Calle Los Libertadores 155
Oficina 801, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

San Isidro, 14 de febrero de 2013

LEG-0581-2013-0001

Señores
VIVA GYM S.A.
Av. Paseo de la República No. 4675
Surquillo
Presente.-

Atención: Sr. Rolando Ponce Vergara y/o Srta. Sueri Janeth Isa Yagui

Referencia: Remisión de Contrato de Fideicomiso

Estimados señores:

Nos dirigimos a usted con relación al Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía, suscrito con fecha 28 de enero de 2013, entre Viva GyM S.A., en calidad de Fideicomitente; Peru Ventures III Ltd, en calidad de Fideicomisario; y, La Fiduciaria S.A., en calidad de Fiduciario.

Al respecto, adjunto a la presente sírvase encontrar un (01) ejemplar original de la Minuta del Contrato de Fideicomiso señalado.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

viva GyM
VGYM-140213-008
REMITE: LA FIDUCIARIA
ASUNTO: OPE 0581/2013-0001
CANTIDAD: 1
HORA DE ENTREGA: 12:00-18:00
FECHA 14/02/2013
TRAMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
LA RECEPCION DEL PRESENTE DOCUMENTO NO SIGNIFICA ACEPTACION
EL CARGO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y HORA DE RECEPCION

Marco Antonio Puppo Cabrera
Área Legal
La Fiduciaria S.A.

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

NOTARIA LAOS DE LAMA
KARDEX N°: 150617
MINUTA N°:
EXTENDIDA A FS.:
FECHA:
DIGITADOR:

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

Fecha: 28 de enero de 2013

V°B° L.S.M. LA FIDUCIARIA - LEGAL

FIDEICOMITENTE: Viva GyM S.A.
FIDUCIARIO: La Fiduciaria S.A.
FIDEICOMISARIO: Peru Ventures III Ltd.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

800-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

Señor Notario:

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

I.- En calidad de FIDEICOMITENTE

- **VIVA GYM S.A.**, con Registro Único de Contribuyentes Nº 20493040643, con dirección en Av. Paseo de la República Nº 4675, distrito de Surquillo, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General, señor Rolando Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad Nº 08187579, y por su Apoderada, la señorita Sueri Janeth Isa Yagui, identificado con Documento Nacional de Identidad Nº 09341289, según poder que corre inscrito en la Partida Electrónica Nº 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará indistintamente "VIVA GYM" o el "FIDEICOMITENTE"

II.- En calidad de FIDUCIARIO:

- **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en calle Los Libertadores N° 155, Oficina 801 - 802, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por Rafael Mauricio Parodi Parodi identificado con DNI N° 10318515 y el señor José Bernardo Goyburu Vassallo, identificado con DNI N° 41468628, con poderes inscritos en el asiento C00034 y en el asiento C00043, 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:

- **PERU VENTURES III LTD**, , una sociedad constituida bajo las leyes de las Islas Caimán, con domicilio en 65 East 55th Street 35th floor, New York, New York 10022, Estados Unidos de América, debidamente representada por Luis Marcelo Attilio De Bernardis Llosa, identificado con Documento Nacional de Identidad Nº 09396086, según poder otorgado con fecha 18 de diciembre de 2012 y registrados en la Partida Electrónica No. 12961400 del Registro de Poderes otorgados por Sociedades constituidas o sucursales domiciliadas en el extranjero de la Oficina Registral de Lima, -indistintamente- "PERU VENTURES" o el "FIDEICOMISARIO".

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

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

CAPITULO I
INTRODUCCIÓN

PRIMERA: **INTERPRETACIÓN**

1.1. En el CONTRATO, a menos que se indique de otra manera, y sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones del Código Civil, deberán aplicarse las siguientes reglas de interpretación, sujetas al respectivo contexto en que 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 la LEY o al REGLAMENTO mencionados en el 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 del 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 alguno, algunos o a todos los elementos de tal enumeración o relación; y cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción copulativa "y" o "e" incluye a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración.

1.2. Todas las referencias en el CONTRATO a una cláusula, numeral o acápite, hacen referencia a la cláusula, numeral o acápite correspondiente del mismo. Las referencias en el 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 CONTRATO son únicamente referenciales y no definirán ni limitarán el contenido de los mismos.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

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 CONTRATO no afectará ni perjudicará, necesariamente, la exigibilidad de las restantes cláusulas, válidas y oponibles, del CONTRATO.

1.5. Los términos en mayúsculas utilizados en el CONTRATO tendrán el significado que se les atribuye en su Cláusula Segunda.

1.6. El sólo hecho que alguna de las PARTES no ejerza alguno de los derechos que le confiere el CONTRATO no podrá considerarse, en ningún caso, como una renuncia a tal derecho o una modificación al CONTRATO y el derecho se mantendrá vigente. De la misma manera, cualquier renuncia de una o más PARTES a derechos conferidos por el CONTRATO o modificación o reforma de cualquier disposición contenida en el CONTRATO deberá ser expresa y por escrito y estar debidamente suscrita por la PARTE que renuncie a dicho derecho.

SEGUNDA: **DEFINICIONES**

Para efectos del CONTRATO, y sin perjuicio de lo señalado en la cláusula anterior, todas las palabras que sean utilizadas en mayúscula son términos definidos y tendrán el significado previsto para ellos en esta cláusula.

Las definiciones acordadas por las PARTES para los términos definidos contenidos en esta cláusula corresponden al significado que las PARTES han asignado a dichos términos y dicho significado será el único aceptado para todos los efectos, a menos que las PARTES lo acuerden de otra forma por escrito:

ANEXOS: Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1, ANEXO 2, ANEXO 3 y ANEXO 4 que constituyen parte integrante del CONTRATO, y tendrán la misma validez y eficacia que el CONTRATO, estipulándose asimismo que cualquier referencia al CONTRATO incluirá sus ANEXOS, así como cualquier modificación que pudiera acordarse a los mismos.

AUTORIDAD GUBERNAMENTAL: Es cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, regulatorias o administrativas que correspondan a funciones de gobierno y ejerzan jurisdicción sobre las personas o materias en cuestión.

BIENES FIDEICOMETIDOS: Son – de forma conjunta – los siguientes:

(i) El TERRENO; y,
(ii) Los flujos provenientes de la ejecución de la HIPOTECA.

CONTRATO: Es el presente Contrato de Fideicomiso en Administración y

LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

Garantía y sus ANEXOS, incluidas sus modificaciones o ampliaciones ulteriores.

CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN: Es el Contrato de Asociación en Participación suscrito entre el FIDEICOMITENTE, en calidad de asociante y el FIDEICOMISARIO, en calidad de asociado, el 28 de enero de 2013 (elevado a escritura pública el 29 de enero de 2013); cuya finalidad es crear una relación jurídica de asociación en participación con el objeto de desarrollar un negocio determinado y participar en los resultados del mismo. LA FIDUCIARIA declara recibir en este acto una copia del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y conocer sus términos y condiciones.

DÍA HÁBIL: Es cualquier día, distinto de sábado, domingo o un feriado no laborable para el sector privado, en el cual los bancos comerciales estén autorizados u obligados por ley a abrir sus oficinas en la ciudad de Lima y la provincia constitucional del Callao.

DÓLARES o USD: Es la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO: Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que se detallan en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

FIDEICOMISARIO: Es PERU VENTURES, beneficiario del presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

FIDEICOMITENTE: Es VIVA GYM, propietario del TERRENO, quien –mediante el CONTRATO– transfiere en dominio fiduciario el TERRENO.

HIPOTECA: Es el Contrato de Hipoteca sobre el TERRENO mediante el cual el FIDEICOMITENTE otorgó garantía hipotecaria a favor del Banco de Crédito del Perú para efectos de la emisión de la "Carta Fianza" (conforme dicho término se encuentra definido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) de acuerdo con lo señalado en el numeral 1.06 en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

LA FIDUCIARIA: Es una sociedad anónima constituida y en existencia de conformidad con la legislación de la República del Perú, autorizada para operar como Empresa de Servicios Fiduciarios por la SBS, de conformidad con la Resolución SBS N° 243-2000

GRUPO GRAÑA Y MONTERO

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

de fecha 30 marzo de 2001, encontrándose facultada para administrar patrimonios fideicometidos.

LEY: Será la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, promulgada mediante Ley N° 26702.

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.

NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN: Es la notificación –sustancialmente de acuerdo al modelo inserto en el ANEXO 1– que será remitida por el FIDEICOMISARIO– por conducto notarial y de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 8.1. de la Cláusula Octava del CONTRATO– a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMITENTE, mediante la cual el FIDEICOMISARIO declara y comunica a LA FIDUCIARIA: (i) que se ha verificado un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO u otro supuesto que, de conformidad con lo dispuesto en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, dé derecho al FIDEICOMISARIO a solicitar la ejecución y venta del TERRENO; y (ii) que se proceda a la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo con el procedimiento establecido en la Cláusula Octava del CONTRATO.

NUEVOS SOLES o S/.: Es la moneda de curso legal de la República del Perú.

OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Son: (i) todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO derivadas del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y de este CONTRATO; (ii) la obligación de devolución por parte del FIDEICOMITENTE de cualquier suma de dinero que el FIDEICOMISARIO hubiese desembolsado a favor del FIDEICOMITENTE en cumplimiento de lo dispuesto en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN (incluyendo intereses y penalidades, de ser el caso); (iii) la devolución de los Aportes (tal como este término se encuentra definido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) de acuerdo con lo señalado en el numeral (i) del literal (c) de la Cláusula Vigésimo Octava del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

PARTICIPACIÓN y, (iv) comisiones, gastos razonables (incluyendo honorarios de abogados y otros asesores) y tributos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, defensa o liquidación, de ser el caso, del presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

Asimismo, forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE establecidas en el presente CONTRATO, así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, defensa o devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo: (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los gastos incluyendo los notariales, registrales, de abogados, de publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme lo establecido en el artículo 245 de la LEY, de valorizaciones, judiciales y extrajudiciales y cualquier otro gasto derivado de la constitución, administración, defensa, liquidación y devolución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; (iii) los tributos que se adeuden con relación a los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro, así como los tributos que pudieran afectar la presente transferencia en dominio fiduciario; y, (iv) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriores, los mismos que serán asumidos por el FIDEICOMITENTE.

OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA: Serán todas y cada una de las obras a ser realizadas por VIVA GYM sobre el TERRENO a efectos de obtener la aprobación de la habilitación urbana por la entidad municipal correspondiente de acuerdo a los requisitos y condiciones establecidas en las LEYES APLICABLES, con la finalidad de desarrollar cada una de las etapas del "Proyecto", conforme dicho término se encuentra definido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

Las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA formarán parte del "Proyecto".

PARTES: Son conjuntamente: (i) el FIDEICOMITENTE; (ii) el FIDEICOMISARIO y, (iii) LA FIDUCIARIA.

PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: Será el patrimonio autónomo constituido por los BIENES FIDEICOMETIDOS así como por todo lo que de hecho y por derecho le corresponda al mismo.

600-T-0113-0589

GRUPO GRAÑA Y MONTERO · LEGAL

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

REGLAMENTO: Es el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, aprobado mediante Resolución SBS N° 1010-99, así como las normas que la modifiquen en el futuro.

