior, para lo cual se tomarán las previsiones para adosar el sistema de izaje respectivo para subida de materiales y/o personal obrero. Cuando el contratista demuela el cerco existente del terreno, deberá instalar un cerco pintado de paneles metálicos de h = 2.40 m. de forma tal que se restrinja el acceso a la zona de trabajo, y a los patios de maniobra del contratista, hasta que construya el cerco definitivo de EL PROYECTO. =====
 - k) Suministrar a LA OBRA suficientes módulos de SS.HH. portátiles del tipo Disal para el personal obrero y profesional de acuerdo a lo exigido en el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente. =====
 - l) Cumplir con las Normas de Seguridad, estableciendo dentro de su sistema de gestión, mecanismos que contribuyan a la permanente identificación y evaluación de los riesgos a la seguridad y la salud; y de los impactos ambientales derivados de los procesos de construcción. =====
 - m) EL CONTRATISTA deberá cumplir la Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo, Ley N° 29783, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 005-2012-TR; así como sus normas complementarias y demás normas sobre seguridad, salud y medioambiente aplicable, vigentes a la suscripción del Contrato y sus modificatorias posteriores, así como el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás aplicables, para lo que proveerá todos los implementos de seguridad y equipos de protección personal que necesite su personal para la labor que tenga encomendada. =====
 - n) Asegurar la restricción de acceso a personas ajenas a LA OBRA y salvaguardar la integridad de cualquier persona en la zona de trabajo, siendo responsable de que su personal y el personal de los subcontratistas cumplan con las medidas de seguridad. =====
 - o) Llevar el registro de todo lo que entra y sale de LA OBRA, debiendo revisar a todo su personal y al de los subcontratistas. =====
 - p) Tener a todo su personal debidamente uniformado con un solo color de uniforme para el personal obrero. El uniforme deberá mostrar de forma visible el nombre de EL CONTRATISTA. =====
 - q) Mantener en LA OBRA la Licencia de Edificación, Cartel Informativo con las características exigidas, un juego completo, impreso de todos los planos de EL PROYECTO, especificaciones técnicas y Memorias Descriptivas y cualquier otro documento necesario para la construcción y/o la supervisión de LA OBRA. =====
 - r) Suministrar el Cuaderno de Obra el que será sellado por Notario en todas sus hojas y copias y será abierto y llevado según lo estipulado en la cláusula Undécima del presente Contrato. =====
 - s) Asumir la responsabilidad por daños a personas y a la propiedad de terceros, así como el daño a servicios públicos. =====
 - t) Reparar o reemplazar a su costo cualquier material empleado o trabajo ejecutado contraviniendo lo señalado en EL PROYECTO o disposiciones emitidas por SUPERVISOR TÉCNICO. =====
 - u) Mantener reserva sobre EL PROYECTO y sobre cualquier otra documentación que le haya sido entregada por EL FIDEICOMITENTE o SUPERVISOR TÉCNICO, la cual será considerada confidencial. =====
 - v) Coordinar con SUPERVISOR TÉCNICO, con la debida anticipación, la ejecución de las pruebas de Control de Calidad especificadas por los diferentes proyectistas de LA OBRA, o según lo que se indique en el Plan de Calidad elaborado por EL CONTRATISTA y previamente revisado y validado por SUPERVISOR TÉCNICO antes del inicio de la OBRA, debiendo cumplir con las mismas antes de la ejecución de la siguiente etapa de construcción. =====
 - w) Incorporar a LA OBRA sólo materiales y equipos que sean nuevos, de primera calidad, sin defectos ni imperfecciones, ajustándose en su uso



SERIE B Nº 17904186
LIBRERÍA FIDELITUDINARIA S.A. - LIMA

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS

- rigurosamente a sus especificaciones técnicas, a las especificaciones técnicas de EL PROYECTO, a la normatividad vigente según el Reglamento Nacional de Edificaciones, y a las indicaciones que a los efectos de SUPERVISOR TÉCNICO.=====
- x) Ser responsable de la custodia y buen uso de todos los materiales y equipos que sean adquiridos para LA OBRA, siendo de su cargo y costo la reposición en caso de robo, pérdida o daño.=====
 - y) Ser responsable ante EL FIDEICOMITENTE por los actos u omisiones de sus agentes, empleados y personal contratado.=====
 - z) Paralizar LA OBRA cuando así se lo comunique por escrito EL FIDEICOMITENTE y/o SUPERVISOR TÉCNICO, y/o proceder de acuerdo a lo indicado en la cláusula décimo novena del presente contrato.=====
 - aa) EL CONTRATISTA está expresamente prohibido e impedido de efectuar trabajos para terceros dentro del recinto de LA OBRA.=====
 - bb) Informar por escrito al SUPERVISOR TÉCNICO de la terminación de LA OBRA, a través del Cuaderno de Obra, de forma que pueda llevar a cabo con normalidad la pre-entrega y generar la lista de observaciones para su levantamiento antes de la recepción definitiva de LA OBRA.=====
 - cc) Realizar las actividades comprendidas en la ejecución de LA OBRA en presencia de SUPERVISOR TÉCNICO, durante el horario de ejecución de obra, el que las partes convienen será de 7:30 AM a 6:00 PM de lunes a viernes y de 7:30 AM a 1:00 PM el sábado, no obstante se ajustará al horario establecido por la Municipalidad del Distrito en el que se ejecuta LA OBRA, considerando el Horario Extendido ofrecido en su propuesta técnica y económica. En ningún caso podrá ejecutarse algún tipo de actividad fuera del horario de ejecución de obra antes indicado. Para poder trabajar con dicho horario extendido, EL CONTRATISTA deberá obtener la autorización escrita correspondiente de la Municipalidad Distrital. En el caso de que EL FIDEICOMITENTE autorice por escrito a realizar actividades fuera del horario antes indicado y a solicitud del CONTRATISTA, éste último correrá con todos los costos, incluidos los de los permisos necesarios y deberá reembolsar a EL FIDEICOMITENTE los gastos vinculados al contrato a favor de SUPERVISOR TÉCNICO por dicho evento para lo cual EL FIDEICOMITENTE proporcionará al inicio de LA OBRA este tarifario a solicitud de EL CONTRATISTA. El valor de dichos gastos será revisado de manera previa a la autorización entre EL FIDEICOMITENTE, SUPERVISOR TÉCNICO y EL CONTRATISTA. De no llegar a un acuerdo en el monto, no se autorizarán las actividades fuera del horario de ejecución de obra antes indicado. En ningún caso se permitirá el trabajo de EL CONTRATISTA sin la presencia de SUPERVISOR TÉCNICO.=====
 - dd) EL CONTRATISTA acepta desde la firma de este Contrato, que en el caso de generarse un atraso en la entrega de LA OBRA por causas imputables a EL CONTRATISTA o a sus subcontratistas, EL CONTRATISTA asumirá los costos de EL FIDEICOMITENTE por la ampliación del plazo del contrato de supervisión, en dicho caso el monto a asumir por EL CONTRATISTA deberá ser el costo del personal de la Supervisión que deba asistir a la obra por la ampliación del plazo, siempre y cuando su presencia sea requerida, por cada día de atraso; independientemente de las penalidades contenidas en el cláusula vigésimo primera del presente Contrato que pudieran resultar aplicables. El monto que se genere por esta causa será descontado en la liquidación de LA OBRA.=====
 - ee) Generar y entregar los planos de obra "Como Construido" en un juego impreso en papel bond en tamaño A-1, firmados por el Ingeniero Residente, y profesionales hábiles adjuntando las boletas de habilitación respectivas, en las escalas requeridas por la autoridad competente, y con las Memorias Descriptivas correspondientes, así como un CD con los archivos digitales en Autocad a más tardar dentro de los quince (15) días calendario de la fecha de entrega de LA OBRA. Adicionalmente, se deberá entregar un Dossier de Calidad que incluya: el Acta Final de Recepción, los planos "Como Construido", Certificados de Calidad y Garantía de todos los materiales suministrados para LA OBRA, así como los protocolos de las pruebas realizadas según las especificaciones técnicas y Plan de Calidad de EL CONTRATISTA en cada especialidad.=====
 - ff) Suministrar, a EL FIDEICOMITENTE aquello requerido para la obtención de la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Fábrica respectiva, correspondiente a LA OBRA ejecutada, para lo cual se encargará de la preparación, recolección, suscripción, de los documentos que se requieran para tal fin, tal como, planos, planos de replanteo, (plantas, cortes, elevación) suscritas por profesional responsable, planos de ubicación y arquitectura, declaración jurada de habilitación profesional, entre otros. El costo de los derechos a pagarse a nivel municipal y registral serán por cuenta de EL FIDEICOMITENTE.=====
 - gg) Proveer de los equipos de comunicación necesaria al Ingeniero Residente, así como a todo el personal designado por EL CONTRATISTA para el desarrollo de EL PROYECTO.=====
 - hh) Proveer las oficinas para EL CONTRATISTA y SUPERVISOR TÉCNICO incluyendo el mobiliario respectivo, energía e internet.=====
 - ii) Velar y hacerse responsable por que su personal y el de sus subcontratistas mantengan un buen comportamiento tanto en LA OBRA como en las inmediaciones de la misma, no pudiendo hacer ruido excesivo o que perturbe el ambiente, ni escándalos, ni estar gritando o expresándose en forma inadecuada, o ingiriendo bebidas alcohólicas. Velar por el acatamiento de las buenas costumbres de forma de no afectar a los vecinos de EL FIDEICOMITENTE en modo alguno.=====
 - jj) En caso de que SUPERVISOR TÉCNICO comprobara defectos u omisiones en parte de los trabajos por culpa atribuible a EL CONTRATISTA, ellos deberán ser inmediatamente subsanados o corregidos por este último bajo su responsabilidad técnica y administrativa y sin costo adicional alguno.=====
 - kk) Contratar laboralmente a todo el personal del que se valga para la ejecución de LA OBRA y el cumplimiento del presente Contrato, así como registrarlo en su Planilla Electrónica durante la vigencia del Contrato y hasta la finalización de LA OBRA.=====

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegion de Notarios de Lima

- ll) Llevar un registro de control de asistencia del personal desplazado al inmueble donde se ejecuta LA OBRA, durante la vigencia del Contrato y hasta la finalización de LA OBRA.=====
- mm) Consignar en su Planilla Electrónica el desplazamiento de su personal al inmueble donde se ejecuta LA OBRA. Proporcionar a EL FIDEICOMITENTE, a solicitud de éste o de LA SUPERVISIÓN los documentos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones detalladas en la presente cláusula.=====
- nn) Asumir el costo de la electricidad, agua y cualquier requerimiento de servicio con el fin de lograr un buen desarrollo de la obra. =====
- oo) Contratar la vigilancia o seguridad y limpieza de la zona del inmueble donde se ejecuta LA OBRA, durante la vigencia del Contrato y hasta la finalización de LA OBRA.=====
- pp) Asumir el arreglo sindical y paz social durante todo el proceso de ejecución LA OBRA. =====
- qq) EL CONTRATISTA tiene conocimiento de la intención de EL FIDEICOMITENTE de suscribir un Contrato de Fideicomiso de Flujos y de Activos, por lo que EL CONTRATISTA se compromete a suscribir un documento por medio del cual manifieste su aceptación a los términos y condiciones establecidos a cargo de EL CONTRATISTA en los citados Contratos de Fideicomiso, así como a las obligaciones que se le atribuyen a EL CONTRATISTA en los mismos, las cuales se compromete a cumplir de acuerdo con dichos documentos. =====
- rr) Asimismo, EL FIDEICOMITENTE suscribirá un Contrato Marco y un Contrato Complementario de Financiamiento con el Banco BBVA Perú, por lo que en aplicación de estos acuerdos, se incluye la presente disposición, señalando que EL FIDEICOMITENTE podrá resolver el presente Contrato y sustituir a EL CONTRATISTA en caso se produzca alguno de los eventos señalados a continuación:=====
- Alguna autoridad ordene la paralización de la Obra por causa imputable a LA CONTRATISTA;=====
 - LA CONTRATISTA incurra en un retraso que, según el Proveedor Técnico designado por el Banco, razonablemente afectará de modo significativo el CRONOGRAMA DE OBRA. Se considera que existe afectación significativa del CRONOGRAMA DE OBRA cuando el retraso sea mayor al plazo previsto para el Proyecto.=====
 - LA CONTRATISTA ingrese a un proceso concursal o liquidación societaria o se vea inmersa en una investigación por corrupción. =====
 - LA CONTRATISTA incurra en violaciones a las Buenas Prácticas de Ingeniería y Construcción que, a criterio del Proveedor Técnico sean sustanciales y ameriten la sustitución de dicha empresa.=====
 - LA CONTRATISTA incurra en actos perjudiciales a la viabilidad comercial del Proyecto que, a criterio de EL BANCO, sean sustanciales y ameriten la sustitución de dicha empresa. =====
- ss) Los términos y condiciones de los contratos de Fideicomiso, así como las obligaciones de EL CONTRATISTA en virtud de los mismos no podrán alterar y/o contravenir lo estipulado en el presente Contrato de Construcción, en particular lo relativo al alcance de LA OBRA, precio, presupuesto, pagos, cronograma, plazo, garantía, penalidades y demás cláusulas en la medida que, le representen algún perjuicio y/o mayor costo a EL CONTRATISTA.=====
- tt) Generar y entregar el respectivo Manual del FIDEICOMITENTE como también el Manual de Mantenimiento.=====
- uu) EL CONTRATISTA será responsable ante EL FIDEICOMITENTE por la imposición de sanciones municipales (multas y/o paralizaciones de la obra) en caso de incumplir lo estipulado en las ordenanzas municipales.=====
- vv) EL CONTRATISTA emitirá una comunicación al Banco/BBVA Perú declarando contar con la Póliza de Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo (SCTR), la cual cumple con las condiciones y cobertura establecidas por Ley y asumiendo total responsabilidad civil ante cualquier accidente o eventualidad que se produzca con relación a los trabajadores que se encuentran laborando en la construcción de LA OBRA, exonerando al Banco BBVA Perú de cualquier responsabilidad directa y/o indirecta relacionada con el(os) accidente(s) o eventualidad(es) que pudieran ocurrir con los trabajadores de EL CONTRATISTA. =====

ANEXO 6 =====

Obligaciones del SUPERVISOR TÉCNICO =====

1. Obligaciones: =====

El SUPERVISOR TÉCNICO manifiesta su conformidad con los encargos conferidos y acepta expresamente las obligaciones que se establecen en el CONTRATO al cual la presente cláusula se adhiere. Sin perjuicio de lo establecido en el presente CONTRATO y lo previsto, de ser el caso, en el correspondiente contrato de supervisión que sea suscrito entre el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR TÉCNICO, con la intervención del FIDEICOMISARIO, el SUPERVISOR TÉCNICO tendrá las siguientes responsabilidades:=====

- Elaborar y remitir un informe a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO, con copia al FIDEICOMITENTE, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del presente CONTRATO y del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, indicando el estado actualizado del desarrollo del PROYECTO y el destino de los FLUJOS ADQUIRENTES percibidos antes de la suscripción de los fideicomisos antes mencionados, los mismos que deberán haber sido utilizados para el avance del PROYECTO. En caso el SUPERVISOR TÉCNICO determine que los referidos FLUJOS ADQUIRENTES no han sido utilizados en el PROYECTO, el FIDEICOMITENTE se encontrará obligado a depositar los mismos en la CUENTA RECAUDADORA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibido el informe del SUPERVISOR TÉCNICO, debiendo informar de ello a las PARTES y