SBS: Es la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones.

TERRENO: Es el terreno ubicado en la Av. Argentina N° 2430, en el distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao y departamento de Lima, cuyo dominio, área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica No. 70207253 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

TERCERA: **ANTECEDENTES**

3.1 El 29 de noviembre de 2012, el FIDEICOMITENTE suscribió un contrato de opción de compra con Corporación Aceros Arequipa S.A., en virtud del cual esta última empresa otorgó a favor del FIDEICOMITENTE una opción para adquirir la propiedad del TERRENO, la misma que podría ser ejercida hasta el 21 de diciembre de 2012.

3.2 Posteriormente, el 19 de diciembre de 2012, el FIDEICOMITENTE ejerció la opción de compra correspondiente respecto del TERRENO, suscribiéndose también en tal oportunidad la minuta de compraventa respectiva, y el 14 de enero de 2013, la Escritura Pública de compraventa.

3.3. El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO celebraron con fecha 28 de enero de 2013 (elevado a Escritura Pública el 29 de enero de 2013), el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, en virtud del cual, el FIDEICOMITENTE, entre otras obligaciones, se obligó a transferir en dominio fiduciario el TERRENO a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

3.3. En cumplimiento de lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO celebran el CONTRATO a efectos de garantizar el fiel cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS y para los efectos señalados en el literal (c) de la Cláusula Vigésimo Octava del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, con la finalidad de que luego éste sea modificado integralmente para constituir el "Fideicomiso de Activos" y el "Fideicomiso de Flujos", conforme dichos términos se encuentran definidos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

CUARTA: **DEL OBJETO DEL CONTRATO**

4.1. El objeto del CONTRATO es la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con carácter irrevocable, para lo cual el FIDEICOMITENTE -de conformidad con lo dispuesto

LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

en el artículo 241 de la LEY--, transfiere en dominio fiduciario a LA FIDUCIARIA los BIENES FIDEICOMETIDOS, así como todo lo que de hecho y por derecho le corresponda a éste, con la finalidad que LA FIDUCIARIA administre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a los procedimientos establecidos en el CONTRATO.

4.2. La finalidad del CONTRATO es constituir un patrimonio autónomo conformado por los BIENES FIDEICOMETIDOS a efectos que este sirva como garantía de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS y para los efectos señalados en el literal (c) de la Cláusula Vigésimo Octava del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

4.3 También es finalidad del CONTRATO que, en el supuesto caso que el FIDEICOMITENTE no cumpliera total y oportunamente con las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, y el FIDEICOMISARIO remita una NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN a LA FIDUCIARIA, ésta proceda a liquidar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Octava del CONTRATO.

4.4 Las PARTES reconocen que, en virtud de lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, el FIDEICOMITENTE en su calidad de asociante, con sus propios aportes; los aportes del FIDEICOMISARIO en su calidad de asociado, y los fondos provenientes de los "Contratos de Financiamiento" y de los "Contratos de Financiamiento Adicionales" (tal como estos términos se encuentran definidos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) u otros financiamientos, desarrollará sobre el TERRENO un proyecto inmobiliario que incluirá la construcción y venta de unidades inmobiliarias a terceras personas. En consecuencia, durante la vigencia de este CONTRATO el FIDEICOMITENTE celebrará contratos de separación, contratos preparatorios o de cualquier otra naturaleza con terceras personas interesadas en adquirir dichas unidades, por lo que, de ser necesario a dicho efecto, solicitará el apoyo de LA FIDUCIARIA.

CAPITULO II
DECLARACIONES, TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO Y ASPECTOS RELATIVOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

QUINTA: **DE LAS DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE**

El FIDEICOMITENTE declara y garantiza frente a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO que:

5.1. Es una sociedad anónima constituida y existente bajo las leyes de la República del Perú, inscrita en la Partida No. 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima; , de conformidad con su objeto social, se encuentra facultada para desarrollar y ejecutar proyectos inmobiliarios; y sus representantes cuentan con todos los poderes y autorizaciones requeridas para conducir sus negocios, poseer sus propiedades así como suscribir el presente CONTARTO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL

600-T-0113-0589

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

5.2. Ha adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrar el CONTRATO y constituir válidamente el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme a los términos y condiciones del CONTRATO, la LEY y el REGLAMENTO.

5.3. Conoce los alcances y régimen legal vigente del presente CONTRATO, regulado por los artículos 241 y siguientes de la LEY y en el REGLAMENTO.

5.4. La celebración del presente CONTRATO por parte de su administración y el cumplimiento de las obligaciones que éste le impone se encuentran dentro de sus facultades estatutarias y no infringen: (i) su estatuto social o cualquier acuerdo societario del FIDEICOMITENTE; (ii) ninguna ley, decreto, reglamento o derecho que le sea aplicable; (iii) ninguna orden, sentencia, resolución o laudo de cualquier tribunal u otra dependencia judicial, administrativa o arbitral que le sea aplicable; o, (iv) ningún derecho de tercero, contrato, hipoteca, prenda, garantía mobiliaria, instrumento u otro compromiso legalmente obligatorio que le resulte aplicable.

5.5. El CONTRATO no requiere para su validez y eficacia de la intervención, aceptación, ni convalidación de persona o entidad alguna distinta a los firmantes del presente instrumento.

5.6. No tiene pendiente ningún litigio o controversia judicial, arbitral o procedimiento administrativo que pudiere: (i) impedir o afectar su capacidad para transferir los BIENES FIDEICOMETIDOS al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; o, (ii) que pudiera afectar la legalidad, validez, eficacia o ejecución del CONTRATO.

5.7. Es el legítimo y exclusivo propietario del TERRENO y tiene libre y pleno derecho de disposición sobre dicho bien.

5.8. Con excepción de la HIPOTECA, sobre el TERRENO no pesan ni pesarán cargas ni gravámenes de ningún tipo, medidas cautelares judiciales o extrajudiciales, ni cualquier otra medida que limite o restrinja la libre disponibilidad de tal activo.

5.9. Como consecuencia de la transferencia en dominio fiduciario de los BIENES FIDEICOMETIDOS, que conforma el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, no podrá disponer, gravar, constituir garantías reales, comprometer, afectar en modo alguno, ni enajenar –entendidos estos términos de la manera más amplia– los BIENES FIDEICOMETIDOS a efecto de respaldar o garantizar, de manera específica o genérica, cualquier clase de obligaciones, salvo por la HIPOTECA.

5.10. No mantienen obligaciones tributarias, formales o sustanciales impagas, frente a las autoridades tributarias, sean estas adscritas al gobierno central, regional o local, referidas a los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

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

6.1. A la firma del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE transfiere irrevocablemente a favor de LA FIDUCIARIA, en dominio fiduciario, los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

6.2. Queda precisado que la transferencia del dominio fiduciario que realizará el FIDEICOMITENTE a favor de LA FIDUCIARIA, incluirá todo aquello que de hecho o por derecho corresponda a los BIENES FIDEICOMETIDOS. Por lo tanto, desde la fecha de suscripción del presente CONTRATO, LA FIDUCIARIA es quien tendrá la calidad de titular del dominio fiduciario sobre dichos activos, con pleno derecho de administración, uso, disposición y reivindicación, dentro de los alcances y límites señalados en el CONTRATO.

6.3. LA FIDUCIARIA manifiesta su aceptación en asumir el dominio fiduciario y ejercer todos los actos necesarios sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, para cumplir la finalidad del presente fideicomiso de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO, en especial, las de disposición y enajenación de los BIENES FIDEICOMETIDOS.

6.4. La transferencia en dominio fiduciario del TERRENO se realizan con el solo mérito de la suscripción del CONTRATO, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 246 de la LEY.

6.5. No obstante la transferencia en dominio fiduciario que se efectúa con la suscripción del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE estará facultado para mantener la posesión inmediata sobre el TERRENO, hasta que LA FIDUCIARIA reciba la NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN, momento en el cual el FIDEICOMITENTE se obliga a entregar a LA FIDUCIARIA la posesión inmediata del TERRENO. El FIDEICOMITENTE utilizará el TERRENO únicamente para el desarrollo del "Proyecto" (tal como este término se encuentra definido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN), debiendo darle el cuidado adecuado y el mantenimiento respectivo, con la diligencia ordinaria que exigen las circunstancias de tiempo, modo y lugar que resulten aplicables, y según los usos y costumbres propios del negocio de desarrollo inmobiliario. Esta facultad podrá ser revocada por el FIDEICOMISARIO una vez que se haya configurado un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.

La autorización a la que hace referencia el primer párrafo del presente numeral se encontrará vigente mientras que el FIDEICOMISARIO no remita a LA FIDUCIARIA una NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN. En efecto, en caso LA FIDUCIARIA reciba una NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN, el FIDEICOMISARIO podrá instruir mediante ésta a LA FIDUCIARIA a tomar posesión del TERRENO con la finalidad de proceder con su ejecución, de acuerdo lo establecido en la Cláusula Octava del CONTRATO.

6.6. El FIDEICOMITENTE se obliga a inscribir en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Callao la transferencia del dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS en

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0561

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

un plazo de treinta (30) DÍAS HÁBILES de suscrito el CONTRATO, debiendo presentar la información al Registro de Predios dentro del DÍA HÁBIL siguiente de suscrito el presente CONTRATO. En caso se formulen observaciones registrales, el FIDEICOMITENTE se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para levantar dichas observaciones a la brevedad posible, debiendo suscribir todos los documentos públicos y privados que resulten necesarios para dicho fin. En caso transcurran cinco (5) DÍAS HÁBILES desde la notificación de la esquela de observación correspondiente sin que el FIDEICOMITENTE haya subsanado las observaciones, LA FIDUCIARIA, en virtud del poder irrevocable que será otorgado por el FIDEICOMITENTE a la firma del presente CONTRATO y redactado en sustancialmente los mismos términos que el formato incluido como ANEXO 4 al presente CONTRATO, podrá realizar las gestiones necesarias a fin de levantar las observaciones efectuadas. LA FIDUCIARIA no asume ninguna responsabilidad por el éxito de la inscripción de la transferencia del dominio fiduciario de los bienes y activos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en el Registro de la Propiedad Inmueble en el ejercicio del poder irrevocable otorgado en virtud del presente numeral.

En caso las observaciones sean atribuibles al FIDEICOMITENTE estas deberán ser levantadas por éste, dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de notificada la esquela de observación correspondiente. Dicho plazo podrá prorrogarse en caso las PARTES lo acuerden por escrito.

LA FIDUCIARIA supervisará el proceso de Inscripción y coadyuvará con él, por cuenta y costo del FIDEICOMITENTE.

SÉPTIMA: **ASPECTOS RELATIVOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

Las PARTES acuerdan delimitar diversos aspectos vinculados al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO tal como se señala a continuación:

7.1. En virtud de lo establecido en el CONTRATO, LA FIDUCIARIA mantendrá el dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS desde la fecha de suscripción del presente CONTRATO, con pleno derecho de administración, uso, disposición y reivindicación, dentro de los límites señalados en el CONTRATO.