SERIE B Nº 17904187
L I N E A M I N I M A C O N T R A T O D E F I D E I C O M I S A R I O

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE

al SUPERVISOR TÉCNICO.=====

● Elaborar y remitir mensualmente un informe a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE, que detalle lo siguiente: =====

a. Una comparación del avance de obra proyectado versus el avance de obra real, teniendo en consideración lo establecido en los CRONOGRAMAS, según corresponda, e indicando si existen retrasos, así como, de ser el caso, explicando la razón de tales retrasos, conforme la información que haya recibido el SUPERVISOR TÉCNICO;=====

b. Una comparación el presupuesto proyectado versus el presupuesto real, tomando en consideración lo establecido en el PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN e indicando si existen desviaciones en el PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN, el porcentaje de tales desviaciones y la razón de las mismas;=====

c. El detalle de la verificación los gastos y costos en los que haya incurrido el FIDEICOMITENTE en su rol de PROMOTOR;=====

d. Un detalle del avance de las ventas indicando qué UNIDADES INMOBILIARIAS han sido materia de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, su correspondiente modalidad de pago y el monto de la contraprestación pagada o por pagar;=====

e. El detalle de la verificación de los pagos realizados a los PROVEEDORES del CONSTRUCTOR de acuerdo con los fondos que hayan sido transferidos a favor del CONSTRUCTOR; o,=====

f. La información adicional que sea solicitada por el FIDEICOMISARIO y que tenga por objeto verificar el cumplimiento de los CRONOGRAMAS, el PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN o el uso adecuado de los fondos desembolsados de acuerdo al presente CONTRATO o cualquier otro aspecto referido al cumplimiento del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.=====

Para dichos efectos, el SUPERVISOR TÉCNICO solicitará la información que resulte pertinente al FIDEICOMITENTE y al CONSTRUCTOR, quedando estos obligados a cumplir con dichos requerimientos. El incumplimiento de la obligación a que se refiere en el presente párrafo por parte del CONSTRUCTOR, facultará al FIDEICOMISARIO o al FIDEICOMITENTE a solicitar la sustitución del CONSTRUCTOR de conformidad con lo previsto en la cláusula décimo primera del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS. =====

El referido informe deberá ser entregado por el SUPERVISOR TÉCNICO al FIDEICOMITENTE, con copia a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO, en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida por el SUPERVISOR TÉCNICO la información del FIDEICOMITENTE y del CONSTRUCTOR a la que se refiere el párrafo anterior.=====

● / Verificar el origen de los FLUJOS DINERARIOS que sean canalizados a través de las CUENTAS RECAUDADORAS y aprobar las solicitudes de transferencia de los mismos a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, conforme lo establecido en el CONTRATO. A fin de aprobar las solicitudes antes indicadas, el SUPERVISOR TÉCNICO podrá solicitar al FIDEICOMITENTE toda la información que considere necesaria.=====

● Verificar el cumplimiento de lo establecido en el "EXPEDIENTE TÉCNICO" del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.=====

● En general cumplir con las obligaciones establecidas en el CONTRATO.=====

El SUPERVISOR TÉCNICO proporcionará el personal necesario para desarrollar las funciones aquí referidas del que será íntegramente responsable. Las PARTES que suscriben el presente CONTRATO reconocen que el SUPERVISOR TÉCNICO no asume ningún tipo de responsabilidad referida a la ejecución y culminación del PROYECTO.=====

Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR TÉCNICO instruyen que en caso la retribución del SUPERVISOR TÉCNICO sea atendida con los fondos acumulados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA abonará el íntegro de la contraprestación que corresponda al SUPERVISOR TÉCNICO, 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 detracciones, así como de las consecuencias que se pudieran suscitar respecto del derecho a deducir el gasto y/o costo y a tomar el crédito fiscal por parte del FIDEICOMITENTE. El SUPERVISOR TÉCNICO se compromete a cancelar la detracción derivada de las funciones aquí referidas dentro del DÍA HÁBIL de haber recibido el pago -total o parcial- antes mencionado.=====

2. **Renuncia:**=====

Queda claramente establecido que el SUPERVISOR TÉCNICO podrá renunciar al ejercicio de su cargo por el no pago por parte del FIDEICOMITENTE de la contraprestación establecida en el correspondiente contrato de supervisión o en documento similar, dando aviso previo, con treinta (30) DÍAS HÁBILES de anticipación, a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO. Ante la renuncia del SUPERVISOR TÉCNICO, será de aplicación lo dispuesto a continuación:=====

2.1. El FIDEICOMISARIO deberá nombrar a un SUPERVISOR TÉCNICO sucesor dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de producida la renuncia del SUPERVISOR TÉCNICO, nombramiento que se entenderá producido una vez informado a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO. =====

2.2. El SUPERVISOR TÉCNICO 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 presente CONTRATO. Una vez aceptado dicho nombramiento, el SUPERVISOR TÉCNICO sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones del SUPERVISOR TÉCNICO.=====

El SUPERVISOR TÉCNICO quedará liberado de cualquier otro deber y obligación como SUPERVISOR TÉCNICO, en virtud del presente CONTRATO,=====

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

una vez que el SUPERVISOR TÉCNICO sucesor suscriba el nuevo Contrato de Supervisión, de acuerdo a lo establecido en el numeral 2.2. anterior. =
El FIDEICOMISARIO establecerá los lineamientos del Contrato de Supervisión con el SUPERVISOR TÉCNICO sucesor tomando en consideración el
Contrato de Supervisión Inicial.=====

3. Remoción:=====

LA FIDUCIARIA –por instrucción del FIDEICOMISARIO– podrá remover de su cargo al SUPERVISOR TÉCNICO contratado, dando a este un previo
aviso de quince (15) DÍAS HÁBILES, y designar a un sustituto de acuerdo a lo que el FIDEICOMISARIO instruya. En tal caso, serán de aplicación las
condiciones establecidas en el numeral inmediato anterior, según corresponda. El SUPERVISOR TÉCNICO cooperará y brindará todo el apoyo para
asegurar una transición sin mayor inconveniente al SUPERVISOR TÉCNICO sucesor.=====

El FIDEICOMISARIO deberá designar al nuevo SUPERVISOR TÉCNICO e informarle de ello a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE. =====

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del SUPERVISOR TÉCNICO sucesor serán asumidos conforme a la Cláusula Vigésimo Cuarta del
CONTRATO, con cargo a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.=====

4. Vinculación:=====

Las PARTES dejan expresa constancia que será de aplicación en la relación contractual existente con el SUPERVISOR TÉCNICO, lo dispuesto en el
Código Civil peruano, en especial lo previsto por los artículos 1764° a 1770°. En tal sentido, el presente CONTRATO con relación al SUPERVISOR
TÉCNICO: (i) no genera relación laboral alguna con respecto al FIDEICOMITENTE, a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO, por cuanto no existe
relación de subordinación; y, (ii) el SUPERVISOR TÉCNICO, 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 Segunda Cláusula Adicional, a las
establecidas en el presente CONTRATO y en el contrato de locación de servicios respectivo.=====

5. Separabilidad:=====

Lo establecido en la presente Segunda Cláusula Adicional, se efectúa sin perjuicio del contrato de prestación de servicios que el FIDEICOMITENTE y
el SUPERVISOR TÉCNICO pudieran suscribir con intervención del FIDEICOMISARIO. Sin perjuicio de ello, cualquier contradicción entre lo
establecido en el referido contrato de prestación de servicios y la presente Segunda Cláusula Adicional, prevalecerá lo establecido en esta última.==

6. Ausencia del SUPERVISOR TÉCNICO:=====

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

ANEXO 7 =====

Modelo de MINUTA DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO =====

MINUTA RESTITUCIÓN DE DOMINIO UNIDADES INMOBILIARIAS =====

SEÑOR NOTARIO: =====

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de **RESTITUCIÓN DE DOMINIO**, que otorga unilateralmente y por su propio derecho **LA
FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842776, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, distrito de San Isidro, provincia y departamento
de Lima; debidamente representado por sus apoderados [●], identificado con DNI N° [●] y [●], identificado con DNI N° [●], según poderes inscritos
en la Partida Electrónica N° 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante se le denominará "**LA FIDUCIARIA**", en los términos
y condiciones siguientes: =====