7.2. El FIDEICOMITENTE se obliga a realizar los actos y gestiones necesarias a efecto de que el TERRENO se encuentre en perfecto estado de conservación, en beneficio del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En todo momento, el FIDEICOMITENTE se encontrará obligado frente a LA FIDUCIARIA a realizar directamente el mantenimiento y conservación del TERRENO, con la finalidad que éste permanezca en el mismo estado en el que se encuentra al momento de la suscripción del presente CONTRATO, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudiera corresponderle por el uso indebido y la falta de conservación del TERRENO.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO · LEGAL ·

600-T-C113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

El FIDEICOMITENTE podrá incorporar las mejoras que sean necesarias sobre el TERRENO, sin necesidad de autorización previa de LA FIDUCIARIA, siempre que ello no conlleve una disminución en el valor del TERRENO o un perjuicio a la funcionalidad o un desmedro del TERRENO. Sin perjuicio de lo indicado, el FIDEICOMITENTE deberá informar a LA FIDUCIARIA de las respectivas mejoras o mantenimientos, indicando la naturaleza de ellas y su detalle en la oportunidad que éstas se realicen, en un plazo no mayor de tres (3) DÍAS HÁBILES de haber efectuado las referidas mejoras.

7.3. Sin perjuicio de lo antes indicado, LA FIDUCIARIA podrá realizar sobre el TERRENO las inspecciones que considere necesarias –ya sea directamente o a través de terceros– para verificar su buen estado, bastando para ello un aviso previo al FIDEICOMITENTE, con una anticipación no menor de cinco (5) DÍAS HÁBILES. Estas inspecciones deberán ser realizadas en el horario normal de trabajo del FIDEICOMITENTE, encontrándose obligado este último a prestar las facilidades del caso.

Los gastos y costos que demanden las tasaciones, valuaciones y/o inspecciones, de conformidad con el CONTRATO, serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Primera de este CONTRATO.

TÍTULO III
DE LA LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

OCTAVA: **PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

8.1. El FIDEICOMISARIO podrá enviar una NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN cuando, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Séptima y Vigésimo Octava del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, pueda ejercer su derecho de solicitar la ejecución y venta del TERRENO. Se deja expresa constancia que LA FIDUCIARIA no es responsable ni se encontrará obligada a verificar o constatar la validez de los supuestos en los que se basa el FIDEICOMISARIO para remitir la NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN, debiendo proceder, sin responsabilidad, de conformidad con lo previsto en el numeral 8.2. siguiente sin admitir oposiciones de ningún tercero ni del FIDEICOMITENTE.

8.2. En caso LA FIDUCIARIA reciba una NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN, ésta deberá proceder con la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, mediante la venta del TERRENO, siguiendo las instrucciones que para tal efecto le remitirá el FIDEICOMISARIO por escrito, en el caso de haberse producido un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO. LA FIDUCIARIA se encontrará limitada a cumplir con las instrucciones remitidas de conformidad con lo previsto precedentemente. En caso LA FIDUCIARIA reciba disposiciones o instrucciones contradictorias del FIDEICOMISARIO y el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA procederá, sin responsabilidad, de conformidad con las instrucciones del FIDEICOMISARIO.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0564

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

Para efectos de la venta del TERRENO, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO deberán enviarle una notificación en conjunto a LA FIDUCIARIA, dentro de los treinta (30) días calendario de recibida la NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN, en virtud de la cual establezcan el valor de mercado del TERRENO, de conformidad con lo señalado en el literal (c) de la Cláusula Vigésimo Octava del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

8.3 En caso el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO, de acuerdo con lo señalado en el literal (c) de la Cláusula Vigésimo Octava del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y el numeral 8.2 precedente, no envíen a LA FIDUCIARIA la notificación señalada en el numeral precedente, el FIDEICOMISARIO y el FIDEICOMITENTE, cada uno, designarán a una empresa tasadora de la relación contenida en el ANEXO 3 para que se encargue de realizar la valorización del TERRENO a fin de obtener el valor de mercado del mismo, lo cual deberá ser informado a LA FIDUCIARIA, con copia a la otra PARTE, por cada uno del FIDEICOMISARIO y el FIDEICOMITENTE dentro del plazo de diez (10) DÍAS HÁBILES desde transcurrido el plazo de treinta (30) días calendario antes señalado, para que LA FIDUCIARIA solicite las valorizaciones correspondientes. En caso que alguno de los tasadores elegido por el FIDEICOMISARIO o el FIDEICOMITENTE, según sea el caso, haya dejado de prestar servicios o no estuviesen en disposición de brindar los servicios requeridos o en caso que el FIDEICOMISARIO o el FIDEICOMITENTE no haya elegido al tasador dentro del plazo establecido en este numeral, LA FIDUCIARIA designará a el o los tasadores pendientes de la relación contenida en el ANEXO 3. En caso que todos los tasadores que aparecen en el ANEXO 3 hayan dejado de prestar servicios o no estuviesen en disposición de brindar los servicios requeridos, LA FIDUCIARIA designará a los dos tasadores, los cuales deberán ser tasadores de reconocido prestigio en la ciudad de Lima y deberán estar inscritos en el Registro REPEV de la SBS. Una vez seleccionados los tasadores por LA FIDUCIARIA, ésta deberá comunicar dicha selección de inmediato y por escrito al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE, no asumiendo LA FIDUCIARIA responsabilidad alguna por la designación de los tasadores ni por el resultado de las tasaciones efectuadas.

Los tasadores deberán emitir sus informes dentro del plazo de treinta (30) DÍAS HÁBILES desde contratados sus servicios por LA FIDUCIARIA. Luego de realizados los informes de valorización del TERRENO, LA FIDUCIARIA deberá informar los valores del TERRENO al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE. En dicha comunicación deberá incluir los resultados de los dos procesos de valorización del TERRENO.

Para los efectos del proceso de venta del TERRENO, el precio base a ser tomado en consideración será el mayor valor de mercado que resulte de los informes de valorización señalados en el párrafo precedente.

8.4. En el eventual caso que se instruya a LA FIDUCIARIA para que ejecute y enajene el TERRENO, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA queda facultada para exigir al FIDEICOMITENTE la entrega inmediata del mismo. En caso de negativa del

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

FIDEICOMITENTE o cuando, a criterio del FIDEICOMISARIO, la demora en la entrega pudiera derivar en un efecto sustancialmente adverso para el TERRENO, LA FIDUCIARIA podrá recurrir a la AUTORIDAD GUBERNAMENTAL para recuperarlo, sin perjuicio de iniciar las acciones civiles y penales que resulten procedentes a efectos de exigir la responsabilidad del FIDEICOMITENTE y quienes resulten responsables. En este caso, el FIDEICOMISARIO indicará a LA FIDUCIARIA el estudio de abogados al que se le encargarán los procesos judiciales a que hubiere lugar, debiendo ser uno de los estudios de abogados que aparecen del ANEXO 2. En caso todos los estudios de abogados que aparecen en el ANEXO 2 hayan dejado de prestar servicios, LA FIDUCIARIA elegirá al estudio de abogados que considere conveniente. LA FIDUCIARIA informará sobre la designación y el encargo al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la elección del estudio de abogados, ni por los resultados obtenidos por éste.

Asimismo, las PARTES acuerdan que en caso el FIDEICOMISARIO haya instruido ejecutar el TERRENO en virtud a la NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN; y, en consecuencia, EL FIDEICOMISARIO, LA FIDUCIARIA o cualquier otro tercero deban asumir la posesión del mismo; el FIDEICOMITENTE se obliga a no perturbar la posesión de dicho bien por parte de cualquiera de las personas antes mencionadas. El FIDEICOMITENTE reconoce expresamente que la realización de cualquier conducta destinada a perturbar la posesión del TERRENO, podría constituir delito de usurpación, asumiendo las consecuencias penales que su conducta podría generar, sin perjuicio de la responsabilidad civil derivada de la perturbación de la legítima posesión del TERRENO por parte del FIDEICOMISARIO, LA FIDUCIARIA o cualquier otro tercero.

<u>De las facultades de LA FIDUCIARIA con ocasión de la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO</u>:

8.5. Para los efectos de la disposición del TERRENO por parte de LA FIDUCIARIA, a favor del FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO o de un tercero, según corresponda, LA FIDUCIARIA en su calidad de fiduciario, se encontrará obligado y, a la vez, plenamente facultado, para suscribir los documentos públicos y privados que sean necesarios para la disposición de los referidos derechos y bienes, y para la transferencia de propiedad que ello supone, así como realizar cualquier acto que sea necesario para la transferencia de los mismos, sin reserva ni limitación alguna. De conformidad con lo establecido en el artículo 252 de la LEY, LA FIDUCIARIA no requiere poder especial para efectuar tales transferencias.

8.6 Queda claramente establecido que el FIDEICOMITENTE se encuentra obligado a entregar a LA FIDUCIARIA todos los documentos de orden tributario, administrativo, municipal y demás que sean necesarios y pertinentes respecto del TERRENO.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

Del Procedimiento de Ejecución del TERRENO:

8.7 LA FIDUCIARIA procederá a invitar a ofrecer el TERRENO públicamente en venta, tomando como precio base para dicha invitación a ofrecer el mayor valor de mercado obtenido de los informes de valorización, según lo señalado en el numeral 8.3 de la presente Cláusula. 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 el TERRENO cuya ejecución sea solicitada por el 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, 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 la cual se recibirán ofertas y la fecha en la cual se realizará la venta y la cancelación del precio, teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 8.8 siguiente.

Todos los gastos en los que LA FIDUCIARIA incurra para la realización de publicaciones a que se refiere este numeral serán atendidos conforme a la Cláusula Vigésimo Primera del CONTRATO. En caso los recursos necesarios para pagar los gastos en cuestión no sean entregados a LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Primera de este CONTRATO, éstos deberán ser asumidos por el FIDEICOMISARIO, quien lo cobrará con cargo a la ejecución del TERRENO, dejando expedito el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE, en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.

En los mismos términos, a su solo criterio y libre decisión, LA FIDUCIARIA queda autorizada a contratar y utilizar corredores, martilleros o intermediarios para enajenar el TERRENO, quienes deberán seguir el mismo procedimiento de ejecución pactado en el presente documento. Los honorarios de los corredores o intermediarios deberán ser razonables y serán cancelados de acuerdo con las costumbres del mercado con cargo al producto de la venta del TERRENO.

8.8 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 del TERRENO, siendo dicho plazo el mínimo para recibir ofertas de compra.

8.9 En el plazo señalado en las publicaciones referidas en el numeral 8.7 de la presente Cláusula, los postores interesados en la adquisición del TERRENO deberán remitir sus ofertas a LA FIDUCIARIA en dos (2) sobres cerrados y sellados. El primer sobre deberá contener: (i) el testimonio de constitución; (ii) poderes de los representantes que firmarán toda la documentación -pública y privada- relacionada con la enajenación del TERRENO; y (iii) copia del documento de identidad del o los representante(s) del respectivo ofertante. En caso el ofertante sea persona natural, bastará la presentación del literal (iii) antes indicado y del literal (ii) si la persona actúa representada por otra.

600-T-0113-0561

GRUPO GAÑA Y MONTE LEGAL

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

El segundo sobre deberá contener la propuesta económica para la adquisición del TERRENO. La propuesta económica debe hacerse en efectivo y pagadera en fondos de disponibilidad inmediata en la cuenta cuyo número será oportunamente informado por LA FIDUCIARIA. Los sobres que contengan la propuesta económica indicada en el presente párrafo deberán ser abiertos ante un Notario Público señalado por LA FIDUCIARIA.

En caso LA FIDUCIARIA no reciba ofertas de compra que reúnan los requisitos indicados en los párrafos precedentes de este numeral, deberá realizar, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES contados a partir de la última publicación obligatoria, nueva convocatoria en la forma señalada en el numeral 8.7 de la presente Cláusula, para lo cual el precio base se reducirá en un diez por ciento (10%). Este procedimiento se repetirá cuantas veces sea necesario en caso no se obtengan ofertas de compra válidas, en las convocatorias efectuadas.

8.10 Si, de conformidad con lo establecido en el numeral anterior, el precio base del TERRENO se ha reducido al diez por ciento (10%) del valor de tasación establecido según los mecanismos previstos en el CONTRATO, LA FIDUCIARIA informará este hecho al FIDEICOMISARIO –con copia al FIDEICOMITENTE-, indicándole que procederá a efectuar una oferta mediante acto público en la cual adjudicarán la misma al mejor postor, sin asumir responsabilidad alguna por el precio al que se realice la adjudicación.

8.11 Las PARTES declaran que ni el FIDEICOMITENTE ni sus accionistas, ni empresas vinculadas al FIDEICOMITENTE (conforme a los conceptos aplicables a empresas vinculadas establecidos en la Resolución SBS No. 445-2000 y por la Resolución CONASEV No. 90-2005-EF/94.10, así como en las normas que las modifiquen) podrán presentar ofertas para la adquisición del TERRENO.

8.12 Para los efectos de la disposición del TERRENO por parte de LA FIDUCIARIA a favor de quien resulte adjudicatario de los mismos, ésta en su calidad de titular del dominio fiduciario de los referidos bienes, se encontrará plenamente facultada para suscribir los documentos públicos y privados que sean necesarios para la ejecución y la transferencia de la propiedad de dichos bienes, así como realizar cualquier acto que sea necesario para la transferencia de los mismos, sin reserva ni limitación alguna. De conformidad con lo establecido en el artículo 252 de la LEY, LA FIDUCIARIA no requiere poder especial para efectuar tales actos.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

TÍTULO IV

NOVENA: **DE LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS**

El producto de la enajenación de los BIENES FIDEICOMETIDOS, en el supuesto indicado en la Cláusula Octava anterior, se distribuirá como sigue:

9.1. En primer orden, para cubrir los tributos que se adeuden con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS.

9.2. En segundo orden, para cubrir la retribución que pudieran estar adeudando el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA.

9.3. En tercer orden, para cubrir los gastos debidamente documentados de administración, custodia y ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS en que incurran LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y/o el FIDECOMISARIO de acuerdo con sus respectivas "Participaciones" (tal como dicho término se encuentra definido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) y, *pari passu*, así como todos los gastos debidamente documentados en los que incurran LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISARIO de acuerdo con sus respectivas "Participaciones" (tal como dicho término se encuentra definido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) y, *pari passu*, con terceros en el proceso de ejecución del TERRENO.

9.4. En cuarto orden, para cubrir los "Aportes" (tal como dicho término se encuentra definido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) efectuados por el FIDEICOMITENTE y/o el FIDEICOMISARIO de acuerdo con sus respectivas "Participaciones" (tal como dicho término se encuentra definido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN En PARTICIPACIÓN) y, *pari passu*. A tal efecto, el monto correspondiente a los "Aportes" (tal como dicho termino se encuentra definido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) será informado por el FIDEICOMITENTE y/o FIDEICOMISARIO a LA FIDUCIARIA y será transferido por LA FIDUCIARIA a la cuenta que le indiquen.

9.5. Luego de pagadas la totalidad de las sumas a que se refieren los numerales anteriores, el remanente del producto de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, en caso de existir, será entregado al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO de acuerdo con sus respectivas "Participaciones" (tal como dicho término de encuentra definido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN En PARTICIPACIÓN) y *pari passu*, debiendo ser abonada a las cuentas que le indique el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO, respectivamente.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

CAPITULO V
DISPOSICIONES FINALES

DECIMA: **DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA**

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

10.1. Recibir en dominio fiduciario del FIDEICOMITENTE los BIENES FIDEICOMETIDOS, que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, según lo establecido en el presente instrumento.

10.2. Actuar de conformidad con lo indicado en el CONTRATO y con las instrucciones que le imparta el FIDEICOMISARIO y/o EL FIDEICOMITENTE, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO; manteniéndolos informados sobre el desarrollo de sus actividades y de los gastos incurridos en el cumplimiento de sus actividades.

10.3. Dar inmediato aviso a las demás PARTES de cualquier hecho o circunstancia de la que tuviere conocimiento o que le hubiere sido comunicada por el FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISARIO que afecte de cualquier manera al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos o los de las demás PARTES.

10.4. Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que los BIENES FIDEICOMETIDOS sean transferidos a su favor en su condición de fiduciario, incluyendo las gestiones necesarias a efecto que se inscriba el CONTRATO en la Central de Riesgos de la SBS a los quince (15) DÍAS HÁBILES de suscrito este CONTRATO y que se publique la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en el diario oficial El Peruano a los quince (15) DÍAS HÁBILES de suscrito este CONTRATO. Asimismo, LA FIDUCIARIA supervisará la inscripción del CONTRATO, y de cualquier modificación a este, en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo.

10.5. Realizar, en forma directa o a través de terceros, las inspecciones sobre el TERRENO, con el objeto de verificar la existencia de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, conforme a lo dispuesto en el numeral 7.3. de la Cláusula Séptima del CONTRATO.

10.6. Asumir la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima del CONTRATO, con el objeto de cautelar éste y el ejercicio de cualesquiera de los derechos inherentes al mismo.

10.7. Mantener una clara separación entre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y su propio patrimonio, siendo extensiva esta obligación a los demás bienes y derechos que en el futuro pudieran ser incorporados al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

10.8. Llevar una contabilidad separada por el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en los libros debidamente legalizados, sin perjuicio de las cuentas y registros que correspondan en

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

sus propios libros, los mismos que deberán mantenerse conciliados con dicha contabilidad, cumpliendo las obligaciones contables y tributarias de las leyes de la materia.

10.9. Elaborar los estados financieros del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en forma semestral, así como el informe o memoria anual –de ser el caso- o la memoria final, poniéndolos a disposición de las demás PARTES y de la SBS. Para el caso de la memoria anual o final –según corresponda- y los estados financieros de fin de año –conforme lo señalado en el artículo 10 del REGLAMENTO– las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA deberá presentar los mismos dentro de los primeros noventa (90) días calendario de cada año.

10.10. Poner a disposición del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO, en las oficinas de LA FIDUCIARIA, toda la información sobre el desarrollo de sus actividades y la relación de gastos para el cumplimiento de sus funciones que asume según este CONTRATO, así como rendir cuenta de ellos una vez que haya realizado dichos gastos, acompañando la documentación sustentatoria.

Las visitas a las oficinas de LA FIDUCIARIA deberán ser solicitadas por el FIDEICOMITENTE o por el FIDEICOMISARIO, según corresponda, con un plazo de anticipación de quince (15) DÍAS HÁBILES a la fecha propuesta para realizar la visita. Dichas visitas deberán ser realizadas en el horario normal de trabajo de LA FIDUCIARIA, debiendo prestar las facilidades del caso, en la medida que ello no perjudique actividades normales de LA FIDUCIARIA.

Todos los comprobantes de pago en los que se sustenten los gastos se encontrarán a nombre del FIDEICOMITENTE.

10.11. Guardar reserva sobre los actos y documentos relacionados con el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con los mismos alcances del secreto bancario, salvo que por disposiciones del sistema financiero o mandatos administrativos o judiciales que ordenen la revelación de la información.

10.12. Suscribir los documentos que formalicen la transferencia de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISARIO o de un tercero (según sea el caso), en caso se proceda con la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

10.13. Las demás obligaciones establecidas en el CONTRATO, la LEY y el REGLAMENTO.

UNDÉCIMA: DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE

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

11.1. Transferir en dominio fiduciario a LA FIDUCIARIA –como en efecto lo hace por este acto– los BIENES FIDEICOMETIDOS. El FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir todos los

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

documentos públicos y/o privados que sean necesarios para perfeccionar dicha transferencia.

11.2. Asumir los gastos a que se refiere la Cláusula Vigésimo Primera del CONTRATO.

11.3. 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 fideicomiso, así como los tributos que afectan o pudieran afectar la transferencia fiduciaria derivada del CONTRATO, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Quinta del CONTRATO, y cumplir las demás obligaciones relacionadas con dichos tributos.

11.4. Dar aviso a las demás PARTES, dentro de un plazo de dos (2) DÍAS HÁBILES de haber tomado conocimiento de ello, de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar de manera adversa el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la validez o eficacia del CONTRATO.

11.5. Permitir la realización de inspecciones del TERRENO, de acuerdo con lo establecido en el numeral 7.3. de la Cláusula Séptima del CONTRATO.

11.6. Inscribir el CONTRATO en el Registro de Predios respectivo en el plazo previsto en el numeral 6.6 de la Cláusula Sexta del CONTRATO.

11.7. Facilitar a LA FIDUCIARIA toda la información que ésta solicite por resultar necesaria para la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, conforme a lo establecido en el CONTRATO.

11.8. Entregar a LA FIDUCIARIA la información contable relativa al TERRENO, la cual consistirá en la valorización del TERRENO, a más tardar dentro de los primeros diez (10) DÍAS HÁBILES de cada mes y la información contable adicional que razonablemente pudiera solicitar LA FIDUCIARIA para los propósitos de este CONTRATO y para cumplir con la LEY, el REGLAMENTO y la demás regulación aplicable, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes a cada requerimiento.

Adicionalmente, de manera trimestral, dicha información deberá ser entregada mediante comunicación escrita a LA FIDUCIARIA debidamente suscrita por un representante legal del FIDEICOMITENTE.

11.9. Asumir todos los costos y gastos que se generen bajo este CONTRATO, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Primera del CONTRATO.

11.10 Pagar puntualmente la retribución de LA FIDUCIARIA, de acuerdo con el "Convenio de Retribuciones" suscrito entre el FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO · LEGAL ·

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

11.11. Transferir a LA FIDUCIARIA los recursos necesarios para pagar los gastos en que incurra en la administración y defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Primera del CONTRATO.

11.12. Reembolsar a las demás PARTES los recursos que éstos hayan utilizado para pagar los gastos debidamente documentados en que incurra frente a terceros durante la vigencia del CONTRATO, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Primera del CONTRATO.

11.13 Utilizar el TERRENO únicamente para el desarrollo del "Proyecto" (tal como este término se encuentra definido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN), debiendo darle el cuidado adecuado y el mantenimiento respectivo, con la diligencia ordinaria que exigen las circunstancias de tiempo, modo y lugar que resulten aplicables, y según los usos y costumbres propios del negocio de desarrollo inmobiliario.