PRIMERO: ANTECEDENTES =====

1.1 Por Escritura Pública de fecha [●] otorgada ante Notario de Lima, [●], se suscribió el contrato de Fideicomiso de Activos entre [●] (**LA
VENDEDORA**), en calidad de fideicomitente; **LA FIDUCIARIA S.A. (LA FIDUCIARIA)**, en calidad de fiduciario; Banco BBVA Perú (**FIDEICOMISARIO**),
en calidad de FIDEICOMISARIO; con la intervención de [●], en calidad de depositario y de [●], en calidad de supervisor, en adelante el "Contrato de
Fideicomiso".=====

1.2 En virtud del Contrato de Fideicomiso, **LA VENDEDORA** transfirió en dominio fiduciario a **LA FIDUCIARIA** el inmueble inscrito en la Partida
Electrónica N° [●], ubicado en [●], en adelante el "**TERRENO**".=====

Sobre el **TERRENO**, **LA VENDEDORA** ha desarrollado el Proyecto Inmobiliario "[●]".=====

1.3 Que mediante contratos de compraventa de bien futuro (en adelante, los "Contratos"), **LA VENDEDORA** se obligó a transferir la propiedad a
favor de determinados adquirentes (en adelante, "**EL/LOS COMPRADOR/ES**") las unidades inmobiliarias y el porcentaje sobre las áreas comunes (en
adelante, "**EL/LOS INMUEBLE/S**"), incluidas en el ANEXO A del presente documento, originadas de la independización de la Partida Electrónica N°
[●] del **TERRENO**.=====

Las transferencias descritas anteriormente, de acuerdo con lo indicado en el Contrato de Fideicomiso quedaron suspendidas hasta que **LA
FIDUCIARIA** restituya el dominio sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**.=====

SEGUNDO: RESTITUCIÓN DE DOMINIO=====



SERIE B Nº 17904188

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO

LA FIDUCIARIA mediante el presente acto, restituye el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S, descritos en el ANEXO A, a favor de LA VENDEDORA, a efectos que esta perfeccione la transferencia de propiedad de EL/LOS INMUEBLE/S a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES, puesto que se ha cumplido con las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, al haber sido instruida por el FIDEICOMISARIO

.....(conforme a la comunicación que se adjunta en el ANEXO B), a restituir el dominio de EL/LOS INMUEBLE/S. La restitución de dominio que se hace referencia en el párrafo precedente se encontrará sujeta a la condición suspensiva que se presente conjuntamente con la misma, el título de inscripción de los Contratos de los respectivos EL/LOS INMUEBLE/S, así como la constitución de la correspondiente hipoteca, en caso ello corresponda.

CONDICIÓN SUSPENSIVA:

La presente **RESTITUCIÓN DE DOMINIO** es suscrita por LA FIDUCIARIA sujeta a la condición suspensiva que conjuntamente con la presentación del presente documento al Registro de Propiedad Inmueble se presente la Escritura Pública del **CONTRATO DE TRANSFERENCIA** y, de ser el caso, LA **CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA**.

Usted señor Notario, se servirá agregar lo demás que sea de ley, pasando los partes respectivos al Registro de Predios de Lima para la inscripción de los actos antes indicados.

Lima, [●]

LA FIDUCIARIA S.A.

LA FIDUCIARIA S.A.

ANEXO 8

Modelo de NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN

[CARTA NOTARIAL]

"Lima, [fecha]

Señores

La Fiduciaria S.A.

Calle Los Libertadores 155, Piso 8, San Isidro

Lima, Perú.

Atención: Gerencia Legal

Referencia: Notificación de Ejecución

Estimados señores:

Mediante la presente, nos referimos al Contrato de Fideicomiso en Garantía de fecha [●] de [●] de [●], suscrito entre [●], en calidad de fideicomitente; LA FIDUCIARIA S.A., en calidad de fiduciario; Banco BBVA Perú, en calidad de fideicomisario; con la intervención de [●], en calidad de depositario y de [●], en calidad de supervisor (en adelante, el "Contrato"). Los términos en mayúscula no definidos en esta Notificación de Ejecución tendrán el significado otorgado en la Cláusula Segunda del Contrato.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Primera del Contrato, por medio de la presente les informamos que hemos decidido ejecutar el Patrimonio Fideicometido, por haberse incurrido en un Evento de Incumplimiento por haber incumplido el Fideicomitente en el Contrato de Línea de Crédito de acuerdo a lo indicado a continuación:

[●]

En tal sentido solicitamos que dispongan del Inmueble que forma parte del Patrimonio Fideicometido de la siguiente manera:

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

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

(iii) [Indicación de los Tasadores]

(iv) [Autorizar la disposición de los flujos dinerarios acreditados en la CUENTA RECAUDADORA a fin de cubrir los gastos de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO]

Finalmente, les instruimos a elaborar y suscribir los documentos que fueran requeridos a efecto de concluir el proceso de ejecución.

Atentamente,

[FIDEICOMISARIO]

C.C. [FIDEICOMITENTE]

ANEXO 9

Modelo de NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO

"Lima, [fecha]

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Señores:=====
La Fiduciaria S.A.=====
Calle Los Libertadores 155, Piso 8, San Isidro=====
Lima, Perú.=====

Atención: Gerencia Legal=====
Referencia: Notificación de Incumplimiento=====

Estimados señores:=====

Mediante la presente, nos referimos al Contrato de Fideicomiso en Garantía de fecha [●] de [●] de [●], suscrito entre [●], en calidad de fideicomitente; LA FIDUCIARIA S.A., en calidad de fiduciario; Banco BBVA Perú, en calidad de fideicomisario; con la intervención de [●], en calidad de depositario y de [●], en calidad de supervisor (en adelante, el "Contrato"). Los términos en mayúscula no definidos en esta Notificación de Ejecución tendrán el significado otorgado en la Cláusula Segunda del Contrato.=====

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Primera del Contrato, por medio de la presente les informamos que hemos verificado un Evento de Incumplimiento por lo tanto les instruimos a lo indicado a continuación:=====

[●]=====

Atentamente:=====

[●]=====

Por:=====

Nombre:=====

ANEXO 10=====

Relación de CONSTRUCTORES=====

1. Será un constructor de primera línea, a ser definido por el FIDEICOMISARIO cuando esto sea necesario.=====
LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la designación que el FIDEICOMISARIO realice.=====

ANEXO 11=====

Relación de LICENCIAS=====

Licencia, Permiso o Autorización correspondiente	Entidad Emisora	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento
Resolución de Licencia de Edificación N°0063-2025-GDU-MDB	Municipalidad de Barranco	15/04/2025	15/04/2028

ANEXO 12=====

Relación de Empresas Tasadoras=====

1. TINSA S.A.C.=====
 2. QUANTUM VALUACIONES S.A.C.=====
 3. OUTSOURCING EMPRESARIAL DEL PERU S.A.C.=====
 4. LAYSECA ASOCIADOS S.A.C.=====
 5. ESTUDIO JALVO S.A.C.=====
 6. BRASCHI TASACIONES S.A.C.=====
 7. APPRAISALS & CONSULTING CORPORATE (ASET) S.A.C.=====
 8. Otros, que podrán ser incorporados a solicitud del FIDEICOMISARIO de considerarlo conveniente.=====
- LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la designación que el FIDEICOMISARIO realice.=====

ANEXO 13=====

Relación de PROMOTORES=====

Será un Promotor de primera línea, a ser definido por el FIDEICOMISARIO cuando esto sea necesario.=====
LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la designación que el FIDEICOMISARIO realice.=====

ANEXO 14=====

Relación de SUPERVISORES TÉCNICOS=====

1. OUTSOURCING EMPRESARIAL DEL PERU SAC=====
2. LAYSECA ASOCIADOS SAC=====
3. TINSA SAC=====
4. BRASCHI TASACIONES SAC=====
5. APPRAISALS & CONSULTING CORPORATE S.A.C - ASET SAC=====
6. QUANTUM VALUACIONES SAC=====



SERIE B Nº 17904189
L I M A

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE

- 7. VALORTEC SAC
- 8. INGENIERIA MAXIMA E.I.R.L.
- 9. ESTUDIO JALVO SAC

Otro que podrá ser incorporado a solicitud del FIDEICOMISARIO de considerarlo conveniente

LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la designación que el FIDEICOMISARIO realice.