11.14 Obtener y mantener a su costo todas las licencias, registros, permisos, autorizaciones, inspecciones, reconocimiento y demás obligaciones exigidos por las LEYES APLICABLES y AUTORIDADES GUBERNAMENTALES para el funcionamiento y/o conservación de los bienes y derechos relacionados con el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

11.15 Suscribir -al más breve plazo de celebrado el presente CONTRATO- todos los actos y contratos, públicos y privados, a satisfacción del FIDEICOMISARIO y de LA FIDUCIARIA, necesarios para realizar y perfeccionar la transferencia de los BIENES FIDEICOMETIDOS al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

11.16 Las demás obligaciones que le corresponden establecidas en el CONTRATO, en la LEY, en el REGLAMENTO, así como cualquier otra norma que en el futuro pudiera promulgarse.

DUODÉCIMA: **DEL PLAZO DEL FIDEICOMISO**

12.1. Las PARTES acuerdan que el CONTRATO estará vigente hasta la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

12.2. Sin perjuicio de lo mencionado en los numerales precedentes, el CONTRATO no podrá exceder el plazo máximo legal establecido en el artículo 251 de la LEY.

DÉCIMO TERCERA: **DE LA RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA**

13.1. LA FIDUCIARIA, por la labor que se le encomienda, cobrará las comisiones acordadas con el FIDEICOMITENTE en el "Convenio de Retribuciones" de LA FIDUCIARIA.

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

600-T-0113-0581

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

DÉCIMO CUARTA: **LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

14.1. Las PARTES reconocen, acuerdan y declaran que las funciones de LA FIDUCIARIA que le corresponden de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO no son discrecionales, y se sujetan a lo establecido en el CONTRATO. Asimismo, que las obligaciones asumidas por LA FIDUCIARIA serán prestadas por ésta con estricta observancia de las cláusulas del CONTRATO, de las disposiciones aplicables establecidas para tal efecto en la LEY y el REGLAMENTO y de las instrucciones escritas que, para tal efecto, le notifique el FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISARIO, respectivamente de conformidad con lo previsto en este CONTRATO.

La responsabilidad de LA FIDUCIARIA derivada del CONTRATO se limita a la inobservancia, por culpa grave o dolo, incluso de su personal dependiente, de las referidas disposiciones o instrucciones, todo ello de acuerdo con el artículo 259 de la LEY. LA FIDUCIARIA estará libre de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios respecto del FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISARIO, sus representantes, empresas vinculadas o terceros, en tanto desempeñe sus funciones con arreglo al CONTRATO y, en su caso, a las instrucciones escritas que le sean enviadas.

14.2. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral precedente, las PARTES acuerdan de manera expresa que el FIDEICOMITENTE se compromete y obliga 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, según se ordene pagar por resoluciones, laudos, sentencias o mandatos de última instancia, firmes y consentidos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos, que LA FIDUCIARIA pudiera sufrir como consecuencia y en relación a hechos vinculados 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, 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 obligado el FIDEICOMITENTE a asumir y pagar todas las costas, costos y honorarios de abogados que sean razonables y se encuentren debidamente documentados de los procesos judiciales o arbitrales 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 de última instancia, firmes y consentidos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, sin reserva ni limitación alguna –salvo por aquellas que sean producto de culpa grave o dolo de LA FIDUCIARIA o de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores–, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a pagar a LA FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta les requiera por escrito por los conceptos antes mencionados, debiendo para tal efecto

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

acompañarse copia de las resoluciones, sentencias, laudos arbitrales y comprobantes de pago que sostengan su reclamo, y debiendo el FIDEICOMITENTE efectuar el íntegro del pago dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes de ser requerido a ello por LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMISARIO.

14.3. En la eventualidad que un tercero obtuviera una sentencia definitiva en donde se ordene a LA FIDUCIARIA o a alguno de sus empleados, trabajadores, directores o accionistas el pago de una indemnización o multa, LA FIDUCIARIA podrá repetir contra el FIDEICOMITENTE, siempre y cuando se trate de hechos vinculados a la celebración y suscripción y ejecución del CONTRATO imputables al FIDEICOMITENTE, cuando éste haya originado el asunto materia de la sentencia en cuestión. En caso no se determine cuál de las partes mencionadas originó el asunto materia de la sentencia, LA FIDUCIARIA repetirá contra el FIDEICOMITENTE, estando obligado a pagar dichas sumas de dinero a LA FIDUCIARIA.

DÉCIMO QUINTA: **RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA**

15.1. LA FIDUCIARIA podrá renunciar al ejercicio de su cargo por causas debidamente sustentadas, dando aviso previo al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO y a la SBS.

Para los efectos del CONTRATO, el plazo a que se refiere el artículo 269 segundo párrafo de la LEY se comenzará a computar desde que la aceptación de la renuncia por parte de la SBS haya sido puesta en conocimiento de LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE. Ante la renuncia de LA FIDUCIARIA, será de aplicación lo dispuesto a continuación:

15.1.1. 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. Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO hubiesen nombrado a un fiduciario sucesor, LA FIDUCIARIA deberá, a su sólo criterio y sin responsabilidad, nombrar al fiduciario sucesor.

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

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

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0993-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

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

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

15.2. LA FIDUCIARIA quedará liberada de cualquier otro deber y obligación como fiduciario en virtud del 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 15.1.2.

De conformidad a lo establecido en el artículo 269 de la LEY, la renuncia de LA FIDUCIARIA operará si en el término de cuatro (4) meses establecido en el numeral 15.1.1 el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO no se ponen de acuerdo sobre el nombramiento del fiduciario sucesor, y si en el plazo de dos (2) meses inmediatamente posteriores al primer plazo LA FIDUCIARIA no encuentra otra empresa que asuma el cargo de fiduciario, en cuyo caso, el FIDEICOMISARIO podrá solicitar a LA FIDUCIARIA la constitución de una hipoteca a su favor sobre el TERRENO.

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

DÉCIMO SEXTA: **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 Quinta anterior, según corresponda. LA FIDUCIARIA cooperará y brindará todo el apoyo razonable para asegurar una transición sin mayor inconveniente al fiduciario sucesor.

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE. En caso la remoción se deba a causa imputable a LA FIDUCIARIA, ésta asumirá íntegramente los gastos que su remoción origine.

DÉCIMO SÉTIMA: **DEL FACTOR FIDUCIARIO**

17.1. 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

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

G00-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

del presente CONTRATO– al Factor Fiduciario del presente fideicomiso, informando de esto, dentro del mismo plazo, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO.

17.2. 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.

17.3. 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 17.2 precedente.

DÉCIMO OCTAVA: **NOTIFICACIONES Y DOMICILIO**

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación y/o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará de acuerdo al procedimiento siguiente:

18.1. Mediante cartas, simples o notariales, presentadas en los siguientes domicilios:

* El FIDEICOMITENTE:

  Dirección: Av. Paseo de la República 4675, Surquillo
  Atención: Rolando Ponce Vergara y/o Rafael Miranda Vargas-Fano

* El FIDEICOMISARIO:

  Dirección: Av. José Larco 1301, piso 20, Miraflores, Lima, Perú
  Atención: Luis Marcelo de Bernardis (Miranda & Amado Abogados)

  Con copia a:
  65 East 55th Street, 35th Floor, New York, New York 10022, Estados Unidos de América

  Atención: Daniel Grunberg y Gregorio Schneider

* LA FIDUCIARIA:
  Dirección: Calle Los Libertadores N° 155, Oficina 801 - 802, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima.
  Atención:

Las cartas se reputarán cursadas con los cargos de recepción de las mismas, los que deberán tener sello de recepción con la fecha.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

18.2. Mediante correos electrónicos dirigidos a las siguientes direcciones:

* El FIDEICOMITENTE: rponce@gym.com.pe o rmiranda@gym.com.pe
* El FIDEICOMISARIO: dgrunberg@terranum.com, gschneider@terranum.com y Ldebernardis@mafirma.com.pe

* LA FIDUCIARIA: pcomitre@fiduciaria.com.pe, mpassalacqua@fiduciaria.com.pe, rparodi@fiduciaria.com.pe, jgoyburu@fiduciaria.com.pe, o smontes@fiduciaria.com.pe.

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

18.3. Mediante correos electrónicos dirigidos desde las siguientes direcciones:

* El FIDEICOMITENTE: rponce@gym.com.pe o rmiranda@gym.com.pe

  El FIDEICOMISARIO: dgrunberg@terranum.com, gschneider@terranum.com o Ldebernardis@mafirma.com.pe

* LA FIDUCIARIA: pcomitre@fiduciaria.com.pe, mpassalacqua@fiduciaria.com.pe, rparodi@fiduciaria.com.pe, jgoyburu@fiduciaria.com.pe, o smontes@fiduciaria.com.pe.

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

18.4 Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son:

* El FIDEICOMITENTE: Rolando Ponce Vergara Y Rafael Miranda Vargas-Fano

* El FIDEICOMISARIO: Daniel Grunberg, Gregorio Schneider y Luis Marcelo de Bernardis.

* LA FIDUCIARIA: Paulo Comitre, María Olga Passalacqua, Rafael Parodi, José Goyburu y Susana Montes.

Cualquier modificación de los domicilios, correos electrónicos y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones, deberá ser puesta en conocimiento de las contrapartes mediante carta notarial (menos a la dirección señalada dentro de la ciudad de Nueva York en cuyo caso deberá ser puesta a conocimiento en dicha dirección mediante correo certificado con constancia de recepción), siendo los nuevos datos aplicables únicamente a las comunicaciones que se efectúen con posterioridad a la fecha de recepción de las referidas cartas notariales. En todos los casos, los nuevos domicilios deberán ser siempre dentro de la ciudad de Lima y dentro de la ciudad de Nueva York para el caso del FIDEICOMISARIO.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

Cuando en el CONTRATO se haga referencia a comunicación o comunicación escrita se entenderá que necesariamente deberá hacerse mediante la comunicación prevista en el numeral 18.1.

DÉCIMO NOVENA: **DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

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

VIGÉSIMA: **DE LA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

En caso fuera necesario o resultara conveniente realizar algún acto o intervenir en cualquier acción, excepción o medida cautelar, sea de carácter judicial o extrajudicial, con el objeto de cautelar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como cualesquiera de los derechos inherentes al mismo, LA FIDUCIARIA informará de este hecho al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE, a fin de que el FIDEICOMITENTE indique a LA FIDUCIARIA, en un plazo que no excederá de cuarenta y ocho (48) horas, el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar de acuerdo con la relación que aparece en el ANEXO 2.

En el supuesto que el FIDEICOMITENTE no cumpliera con indicar el estudio de abogados dentro del plazo antes indicado, LA FIDUCIARIA designará a uno de los estudios de abogados que aparecen del ANEXO 2, a quien le encargará los procesos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar. En caso todos los estudios de abogados que aparecen en el ANEXO 2 hayan dejado de prestar servicios, LA FIDUCIARIA elegirá al estudio de abogados que considere conveniente. LA FIDUCIARIA informará sobre la designación y el encargo al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la elección del estudio de abogados, ni por los resultados obtenidos por éste.