ANEXO 15

Relación de Estudios de Abogados

- 1. Estudio Echecopar, asociado a Baker & McKenzie International.
- 2. Estudio Payet, Rey, Cauvi, Perez Abogados.
- 3. Miranda & Amado, Abogados.
- 4. CMS Grau.
- 5. Rubio, Leguía, Normand.
- 6. J&A Garrigues Perú S. Civil de R.L.
- 7. Estudio Hernández & CIA.
- 8. Estudio Rodriguez Angobaldo.
- 9. Estudia Silva.
- 10. Otros, que podrán ser incorporados a solicitud del FIDEICOMISARIO de considerarlo conveniente.

LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la designación que el FIDEICOMISARIO realice.

ANEXO 16

Modelo de comunicación para cambio de contacto

[Fecha]

Señores:

LA FIDUCIARIA S.A.

Calle Los Libertadores 155, Piso 8, San Isidro

Lima, Perú.

Atención: Gerente de Operaciones

Estimados señores:

Mediante la presente, nos referimos al Contrato de Fideicomiso en Garantía de fecha [•] de [•] de [•], suscrito entre (en adelante, el "Contrato"). Los términos en mayúscula no definidos en esta comunicación 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, correos electrónicos y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones] establecida(s) en el mismo. Respecto de las personas de contacto, adjuntamos copia de sus DNI [y sus poderes], así como el "Ficha de Registro de Firmas" que se adjunta a la presente.

[En caso suscriba la comunicación un representante no autorizado, INCLUIR EL SIGUIENTE PÁRRAFO]

Asimismo, adjuntamos copia de la vigencia de poderes de quien suscribe la presente comunicación, con una vigencia no mayor a treinta (30) días calendario.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

[•]

Solicitud de Registro, modificación o eliminación Fecha: _/ _/ _

de Contactos Autorizados

Datos del Fideicomiso

Nombre:

Código de Fideicomiso:

FIDEICOMITENTES FIDEICOMISARIO Supervisor

Datos del Contacto

Considerar que los contactos registrados serán los únicos autorizados a enviar comunicaciones o instrucciones a La Fiduciaria

Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima

Acción		Registrar/Modificar <input type="radio"/>	Eliminar <input type="radio"/>	Firma	
Apellido Paterno					
Apellido Materno					
Nombres					
Documento de Identidad					
Número de Documento					
Teléfono (Fijo/Celular)					
Correo Electrónico					
Acción		Registrar/Modificar <input type="radio"/>	Eliminar <input type="radio"/>	Firma	
Apellido Paterno					
Apellido Materno					
Nombres					
Documento de Identidad					
Número de Documento					
Teléfono (Fijo/Celular)					
Correo Electrónico					
Acción		Registrar/Modificar <input type="radio"/>	Eliminar <input type="radio"/>	Firma	
Apellido Paterno					
Apellido Materno					
Nombres					
Documento de Identidad					
Número de Documento					
Teléfono (Fijo/Celular)					
Correo Electrónico					

Firma de un representante de la empresa

ANEXO 17-A

Modelo de Poder Irrevocable (otorgado por el FIDEICOMITENTE)

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su registro de Escrituras Públicas, una de otorgamiento de Poder Irrevocable Condicionado (en adelante, el "PODER") que otorga:

● **[FIDEICOMITENTE]**

A favor de:

● **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores 155, Piso 8, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, el "APODERADO" o "LA FIDUCIARIA"). De conformidad con los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: ANTECEDENTES

1.1 Mediante Escritura Pública de misma fecha del presente PODER, otorgada ante Notario de Lima, [●], [●], en calidad de fideicomitente; LA FIDUCIARIA, en calidad de fiduciario; Banco BBVA Perú, en calidad de fideicomisario; [●] en calidad de supervisor técnico; y, [●] en calidad de depositario, constituyeron un Fideicomiso en Garantía (en adelante, el "CONTRATO").

1.2 En la Primera Cláusula Adicional del CONTRATO, el OTORGANTE se obligó a otorgar al APODERADO el PODER para que, en el supuesto que se remita una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN el APODERADO pueda suscribir todos los documentos públicos y privados que resulten necesarios para que transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES.

1.3 Asimismo, en la Segunda Cláusula Adicional del CONTRATO, el OTORGANTE se obligó a otorgar al APODERADO el PODER para que, en el supuesto que se resuelva el CONTRATO, LA FIDUCIARIA podrá suscribir una hipoteca sobre el INMUEBLE a favor del FIDEICOMISARIO.

SEGUNDA: DEL PODER

2.1. En virtud del CONTRATO, y según lo establecido en el numeral 1.2 de la Cláusula Primera del presente PODER, por medio del presente acto



SERIE B N° 17904190
L I M A

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA

[●] otorga a LA FIDUCIARIA el PODER de la manera más amplia y suficiente a fin de que LA FIDUCIARIA pueda, en nombre y representación de [●] tomar las acciones y otorgar los documentos públicos o privados, a efectos de que transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES. Asimismo, otorga poder para Renovar el presente PODER por el plazo de (1) año, antes del vencimiento de su irrevocabilidad.

2.2. Asimismo, en virtud del CONTRATO, y según lo establecido en el numeral 1.3 de la Cláusula Segunda del presente PODER, por medio del presente acto [●] otorga a LA FIDUCIARIA el PODER de la manera más amplia y suficiente a fin de que LA FIDUCIARIA pueda, en nombre y representación de [●] otorgar hipoteca a favor del FIDEICOMISARIO.

2.3. De conformidad con lo establecido por los artículos 153 y 166 del Código Civil, por medio del presente PODER, [●] autoriza expresamente a LA FIDUCIARIA a suscribir y celebrar, en su representación, cualquier tipo de contrato o acuerdos consigo mismo en ejercicio del presente PODER.

TERCERA. DE LA DURACIÓN DEL PODER

El poder irrevocable tiene plazo de un (1) año, el mismo que se encontrará condicionado, y empezará a contabilizarse en la fecha en que se comunique a LA FIDUCIARIA la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN.

Agregue Usted Señor Notario, las demás cláusulas de ley, cursando los partes registrales para la inscripción del poder irrevocable condicionado que ha sido otorgado por [●] a favor de LA FIDUCIARIA en la Partida Electrónica que corresponde a [●].

Lima, [●]
[FIDEICOMITENTE]

[●]

ANEXO 17-B

Modelo de PODER PROMOTOR

Señor Notario,

Sírvase usted extender en su registro de Escrituras Públicas, una de otorgamiento de Poder Irrevocable Condicionado (en adelante, el "PODER") que otorga:

● [●] (en adelante, el "OTORGANTE")

A favor de

● [●], con RUC N° [●], con domicilio en [●], debidamente representado por [●], según poderes inscritos en los asientos [●] respectivamente de la Partida Electrónica N° [●] del Registro de Personas Jurídicas de Lima (en adelante, el "APODERADO").

De conformidad con los siguientes términos y condiciones:

DEFINICIONES:

Para efectos del PODER, todas las palabras que sean utilizadas en mayúscula son términos definidos y tendrán el significado previsto para ellos en la presente sección.

ADQUIRENTES: Serán aquellas personas que hayan firmado CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con el OTORGANTE.

ÁREAS COMUNES: Serán aquellas áreas y edificaciones del PROYECTO destinadas para usos y servicios comunes.

CONFORMIDAD DE OBRA: Se entenderá cuando la autoridad gubernamental competente emita la "Resolución de Conformidad de Obra" o documento equivalente para el PROYECTO.

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

CONSTRUCTOR: Será [●] o la empresa que la sustituya, quien estará a cargo de la ejecución de las obras de habilitación urbana, edificaciones, u otros, que se ejecutarán sobre el INMUEBLE en virtud del PROYECTO.

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

CULMINACIÓN DEL PROYECTO: Se entenderá como CULMINACIÓN DEL PROYECTO cuando haya quedado inscrito en los registros públicos, según corresponda, lo siguiente: (i) la resolución de conformidad de obras; (ii) la declaratoria de fábrica se inscriba en Registros Públicos correspondiente; (iv) la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES se inscriban en Registros Públicos correspondiente, (v) las UNIDADES INMOBILIARIAS y las ÁREAS COMUNES se encuentren libres de cargas y gravámenes, excepto, de ser el caso, por las garantías hipotecarias constituidas por los ADQUIRENTES de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS para financiar su propia adquisición; (vi) inscripción del correspondiente reglamento interno; y, (vii) hayan quedado inscritos en los Registros Públicos correspondientes todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que cuenten con CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA.

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

CRÉDITOS HIPOTECARIOS: Serán los créditos con garantía hipotecaria que las INSTITUCIONES FINANCIERAS concedan a los ADQUIRENTES, con el propósito de financiar total o parcialmente a los ADQUIRENTES la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS y el porcentaje respectivo de las ÁREAS COMUNES, según corresponda.=====

INSTITUCIONES FINANCIERAS: Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional (incluyendo al FIDEICOMISARIO, según dicho término se define en el numeral 1.1 de la Cláusula Primera del presente documento) que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES para la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS y los porcentajes del ÁREA COMÚN que pudieran corresponderles.=====

INMUEBLE: Es el inmueble ubicado en [●], inscrito en la Partida Electrónica N° [●] del Registro de Propiedad Inmueble de [●].=====

NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO: Es la notificación que remitirá el FIDEICOMISARIO a LA FIDUCIARIA informándole que el OTORGANTE ha incurrido en un incumplimiento.=====

OBRAS: Comprende: (i) las obras de edificación u otros que hayan sido ejecutadas sobre el INMUEBLE a la fecha de suscripción del presente CONTRATO; y, (ii) cualquier otra de edificación que deba ejecutarse sobre el INMUEBLE, con posterioridad a la celebración del presente CONTRATO, con la finalidad de obtener la CONFORMIDAD DE OBRA, en el marco de lo establecido en el expediente técnico del PROYECTO.===== Las OBRAS formarán parte del PROYECTO.=====

PROCESO DE TITULACIÓN: Es el proceso de titulación y saneamiento administrativo municipal y registral de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES. El PROCESO DE TITULACIÓN culminará con la inscripción registral de la independización, de todas y cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y las ÁREAS COMUNES.=====

PROYECTO: Es el proyecto inmobiliario denominado "HARRIS 332" y su desarrollo conceptual cuyas principales características y especificaciones técnicas se detallan en el EXPEDIENTE TÉCNICO y que incluye las OBRAS que involucra la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES en el INMUEBLE.=====

UNIDADES INMOBILIARIAS: Serán: (i) las unidades de vivienda o departamentos; (ii) los estacionamientos; y, (iii) los depósitos; que se ejecuten en el marco del desarrollo del PROYECTO y al culminar el mismo se encuentren debidamente independizados tanto a nivel municipal como registral.=====

PRIMERA: ANTECEDENTES=====

1.1 Mediante Escritura Pública de misma fecha del presente PODER, otorgada ante Notario de Lima, [●], en calidad de fideicomitente; LA FIDUCIARIA, en calidad de fiduciario; Banco BBVA Perú, en calidad de fideicomisario; [●] en calidad de supervisor técnico; y, [●] en calidad de depositario, constituyeron un Fideicomiso en Garantía (en adelante, el "CONTRATO").=====

1.2 En el inciso 11.3 de la Cláusula Décimo Primera del CONTRATO, el OTORGANTE se obligó a otorgar al APODERADO el PODER para que, en el supuesto que se remita una NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO, el APODERADO pueda suscribir todos los documentos públicos y privados que resulten necesarios para sustituir al OTORGANTE como PROMOTOR.=====

SEGUNDA: DEL PODER=====

2.1. En virtud del CONTRATO, y según lo establecido en el numeral 1.2 de la Cláusula Primera del presente PODER, por medio del presente acto [●] otorga al APODERADO el PODER de la manera más amplia y suficiente a fin que APODERADO pueda, en nombre y representación de [●] tomar las acciones y otorgar los documentos públicos o privados, a efectos de ejercer las labores de Promotor, las cuales incluyen lo siguiente:=====

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

b) La obtención de la CONFORMIDAD DE LAS OBRAS;=====

c) La obtención de todas las licencias correspondientes, salvo por aquellas que le corresponda obtener al CONSTRUCTOR - en cuyo caso el APODERADO asumirá la responsabilidad por causar que el CONSTRUCTOR obtenga las antes referidas licencias;=====

d) La inscripción de la Declaratoria de Edificación de las OBRAS;=====

e) El PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de las ÁREAS COMUNES;=====

f) La inscripción de los correspondientes reglamentos internos; y, la CULMINACIÓN DEL PROYECTO.=====

g) Asimismo, otorga poder para renovar el presente PODER por el plazo de (1) año, antes del vencimiento de su irrevocabilidad.=====

2.2. De conformidad con lo establecido por los artículos 153° y 166° del Código Civil, por medio del presente PODER, [●] autoriza expresamente al APODERADO a suscribir y celebrar, en su representación, cualquier tipo de contrato o acuerdos consigo mismo en ejercicio del presente PODER.=====

TERCERA: DE LA DURACIÓN DEL PODER=====

El poder irrevocable tiene plazo de un (1) año desde su entrada en vigencia, el mismo que se encontrará condicionado, y empezará a contabilizarse en la fecha en que se comuniqué a LA FIDUCIARIA la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN.=====

CUARTA: CONDICIÓN SUSPENSIVA

El presente PODER surtirá efectos de forma automática a partir del momento en el que LA FIDUCIARIA hubiera recibido del APODERADO una notificación de incumplimiento, tal como se encuentra definida y regulada en el CONTRATO. Queda claro que no será necesario el envío de ninguna comunicación adicional a la notificación de incumplimiento para que el presente PODER entre en vigencia entre las PARTES; para dicho efecto, LA FIDUCIARIA queda autorizada a suscribir y presentar a Registros Públicos, de forma unilateral una declaración de cumplimiento de condición suspensiva, sin que ninguna de las PARTES pueda observarla.

Agregue Usted Señor Notario, las demás cláusulas de ley, cursando los partes registrales para la inscripción del poder irrevocable condicionado que ha sido otorgado por [●] a favor del APODERADO en la Partida Electrónica que corresponde a [●].

Lima, [●]

[●]

[●]

ANEXO 18

Memoria Descriptiva del Proyecto

EDIFICIO MULTIFAMILIAR MALECON PAUL HARRIS

1.- DE LA UBICACIÓN

El Anteproyecto está ubicado en el Malecón Paul Harris N° 332-336, en el distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima.

2.- DEL TERRENO

El terreno posee un Área de 620.10m²., cuenta con Zonificación RDA, Tratamiento Urbano II, Sector B-2; y colinda con los siguientes linderos:

- Por el Frente: Con Malecón Paul Harris en una línea recta de 15.00 ml.
- Por la Derecha: Con propiedad de terceros en una línea recta de 36.35 ml.
- Por la Izquierda: Con propiedad de terceros en una línea recta de 37.90 ml.
- Por el Fondo: Con propiedad de terceros en dos tramos de 9.00ml y 10.60ml.

Los límites descritos son los descritos en la Partida Registral N° 46638735



Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima

3.- DEL PLANTEAMIENTO GENERAL

La propuesta plantea un Edificio de Vivienda Multifamiliar que cumple con la Normatividad Vigente (RNE) así como también con los aspectos reglamentarios de seguridad y evacuación.

El anteproyecto se desarrolla contemplando un total de 53 departamentos, en un edificio de 14 pisos + azotea y 5 sótanos.

En el primer piso se proyecta la recepción del edificio, 01 vivienda y las áreas comunes de uso exclusivo de los propietarios; en los siguientes pisos se proyectan los departamentos de vivienda; desde el piso 2° al 14° se desarrollan por piso 04 departamentos. En la azotea es en su totalidad de uso común.

La altura de entrepisos considerada para los pisos de vivienda (1° al 14° Piso) es de 2.40ml., con una losa aligerada de 20cm. + 5.0cm. de acabado (25cm. en total), logrando una altura de piso a piso de 2.65ml.