Los gastos en que se incurra en la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO serán asumidos por el FIDEICOMITENTE.

VIGÉSIMO PRIMERA: **GASTOS Y COSTOS**

21.1. Todos los gastos y costos, así como los tributos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, defensa, liquidación y/o devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo pero sin limitarse a: (i) los gastos incluyendo los notariales, registrales, de abogados, de publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme con lo establecido en el artículo 245 de la LEY, de tasación, valuación, judiciales y extrajudiciales y cualquier otro gasto derivado de la

600-T-0113-0581

GRUPO GRAÑA Y MONTERO · LEGAL ·

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

constitución, administración, defensa, liquidación y devolución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; (ii) los tributos que se adeuden con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS, existentes o por crearse en el futuro; y, (iii) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriores, serán atendidos por el FIDEICOMITENTE.

El FIDEICOMITENTE deberá poner a disposición de LA FIDUCIARIA, los montos que requiera en un plazo no mayor a quince (15) DÍAS HÁBILES posteriores a la fecha en que fueron solicitados. Los pagos que realice LA FIDUCIARIA se encontrarán debidamente acreditados en comprobantes de pago emitidos a nombre del FIDEICOMITENTE. Para tales efectos, LA FIDUCIARIA realizará las coordinaciones necesarias con el FIDEICOMITENTE a fin de que éste no incumpla como agente retenedor en virtud de las LEYES APLICABLES.

21.2. Cualquier saldo que se genere por el dinero entregado por adelantado a LA FIDUCIARIA será devuelto por ésta al FIDEICOMITENTE, sin que por estos montos tenga que pagar intereses de ninguna especie.

21.3. Sin perjuicio de lo antes señalado, LA FIDUCIARIA podrá atender los gastos y costos razonables que se generen por la administración del fideicomiso con cargo a cobrarlos posteriormente al FIDEICOMITENTE, de ser el caso.

21.4. Queda establecido que, en caso de liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO como consecuencia de la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, serán de cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE todos los tributos creados o por crearse que graven la transferencia de propiedad del TERRENO a favor del FIDEICOMISARIO.

VIGÉSIMO SEGUNDA: **DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE**

En todo lo no previsto en este documento, el CONTRATO se regirá por las leyes de la República del Perú y, en particular, por lo dispuesto en la LEY, el REGLAMENTO o las normas que las pudiesen sustituir en el futuro.

VIGÉSIMO TERCERA: **ARBITRAJE**

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

23.1. El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral compuesto de tres (3) miembros.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

23.2. El arbitraje se llevará a cabo bajo la administración del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante el "Centro") y de acuerdo a los reglamentos y estatutos del Centro, los cuales las PARTES declaran conocer.

23.3. El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente forma:

23.3.1. Si las PARTES en conflicto fueran dos (2), cada una de ellas designará un árbitro y el tercero será designado de común acuerdo por los árbitros ya designados, dentro de los diez (10) días calendario contados desde la fecha en que ambos árbitros sean nombrados por las PARTES. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.

En caso una de las PARTES no designe a su árbitro dentro de un plazo de diez (10) días calendario contados desde la fecha en que una de ellas manifieste por escrito su voluntad de acogerse a la presente Cláusula, el árbitro que no haya sido designado será nombrado por el Centro. Asimismo, en caso los árbitros nombrados por las partes no nombren al tercer árbitro dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, el tercer árbitro será designado por el Centro.

23.3.2. Si las PARTES en conflicto fueran tres (3) o más, los tres (03) árbitros serán designados por el Centro, entre los cuales el Centro designará al árbitro que presidirá el Tribunal Arbitral.

23.4. El Tribunal Arbitral tendrá un plazo de ciento veinte (120) DÍAS HÁBILES desde su instalación para expedir el respectivo laudo arbitral, el cual será inapelable. Asimismo, el Tribunal Arbitral puede quedar encargado de determinar con precisión la controversia, así como otorgar una prórroga en caso fuera necesario para emitir el laudo.

23.5. El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

23.6. Los gastos y costos correspondientes al arbitraje serán asumidos de conformidad con lo que disponga el Tribunal Arbitral en su laudo.

VIGÉSIMO CUARTA: **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, necesariamente, a las restantes, en tanto se mantenga la esencia del CONTRATO. En caso que alguna de las cláusulas o secciones del CONTRATO sea declarada nula, las PARTES harán todo esfuerzo razonable para elaborar e

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

implementar una solución legalmente válida que logre el resultado más aproximadamente cercano a aquél que se buscaba obtener con la cláusula o sección declarada nula.

VIGÉSIMO QUINTA: **ASPECTOS TRIBUTARIOS REFERIDOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

25.1. El FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA copia de la presentación de las Declaraciones Juradas correspondientes a los tributos que se encuentren obligados a declarar y/o pagar en relación con el CONTRATO y al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; así como al cumplimiento del mismo, debiendo remitir copia de las constancias de los pagos efectuados, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11.3 de la Cláusula Undécima del CONTRATO.

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

25.3. 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 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 y requiriendo la remisión de las constancias de pago del íntegro de los tributos, moras, intereses, multas y demás recargos que sean aplicables o copia del recurso presentado ante la Administración Tributaria correspondiente, en caso se opte por la objeción del requerimiento tributario.

25.4. Las constancias de pago, así como recursos presentados, deberán ser remitidos a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES después del vencimiento del plazo para impugnar el requerimiento; en caso contrario, LA FIDUCIARIA podrá optar, sin responsabilidad, por efectuar los pagos cobrando los gastos incurridos al FIDEICOMITENTE conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Primera del CONTRATO.

VIGÉSIMO SEXTA: **CESIÓN DE DERECHOS Y DE POSICIÓN CONTRACTUAL**

Las PARTES aceptan de manera expresa que los derechos fiduciarios que se generan y nacen en virtud del CONTRATO o la posición contractual bajo este CONTRATO no podrán ser cedidos

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ni trasferidos a terceras personas sin autorización expresa e intervención de todas las PARTES, salvo por lo señalado en el párrafo siguiente.

El FIDEICOMISARIO podrá ceder los derechos bajo este CONTRATO y/o su posición contractual bajo este CONTRATO en caso el FIDEICOMISARIO ceda sus derechos bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y/o su posición contractual bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, siempre y cuando sea aprobado por el órgano societario competente de LA FIDUCIARIA y cumpla con sus políticas internas.

En tal sentido, las PARTES convienen que toda cesión o transferencia que bajo cualquier título se realice respecto de cualquier derecho generado en virtud de la celebración del CONTRATO o la posición contractual de este CONTRATO sin la autorización expresa e intervención de las PARTES o que esté autorizada de acuerdo con el párrafo precedente será ineficaz y, por lo tanto, carecerá de todo efecto frente a quien así los adquiera, frente a terceros y frente a las PARTES.

VIGÉSIMO SÉPTIMA: **DE LOS DERECHOS REGISTRALES**

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

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: **DE LAS OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA Y DE LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN**

VIVA GYM está autorizado y se encargará directamente del procedimiento y ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de la obtención de la licencia de edificación correspondiente al "Proyecto" (conforme dicho término se encuentra definido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN). En tal sentido, VIVA GYM deberá tramitar y presentar a la entidad municipal correspondiente, así como a cualquier otra autoridad competente, todos los documentos requeridos por las LEYES APLICABLES a efecto de iniciar la ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA.

Sin perjuicio de lo anterior, las PARTES acuerdan que VIVA GYM está autorizado y será el único responsable de obtener los permisos o licencias necesarias y de realizar los actos y procedimientos requeridos por las LEYES APLICABLES para la ejecución, culminación y aprobación por parte de la entidad municipal correspondiente de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y su posterior inscripción en los registros públicos pertinentes, no siendo LA FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISARIO responsables de la obtención de las mencionadas licencias o de la realización y culminación de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA o la inscripción de las mismas.

GRUPO GRAFA Y MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

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

Lima, 28 de enero de 2013.

VIVA GYM

Rolando Ponce Vergara

Sueri Janeth Isa Yagui

LA FIDUCIARIA S.A.

Rafael Mauricio Parodi Parodi

José Bernardo Goyburu Vassallo

El FIDEICOMISARIO

Luis Marcelo de Bernardis Llosa

GRUPO GRAÑA MONTERO - LEGAL -

600-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 1
Modelo de NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN

"Lima, [fecha]
Señores
La Fiduciaria S.A.
[Dirección]
Lima, Perú.-
Atn:
Re: Notificación de Liquidación

Estimados señores:

1. *Nos referimos al Contrato de Fideicomiso de fecha [*] de [*] de [*], suscrito entre Viva GYM S.A., en calidad de fideicomitente; La Fiduciaria, en calidad de fiduciario; y Peru Ventures III LTD, en calidad de fideicomisario, elevado a Escritura Pública de fecha [*] de [*] de [*] ante Notario Público de Lima Dr. [*] (en adelante, el "Contrato"). Los términos en mayúscula no definidos en esta NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN tendrán el significado otorgado en la Cláusula Segunda del Contrato.*

2. *De conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del Contrato, por medio de la presente les informamos que hemos decidido liquidar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido solicitamos que dispongan del TERRENO que forma parte integrante del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de la siguiente manera:*

   [*]

3. *Finalmente, les instruimos a elaborar y suscribir los documentos que fueran requeridos a efecto de concluir el proceso de liquidación.*

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

PERU VENTURES
Por: _____
Nombre:
Cargo:

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

GOD-T-0113-0589

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 2

Relación de Estudios de Abogados

1. Estudio Rodrigo, Elías & Medrano Abogados.
2. Miranda & Amado, Abogados.
3. Estudio Grau Abogados
4. Rubio, Leguía, Normand & Asociados.
5. Estudio Delmar Ugarte Abogados
6. Estudio Echecopar
7. Benites, Forno & Ugaz Abogados
8. Payet, Rey & Cauvi
9. Estudio Ferrero Abogados

GRUPO GRAÑA Y MONTERO · LEGAL ·

GCO-T-0113-0581

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 3

Relación de Empresas Tasadoras

10. Binswagner (Asesoría Valuadora S.A.)
11. Protecana Consultores S.A.C.
12. Allemant Asociados Peritos Valuadores S.A.C.
13. Barthelmess Value Network S.A.C.
14. TINSA S.A.C.
15. CV Project S.A.C.
16. Valor Presente S.A.C.
17. Provalua S.A.A. - Provsa

Calle Los Libertadores 155
Oficina 801-802, Lima 27

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 4

Modelo de Poder Irrevocable

VIVA GYM S.A. *por el presente acto otorga poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil (en adelante, "**VIVA GYM**"), a favor de **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **VIVA GYM**, individual e indistintamente a sola firma, puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:*

1. *Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima en el trámite de inscripción del Contrato de Fideicomiso celebrado entre VIVA GYM, LA FIDUCIARIA y Peru Ventures III Ltd. de fecha [*] de enero de 2013 (el "**CONTRATO**").*

2. *Suscribir minutas, escrituras públicas y demás documentos públicos y/o privados necesarios y efectuar sin excepción alguna todos los trámites que se requieran con el objeto de inscribir el CONTRATO.*

5. *Realizar ante la oficina correspondiente de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, todos los actos que resulten necesarios para llevar a cabo lo señalado en los numerales precedentes, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes.*

Queda establecido que el presente poder irrevocable, entrará en vigencia en caso transcurran cinco (5) días hábiles desde la notificación de la esquela de observación correspondiente sin que VIVA GYM haya subsanado las observaciones, de conformidad con lo señalado en la cláusula 6.6 del Contrato.