El ingreso peatonal se ha planteado por el Malecón Paul Harris, ubicando el lobby de ingreso al edificio, que cuenta con acceso a 02 ascensores y 01 escalera protegida para los pisos superiores y otra escalera protegida para los sótanos. El ingreso vehicular se ha planteado también por el Malecón Paul Harris con una rampa de 6.00ml. de ancho que sirve de acceso a los sótanos de estacionamientos.

4.- DE LO NORMATIVO

Anteproyecto desarrollado conforme siguiente BASE NORMATIVA:

- Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)
- Ordenanzas: ORD.516-2019-MDB
- ORD.1076-MML
- ORD.2361-MML
- A.010 - Condiciones Generales de Diseño
- A.020 - Vivienda
- A.120 - Accesibilidad Universal en Edificaciones
- A.130 - Requisitos de Seguridad

4.1.- DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

Altura máxima frente al Malecón Paul Harris - Zonificación RDA

Por la Ord. 1076-MML determina: Los lotes ubicados en la terraza superior del malecon que da frente al mar, Zona No Monumental de los Distritos de Barranco y Chorrillos, tendrán una altura máxima de edificación de 12 pisos y los proyectos deberán estar sustentados en estudios geotécnicos. altura de 12 pisos (3.00ml) = 37.50ml.

El anteproyecto se considera una altura de piso a piso de 2.65ml. de 14 pisos.

H edificación = 37.10ml.

El anteproyecto CUMPLE la altura máxima normativa.

4.2.- DEL RETIRO

Retiro en el Malecón Paul Harris: 3.00ml.

4.3.- DEL ÁREA LIBRE

Para el área libre normativa se ha considerado la Ordenanza 516-MDB, el cual exige el 40% mínimo de área libre. El área libre del Anteproyecto desde el 1er piso el cual tiene un área techada de 370.76m², dando como resultado un Área Libre de 249.34m², que equivale al 40:21% del área de terreno de 620.10m², cumpliendo así con el porcentaje mínimo señalado.

AREA TERRENO (M2)	620.10m ²	NORMATIVO	PROYECTO
% AREA LIBRE		40%	40.21%
M2		248.04m ²	249.34m ²

4.4.- DE LOS ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES

Para el cálculo de estacionamientos vehiculares para vivienda se ha considerado la Ordenanza 373-MDB, donde se indica que el requerimiento normativo de los estacionamientos es de 01 Estacionamiento por cada Unidad de Vivienda, además; de 10% destinado a visita. El anteproyecto cuenta con un Total de 70 Estacionamientos; 64 estac. (44 estac. Simples y 10 estac. Dobles) + 6 estac. de visita para 53 departamentos de vivienda repartidos en 5 sótanos.

ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES PARA VIVIENDA

UNIDADES DE VIVIENDA	SEGÚN NORMATIVA	ANTEPROYECTO
----------------------	-----------------	--------------



SERIE B N°17904192
 I T O R N A C I O N A L D E N O T A R I O S D E L I M A

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y DOS

53 /	1 estac. C/ Vivienda ===== 53 Estacionamientos ===== + 10% visita	64 estac. Para viviendas ===== 6 estac. De visita ===== Total 70 estac.
------	---	---

4.5- DE LOS CICLOPARQUEADORES =====

Para el cálculo de cicloparqueadores para vivienda se ha considerado la Ordenanza 373-MDB, donde se indica que se requiere 1 estacionamientos para bicicletas por cada 3 viviendas. =====

CICLOPARQUEADORES PARA VIVIENDA =====

CANTIDAD VIVIENDAS	SEGÚN NORMATIVA	ANTEPROYECTO
53	1 BICICLETA C/ 3 VIVIENDAS	18 Estac. Para Bicicletas

El anteproyecto cuenta con 19 Cicloparqueadores ubicados en el piso 1° y sotano 1°. (CUMPLE) =====

4.6- DEL ÁREA TECHADA EN AZOTEA =====

Según la Ordenanza 303-MDB Art. 4, en las azoteas de Edificio Multifamiliar el área techada no debe exceder 50% del área utilizable de la azotea, incluyendo zonas destinadas a mantenimiento, Altura de 3.00ml, Retiro de 3.00ml. =====

El presente Anteproyecto cuenta con área techada de azotea 347.90m² x 50% = 173.95m², se tiene un área techada de 131.24m² (37.72%).

CUMPLE =====

4.7- DEL CÁLCULO DE ACOPIO DE BASURA =====

El cálculo del cuarto de acopio para vivienda se realizó según el Reglamento Nacional de Edificaciones de la Norma A.010 (Resolución Ministerial N° 191-2021 - Vivienda) Art. 43°, Numeral 43.3, Literal a). Así, el cálculo queda: =====

ACOPIO DE VIVIENDA =====

N°	N° DE HABITANTES	CALCULO NORMATIVO (4 LT. X Habitante.)	# CONTENEDORES NORMATIVOS (240L.)	# CONTENEDORES PROYECTADOS
ACOPIO, VIVIENDA	197	788Lt.	3.28	4

El Anteproyecto cuenta con 4 contenedores de 240L. que equivalen a 960Lt. en total para 197 Habitantes ubicados en el 1° Sótano. (CUMPLE) =====

4.8- AREA MINIMA DE VIVIENDA =====

Según ordenanza 516-MDB Art. 16. El anteproyecto cuenta con 53 viviendas, distribuidos en los porcentajes y tipos descritos a continuación. =====

UNIDADES VIVIENDA ANTEPROYECTO				% UNIDADES DE VIVIENDA NORMATIVO	
N° VIVIENDAS	AREA/DPTOS.1%				
27	DPTO 81 a + M2	3D	50.94%	50%	CUMPLE
19	DPTO 59.02 a 80.99 M2	2D+E	35.85%	35%	CUMPLE
7	DPTO 54-60 M2	1D+E	13.21%	15%	CUMPLE
53	TOLERANCIA 10%		100%		

Las áreas mínimas de vivienda y porcentajes de unidades cumplen la norma =====

4.9- DEL CALCULO DE POZO DE LUZ =====

Según Resolución Ministerial 188-2021- VIVIENDA, Norma A 0.20, el cálculo de los pozos de iluminación se realiza en función de la altura de la edificación y por tramos y determinado por la ubicación del pozo en el edificio. Las medidas del pozo están expresadas en el cuadro 04 (Art. 11 Norma A020) y anexo Cálculo Pozo de Luz (cuadro N° 10, Cálculos por tramos según altura de la edificación.) =====

CALCULO DE POZO DE LUZ (14 PISOS) =====

Pozo tipo 1: 37.10ml + 1.10ml - 1.00ml = 37.20ml. =====

Distancia perpendicular al vano: 8.22 ml = 8.22ml-20% = 6.58ml. =====

Área de pozo Normativa: 8.22*8.22 = 67.57m². =====

Distancia perpendicular en Anteproyecto = 7.72ml. (CUMPLE) =====

Área de pozo en Anteproyecto = 218.53m². (CUMPLE) =====

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima Colegio de Notarios de Lima

Se desarrollan sobre los niveles N.P.T.=+2.65, +5.30, +7.95, +10.60, +13.25, +15.90, +18.55, +21.20, +23.85, +26.50, +29.15, +31.80, +34.45.=====
 En estos niveles se cuenta con un hall de ascensores, circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica con el primer nivel y los pisos superiores, hall previo para acceder a la escalera, ductos de instalaciones también se ubican 4 departamentos, cada departamento cuenta con los siguientes ambientes:=====

Departamento X01 (Flat). - Sala, comedor, terraza, kitchenette, cuarto de lavado, 02 dormitorios secundarios con closet, baño (lavatorio, inodoro y ducha), hall, dormitorio principal con vestidor y baño (lavatorio, inodoro y ducha).=====

El área techada de este departamento es de 89.81 m².=====

Departamento X02 (Flat). - Sala, comedor, terraza, kitchenette, closet de lavado, 02 dormitorios secundarios con closet, baño (lavatorio, inodoro y ducha), hall, dormitorio principal con vestidor y baño (lavatorio, inodoro y ducha) y terraza.=====