*Los gastos ocasionados por la ejecución del presente poder correrán por cuenta y cargo de **VIVA GYM.***

*Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LA FIDUCIARIA** no asume responsabilidad en caso de no optar por las facultades que se le concede mediante el presente poder.*

GRUPO GRAÑ Y MONTERO - LEGAL -

GOO-T-0913-0581

LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

NOTARIA LAOS DE LAMA
KARDEX N° 216055
MINUTA N° .....
EXTENDIDA A FS: .....
FECHA: .....
DIGITADOR: .....

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

Fecha: 2 de diciembre de 2015

FIDEICOMITENTE	:	Viva GyM S.A.
FIDUCIARIO	:	La Fiduciaria S.A.
FIDEICOMISARIO JUNIOR 1	:	Terranum Peru III (Canadá) LP
FIDEICOMISARIO JUNIOR 2	:	Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación
FIDEICOMISARIO SENIOR	:	Banco de Crédito del Perú S.A.A.
CONSTRUCTOR	:	Viva GyM S.A.
DEPOSITARIO	:	Rafael Miranda Vargas-Fano
SUPERVISOR	:	Define Servicios S.A.C.

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la cual conste la Modificación Integral el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (en adelante, el "MODIFICACIÓN INTEGRAL") que celebran:

I.- En calidad de FIDEICOMITENTE y de CONSTRUCTOR:

- **VIVA GYM S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20493040643, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars No. 4957, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima; debidamente representada por Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 08187579, y por Tania Inés López-Guerra Rivero, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 09352592, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominará indistintamente "VIVA GYM" o el "FIDEICOMITENTE".

II.- En calidad de FIDUCIARIO:

- **LA FIDUCIARIA S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20501842771, con domicilio en calle Los Libertadores No. 155, Piso 8, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por Juan José Hopkins Brocq, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 40729191 y Rafael Parodi Parodi, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 10318515, cuyos poderes se encuentran inscritos en el asiento C00055 y en el asiento C00034, respectivamente, de la Partida Electrónica No. 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quien en adelante se le denominará la "LA FIDUCIARIA".

III.- En calidad de FIDEICOMISARIO JUNIOR 1:

- **TERRANUM PERU III (CANADÁ) LP**, existente de acuerdo con las leyes de la provincia de Ontario, Canadá, con domicilio para estos efectos en avenida Camino Real No. 456, Torre Real, oficina 1001, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, representada por TC Laref Ventures, LLC, socio general de Terranum Perú III (Canadá) LP, representado a su vez por su apoderada Nathalie Paredes Freiin von Hammerstein Gesmold, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 10866194, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 13454706 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el "FIDEICOMISARIO JUNIOR 1".

IV.- En calidad de FIDEICOMISARIO JUNIOR 2:

- **TERRANUM CAPITAL COLOMBIA I S.A.S. En Liquidación**, persona jurídica constituida y existente de acuerdo con las leyes de Colombia, con domicilio para estos efectos en avenida Camino Real No. 456, Torre Real, oficina 1001, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su apoderada Claudia Lucía Lucena Mayorga, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 07883172, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 13068560 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el "FIDEICOMISARIO JUNIOR 2".

V. En calidad de FIDEICOMISARIO SENIOR:

- **Banco de Crédito del Perú** , con Registro Único de Contribuyente No. 20100047218, con domicilio en Av. Juan de Arona N°893 esquina con Rivera Navarrete, distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por el Sr. Jorge Juan Mendoza Perez identificado con Documento de Identidad No. 08882591, y por la Sra. María del Rosario Vargas Chang identificada con Documento de Identidad No. 10219540, cuyos poderes se encuentran inscritos en los Asientos C-00027 y C-00173 respectivamente de la Partida Electrónica No. 11009127 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará indistintamente "BCP" o el "FIDEICOMISARIO SENIOR".

VI. En calidad de SUPERVISOR:

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

VII. EN CALIDAD DE DEPOSITARIO:

- Rafael Miranda Vargas-Fano, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 09879934, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars No. 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará el "DEPOSITARIO".

CLÁUSULA PRIMERA: **ANTECEDENTES**

1.1. El 29 de noviembre de 2012, el FIDEICOMITENTE suscribió un contrato de opción de compra con Corporación Aceros Arequipa S.A., en virtud del cual esta última empresa otorgó a favor del FIDEICOMITENTE una opción para adquirir la propiedad del terreno ubicado en la Av. Argentina N° 2430, distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, departamento de Lima inscrito en la Partida Electrónica No. 70207253 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (en adelante "Terreno"), la misma que podría ser ejercida hasta el 21 de diciembre de 2012.

1.2. Posteriormente, el 19 de diciembre de 2012, el FIDEICOMITENTE ejerció la opción de compra correspondiente respecto del Terreno, suscribiéndose también en tal oportunidad la minuta de compraventa respectiva, la cual fue elevada a Escritura Pública con fecha 14 de enero de 2013 ante Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, e inscrita en el asiento C00005 de la Partida Electrónica N° 70207253 del Registro de Predios del Callao.

1.3. Asimismo, mediante minuta de fecha 28 de enero de 2013 elevada a Escritura Pública el 29 de enero de 2013, ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, el FIDEICOMITENTE y Perú Ventures III Ltd. celebraron un Contrato de Asociación en Participación, en virtud del cual, el FIDEICOMITENTE, entre otras obligaciones, se obligó a transferir en dominio fiduciario el TERRENO a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO (en adelante "Contrato de Asociación en Participación").

Mediante Primera Adenda al Contrato de Asociación en Participación celebrada el 31 de diciembre de 2013, elevada a Escritura Pública el 30 de junio de 2014, ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, se acordó, entre otros aspectos, aprobar el "PLAN DE NEGOCIOS" (término definido en el Contrato de Asociación en Participación) del "PROYECTO" (término definido en el Contrato de Asociación en Participación), cuyo texto aparece inserto en la referida escritura pública.

En esa misma fecha y en cumplimiento con lo establecido en el Contrato de Asociación en Participación, el FIDEICOMITENTE, Perú Ventures III Ltd., y LA FIDUCIARIA celebraron el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (en adelante el "CONTRATO"), el cual fue elevado a Escritura Pública el 30 de enero de 2013 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de las "OBLIGACIONES GARANTIZADAS" (término definido en el CONTRATO).

1.4. Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 14 de agosto de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, Peru Ventures III Ltd. cedió ciertos derechos y obligación bajo el Contrato de Asociación en Participación a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2. Posteriormente y como consecuencia de ello, mediante Primera Cláusula Adicional al Contrato de Asociación en Participación de fecha 5 de septiembre de 2013, elevada a Escritura Pública el 6 de septiembre de 2013 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 se adhirió al Contrato de Asociación en Participación y se convirtió en "ASOCIADO" (término definido en el Contrato de Asociación en Participación) bajo el mismo con los derechos y obligaciones que fueron materia del contrato de cesión previamente mencionado.

1.5. Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 14 de agosto de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, celebrado entre Perú Ventures III Ltd. y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, Perú Ventures III Ltd. cedió el 12.777% de sus derechos de cobro bajo el CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2.

1.6. Adicionalmente, mediante contrato de cesión de posición contractual, de fecha 31 de diciembre de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Francisco Rafael Banda Gonzáles –en el Despacho Notarial del Dr. Eduardo Laos de Lama, por licencia de éste último–, Perú Ventures III Ltd. cedió su posición contractual en el Contrato de Asociación en Participación y en el CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, sin perjuicio de las cesiones efectuadas a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, indicadas en los numerales 1.4. y 1.5 anteriores. Intervinieron en el contrato de cesión de posición contractual antes detallado, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y LA FIDUCIARIA.

1.7. Con fecha 18 de noviembre de 2014, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y el FIDEICOMITENTE suscribieron la Segunda Adenda al Contrato de Asociación en Participación, a efectos de establecer un régimen especial para la liquidación de la asociación en participación en caso se resuelva el Contrato de Asociación en Participación como consecuencia de la causal prevista en el numeral 2.3. de dicha Segunda Adenda.

En la misma fecha de la suscripción de la Segunda Adenda al Contrato de Asociación en Participación, el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 suscribieron la Primera Adenda al CONTRATO, elevada a escritura pública en la misma fecha, disponiendo que en caso se produzca la liquidación y extinción del

Patrimonio Fideicometido constituido en virtud del CONTRATO por la resolución del Contrato de Asociación en Participación, debido a la causal prevista en el numeral 2.3. de la Segunda Adenda del mismo, LA FIDUCIARIA deberá proceder con la restitución de los "BIENES FIDEICOMETIDOS" (término definido en el CONTRATO) a favor del FIDEICOMITENTE.

1.8. El FIDEICOMITENTE y Compañía Americana de Multiservicios del Perú S.A. celebraron con fecha 17 de marzo de 2015 un Contrato de Arrendamiento, en virtud del cual se cedió el uso a dicha empresa de un área del Terreno, con el consentimiento del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y LA FIDUCIARIA.

CLÁUSULA SEGUNDA: **OBJETO**

Las partes que aparecen al inicio de este documento han acordado suscribir la presente MODIFICACIÓN INTEGRAL a efecto de incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución del PROYECTO dentro del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y de regular la participación del FIDEICOMISARIO SENIOR en el CONTRATO.

CLÁUSULA TERCERA: **DE LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO**

En virtud de la suscripción del presente instrumento, y por convenir a su derecho, las partes que aparecen al inicio de este documento acuerdan modificar integralmente el CONTRATO, cuyas cláusulas en lo sucesivo y para todo efecto, tendrán el siguiente tenor:

"CAPITULO I
INTRODUCCIÓN

PRIMERA: **NORMAS DE INTERPRETACIÓN**

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

a) Los términos en singular incluyen el plural y los términos en plural incluyen el singular, salvo para los casos en que se señalan definiciones específicas para el singular y el plural, que deberán ser interpretadas estrictamente con arreglo a dichas definiciones, según se detalla en la Cláusula Segunda siguiente.

b) Las palabras que se refieran al género masculino o femenino incluyen al género opuesto correspondiente.

c) Las referencias a leyes o reglamentos deben ser comprendidas e interpretadas como comprensivas de todas las disposiciones legales o reglamentarias que modifiquen, consoliden, enmienden o reemplacen a las LEYES APLICABLES, la LEY DE BANCOS o al REGLAMENTO mencionado en el presente CONTRATO y que se definen en la siguiente cláusula.

d) Las palabras "incluye" e "incluyendo" deben considerarse que se encuentran seguidas de las palabras "sin encontrarse limitado(a) a".

e) Las referencias a cláusulas, numerales, acápites, literales, adjuntos, anexos y a otros instrumentos contractuales distintos al presente CONTRATO deben considerarse que incluyen todas las modificaciones, extensiones o cambios de éstos.

f) Cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción disyuntiva "o" o "u" comprende a algunos o a todos los elementos de tal enumeración o relación; y cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción copulativa "y" incluye a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración.