El área techada de este departamento es de 85.77 m².=====

Departamento X03 (Flat). - Sala, comedor, terraza, kitchenette, closet de lavado, 01 dormitorio secundario con closet, estar, baño (lavatorio, inodoro y ducha), dormitorio principal con vestidor y baño (lavatorio, inodoro y ducha).=====

El área techada de este departamento es de 68.13 m².=====

Departamento 204 al 704 (Flat). - Sala, comedor, terraza, kitchenette, área de lavado, 01 dormitorio secundario con closet, estar, baño (lavatorio, inodoro y ducha), dormitorio principal con closet y baño (lavatorio, inodoro y ducha).=====

El área techada de este departamento es de 68.72 m².=====

Departamento 804 al 1404 (Flat). - Sala, comedor, terraza, kitchenette, área de lavado, estar, baño (lavatorio, inodoro y ducha), dormitorio principal con closet y baño (lavatorio, inodoro y ducha).=====

El área techada de este departamento es de 57.17 m².=====

El área techada total de este nivel es:=====

piso 2° al 7° =359.42 m²=====

piso 8° al 14° =347.90 m²=====

6.- DEL CUADRO GENERAL DE ÁREA=====

CUADRO DE AREAS (M2)					
Pisos	AREAS DECLARADAS				
	Existente	Demolición	Nueva	Amp./Rem.	SUB TOTAL
SOTANO 5	---	---	357.54	---	357.54
SOTANO 4	---	---	536.15	---	536.15
SOTANO 3	---	---	563.83	---	563.83
SOTANO 2	---	---	601.87	---	601.87
SOTANO 1	---	---	600.18	---	600.18
1° PISO	---	---	370.76	---	370.76
2° PISO	---	---	359.42	---	359.42
3° PISO	---	---	359.42	---	359.42
4° PISO	---	---	359.42	---	359.42
5° PISO	---	---	359.42	---	359.42
6° PISO	---	---	359.42	---	359.42
7° PISO	---	---	359.42	---	359.42
8° PISO	---	---	347.90	---	347.90
9° PISO	---	---	347.90	---	347.90
10° PISO	---	---	347.90	---	347.90
11° PISO	---	---	347.90	---	347.90
12° PISO	---	---	347.90	---	347.90
13° PISO	---	---	347.90	---	347.90
14° PISO	---	---	347.90	---	347.90
AZOTEA	---	---	130.54	---	130.54
AREA TECHADA TOTAL					7,753.39
OTRAS INSTALACIONES (CISTERNAS)					76.32m2
AREA LIBRE					(40.21%) 249.34m2
AREA TERRENO					620.10m2

El área techada total del anteproyecto del Edificio Multifamiliar incluyendo los sótanos es de 7,753.39m²=====

Las características del anteproyecto se pueden resumir de la siguiente manera:=====



SERIE B N° 17904194

CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO

N° de Pisos: 14 Pisos
N° de Sótanos: 05 Sótano
Total departamentos: 53 Departamentos
Total habitantes: 197 Habitantes
Dormitorios/dpto.: 7 Dptos. - 01 Dormitorio/
19 Dptos. - 02 Dormitorios
27 Dptos. - 03 Dormitorios
Áreas por Departamentos: Entre 57.17 m² y 89.81 m² aprox.
Estacionamientos Autos: 70 estacionamientos para Autos.
Estacionamientos Bicicletas: 19 estacionamientos para Bicicletas.

CONCLUSION. FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYO A LOS OTORGANTES DE SU OBJETO POR LA LECTURA QUE DE TODO HICIERON, ADVERTIENDOLES DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO, DECLARANDO CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN LA MINUTA Y EL PRESENTE INSTRUMENTO, RATIFICÁNDOSE EN EL CONTENIDO DEL MISMO; CONOCER SUS IDENTIDADES RECIPROCAMENTE Y RECONOCER COMO SUYAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA.

ARTICULO 59, INCISO K) DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO. EL NOTARIO DEJA CONSTANCIA QUE HA EFECTUADO LAS MINIMAS ACCIONES DE CONTROL Y ACTUADO CON LA DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, ADVERTIENDO PARA ELLO A LAS PARTES, LA RESPONSABILIDAD QUE LES ALCANZA RESPECTO DEL ORIGEN LICITO DEL DINERO, FONDOS, BIENES U OTROS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN LA PRESENTE TRANSACCION, ASI COMO LOS MEDIOS DE PAGO UTILIZADOS, DECLARANDO BAJO JURAMENTO AQUELLOS OTORGANTES QUE HAYAN EFECTUADO DISPOSICION DE ESTOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO, QUE EL ORIGEN DE LOS MISMOS, SI LOS HUBIERE, ASI COMO LOS MEDIOS DE PAGOS UTILIZADOS SI FUERA EL CASO, SON DE ORIGEN LEGAL. EL NOTARIO DEJA CONSTANCIA DE HABER CUMPLIDO CON LAS OBLIGACIONES REFERIDAS A LA VERIFICACION DE LA DECLARACION DE BENEFICIARIO FINAL CONFORME A LA LEGISLACION SOBRE LA MATERIA, CUANDO FUERE APLICABLE.

ARTICULO 59, INCISO B DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO. LOS OTORGANTES DAN SU CONSENTIMIENTO EXPRESO PARA EL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES Y LA FINALIDAD QUE SE LE DARÁ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 29733 Y SU REGLAMENTO. LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 17904137 Y TERMINA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 17904194; HABIÉNDOSE CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS CON FECHA veintiuno de julio del dos mil veinticinco. Doy fe.

ARTICULO 59, INCISO H) DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO: POR ERROR MATERIAL SE CONSIGNO A RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI, CUYA COMPARECENCIA QUEDA SIN EFECTO; Y DE ACUERDO A LA MINUTA PRE INSERTA, FIRMA ESTE INSTRUMENTO, DIEGO ALBERTO URIBE MENDOZA, QUIEN MANIFIESTA SER PERUANO, CASADO, ABOGADO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD 43307782, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES 156, PISO 8, SAN ISIDRO, LIMA, A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA FIDUCIARIA S.A., FACULTADO SEGUN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA 11263525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA. ASIMISMO, POR ERROR MATERIAL SE CONSIGNO A PATRICIA DEL CARMEN VALDIVIA VERASTEGUI Y ANDRES ERNESTO GOMEZ GARCES, CUYAS INTERVENCIONES QUEDAN SIN EFECTO; Y EN VIRTUD DE LA MINUTA PRE INSERTA, A SOLA FIRMA INTERVIENE EN ESTA ESCRITURA PUBLICA MAX FRANCISCO ALFARO RAMIREZ, QUIEN MANIFIESTA SER PERUANO, CASADO, EMPRESARIO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD 10298343, CON DOMICILIO EN CALLE ALDABAS NUMERO 559, INTERIOR 802, DISTRITO DE SANTIAGO DE SURCO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN HE IDENTIFICADO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE INGENIERIA MAXIMA E.I.R.L., FACULTADO SEGUN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA 12359413 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. TESTADOS: "RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI" (3 VECES), "PATRICIA DEL CARMEN VALDIVIA VERASTEGUI" (3 VECES), IDENTIFICADA CON DNI N° 40718358 Y, "ANDRES ERNESTO GOMEZ GARCES" (3 VECES), "CARNE DE EXTRANJERIA": NO VALEN. - INTERLINEADOS: "DIEGO ALBERTO URIBE MENDOZA" (3 VECES), "43307782", "MAX FRANCISCO ALFARO RAMIREZ" (3 VECES), "10298343", "REPRESENTADO", "DNI": VALEN. - DOY FE.

Testados: "Firma". "Por: Ingenieria Maxima E.I.R.L." (2 veces). "001121282". No valen. Doy fe.

MARIA FERNANDA URSUBA ALCAIDE CARDENAS
POR LA FIDUCIARIA S.A.

FIRMADO: 21 JUL. 2025



DIEGO ALBERTO URIBE MENDOZA /
RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI
POR LA FIDUCIARIA S.A.

FIRMADO: 21 JUL. 2025



Vertical text on the left margin: Colegio de Notarios de Lima

Vertical text on the right margin: Colegio de Notarios de Lima