1.2 Todas las referencias en este CONTRATO a una cláusula, numeral o acápite, hacen referencia a la cláusula, numeral o acápite correspondiente del mismo. Las referencias en este CONTRATO a una cláusula incluyen todos los numerales y/o párrafos y/o acápites dentro de dicha cláusula y las referencias a un numeral incluyen todos los párrafos y/o literales dentro de éste.

1.3 Los títulos de cada cláusula, numeral, acápite y/o literal utilizados en el presente CONTRATO son únicamente referenciales y no definirán ni limitarán el contenido de los mismos.

1.4 Las PARTES dejan constancia que las cláusulas y secciones del CONTRATO son separables y que la invalidez, nulidad o anulabilidad de cualquier cláusula, sección o apartado del presente CONTRATO no afectará ni perjudicará la exigibilidad de las restantes cláusulas del presente CONTRATO.

1.5 Los términos en mayúsculas utilizados en este CONTRATO tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula Segunda siguiente.

1.6 Los términos entre comillas y en itálicas tendrán el mismo significado que el asignado en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. Los términos sólo entre comillas utilizados en el presente CONTRATO tendrán el significado establecido para ellos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

1.7 El presente CONTRATO se rige, de manera integrada, por las cláusulas contenidas en el mismo. Sin perjuicio de ello, en caso de conflicto entre lo estipulado en este CONTRATO y los DOCUMENTOS DE FINANCIAMIENTO, 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 dejan expresa constancia que los términos entre comillas utilizados en el presente CONTRATO, en virtud al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, son aplicables exclusivamente a la relación entre el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE, siendo inaplicables al FIDEICOMISARIO SENIOR y a LA FIDUCIARIA. Asimismo, el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE declaran que las disposiciones previstas en el presente CONTRATO no modifican los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, debiendo entenderse ambos contratos de forma complementaria, y que cualquier controversia entre ambos documentos prevalecerá lo dispuesto en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. De existir alguna controversia o interpretación entre el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR de acuerdo a lo establecido en el presente

numeral, dicha controversia o interpretación no será oponible al FIDEICOMISARIO SENIOR ni a LA FIDUCIARIA.

SEGUNDA: **DEFINICIONES**

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

ADQUIRENTES: Son o serán las PERSONAS con las cuales el FIDEICOMITENTE suscribió o suscribirá CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

ANEXOS: Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1 al ANEXO 23 y que constituyen parte integral del presente CONTRATO y que tendrán la misma validez y eficacia que lo establecido en el cuerpo del CONTRATO, estipulándose asimismo que cualquier referencia al presente CONTRATO incluirá los ANEXOS, así como cualquier modificación que pudiera acordarse a los mismos.

ÁREAS COMUNES: Serán aquellas áreas o edificaciones del PROYECTO, que serán destinados para usos y servicios comunes, de conformidad con las LEYES APLICABLES.

AUTORIDAD GUBERNAMENTAL: Es cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, regulatorias o administrativas que correspondan a funciones de gobierno y/o ejerzan jurisdicción sobre las PERSONAS o materias en cuestión.

BIENES FIDEICOMETIDOS: Son en conjunto:

(i) el TERRENO;
(ii) el INTANGIBLE;
(iii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN;
(iv) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA;
(v) las PÓLIZAS DE SEGURO;
(vi) los FLUJOS POR SEGURO;
(vii) el PROYECTO;
(viii) las UNIDADES INMOBILIARIAS;
(ix) los ESTACIONAMIENTOS;
(x) las ÁREAS COMUNES;
(xi) los fondos que se encuentren en cualquier momento acreditados en la CUENTA SEGUROS.

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

(xii) 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: Será el certificado de participación que representa derechos en la forma en la que el mismo lo establezca, de acuerdo a lo señalado en el artículo 7 del REGLAMENTO; el mismo que será emitido –de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava.

El CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorga a su titular inscrito en el Registro de Certificados de Participación de LA FIDUCIARIA el derecho a recibir (i) –en tanto se haya culminado la construcción, independizado y restituido al FIDEICOMITENTE– la propiedad de una determinada UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO individualizados y claramente diferenciados entre sí, según corresponda; (ii) –en tanto se haya transferido la propiedad de una UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO al ADQUIRENTE– la parte alícuota de las ÁREAS COMUNES que les corresponda; y, (iii) aquellos otros derechos señalados en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del presente CONTRATO, cuando LA FIDUCIARIA sea informada por el FIDEICOMITENTE de la suscripción de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán desmaterializados, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del presente CONTRATO y serán anotados en el Registro de Certificados de Participación que mantiene LA FIDUCIARIA, debiendo ésta última emitir una constancia de emisión del correspondiente CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN a favor de cada ADQUIRENTE.

En caso las INSTITUCIONES FINANCIERAS hayan solicitado a los ADQUIRENTES cartas fianzas bancarias como respaldo de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados a estos últimos, LA FIDUCIARIA no emitirá un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN.

CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA: Serán las cláusulas que se incorporarán a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, con el propósito de que se constituyan hipotecas sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS –de ser el caso– a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen financiado la adquisición de la respectiva

UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO.

El Modelo de la CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA se encuentra descrito en el ANEXO 1 del presente CONTRATO.

CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO: Será la cláusula adicional que se incorporará a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA una vez culminada la construcción e independización de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO, en virtud de la cual LA FIDUCIARIA restituirá al FIDEICOMITENTE el dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS –de ser el caso– de acuerdo a lo regulado en el numeral 8.6 de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.

El modelo referencial de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO se encuentra descrito en el ANEXO 2 del presente CONTRATO.

CONSTRUCTOR: Será el FIDEICOMITENTE o la empresa que la sustituya, conforme a lo previsto en el Capítulo IV del presente CONTRATO.

CONTRATO: Es el presente Contrato de Fideicomiso suscrito por el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, LA FIDUCIARIA, el DEPOSITARIO y el SUPERVISOR, así como sus futuras modificaciones o ampliaciones ulteriores.

CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN: Es el Contrato de Asociación en Participación suscrito el 28 de enero de 2013 y sus adendas, cláusulas adicionales y/o documentos modificatorios, entre el FIDEICOMITENTE, en calidad de asociante, y Perú Ventures III Ltd. (quien posteriormente cedió ciertos derechos y obligaciones a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y cedió su posición contractual en favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1), en calidad de asociado; cuya finalidad es crear una relación jurídica de asociación en participación con el objeto de desarrollar el PROYECTO y participar en los resultados del mismo.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Es el Contrato de Arrendamiento celebrado por el FIDEICOMITENTE con COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A. con fecha 17 de marzo de 2015, con el consentimiento de todas las PARTES.

En virtud del referido contrato de arrendamiento, el FIDEICOMIENTE cede a COMPAÑIA AMERICANA DE

MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A. 8,182.00 m2 del TERRENO por el plazo de tres años, a fin de que sean empleados como oficinas, almacén y para fines comerciales por el plazo de tres (03) años. Los flujos derivados del contrato de arrendamiento serán transferidos a las "*CUENTAS DEL FIDEICOMISO*".

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS: Es el Contrato de Fideicomiso de Flujos a ser celebrado por el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el DEPOSITARIO, el SUPERVISOR y LA FIDUCIARIA; el mismo que será firmado en la fecha del presente documento, según éste fuere modificado o ampliado de tiempo en tiempo.

CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO: Es el contrato de financiamiento a ser celebrado entre el FIDEICOMISARIO SENIOR y el FIDEICOMITENTE, en virtud del cual el FIDEICOMISARIO SENIOR otorgará al FIDEICOMITENTE una línea de crédito a efectos de que éste desarrolle y ejecute el PROYECTO en su totalidad.

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

CONTRATO DE PRÉSTAMO: Es(son) la(s) facilidades crediticias otorgadas por el FIDEICOMISARIO SENIOR a favor del FIDEICOMITENTE para el financiamiento del TERRENO antes de la suscripción del CONTRATO y del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, conforme al Pagaré N° 019301499159 , y las facilidades que sean otorgadas para el desarrollo del PROYECTO previo a la fecha de activación de la línea de crédito de acuerdo a los términos y condiciones del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, las mismas que se encuentran garantizadas con la HIPOTECA.

CONTRATO DE OBRA: Es el contrato de construcción de obra que, de ser el caso, será suscrito por el FIDEICOMITENTE con el CONSTRUCTOR, para la construcción del PROYECTO (incluyendo las distintas etapas del mismo), cuyas condiciones generales están descritas en la Cláusula Décimo Tercera del presente CONTRATO y en la Cláusula Décimo Quinta, en el literal 21.12 y en el Anexo V del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

CONTRATOS DE TRANSFERENCIA: Son los contratos de compraventa, que ha suscrito o que suscribirá el FIDEICOMITENTE con los ADQUIRENTES, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1410°, 1534° y 1537° del Código Civil, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS, 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 a la fecha se encuentra detallada en el ANEXO 4.

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

CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN: Es el documento en el cual se establecerán los plazos de avances de obra para la realización de las OBRAS DE EDIFICACIÓN por ETAPAS.

El CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN correspondiente a la ETAPA inicial forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 5. La aprobación del CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN correspondiente a las ETAPAS distintas a la ETAPA inicial y/o la aprobación de cualquier modificación a los CRONOGRAMAS DE EDIFICACIÓN, se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima del CONTRATO.

CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA: Es el documento en el cual se establecerán los plazos de avances de obra para la realización de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA.

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

CRONOGRAMA DEL PROYECTO: Es el documento en el cual se establecerán los plazos y avances del desarrollo y ejecución integral del PROYECTO, en todas sus ETAPAS, incluyendo los avances de obra, así como la etapa de saneamiento registral.

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

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

CUENTA SEGUROS: Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en DÓLARES y/o en NUEVOS SOLES de titularidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO denominada "La Fiduciaria Fid. Parques del Callao-Seg." que será abierta por LA FIDUCIARIA en el BCP de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.1.8. 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 de conformidad con los términos y condiciones de la PÓLIZA DE SEGUROS correspondiente.

DEPOSITARIO: Será 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; o, quien lo sustituya de conformidad con el procedimiento señalado en el numeral 9.5 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.

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.

DÓLARES o US$: Es la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

DOCUMENTOS DE FINANCIAMIENTO: Serán conjuntamente los siguientes documentos:

(i) El CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO;
(ii) El CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS; y,
(iii) El CONTRATO.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA Son las especificaciones técnicas finales de: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; (ii) las OBRAS DE

FINALES: EDIFICACIÓN; y (iii) el PROYECTO; las mismas que serán aprobadas por el SUPERVISOR de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral 9.2 de la Cláusula Novena del CONTRATO.

Las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES deberán cumplir con lo establecido en la MEMORIA DESCRIPTIVA, y en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, que consta como ANEXO 8.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES: Son las especificaciones técnicas generales y preliminares de: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; y (iii) el PROYECTO en general; las mismas que se encuentran descritas en el ANEXO 9, que incluyen planos, memorias descriptivas, entre otros documentos, y que forman parte integrante del presente CONTRATO.

De conformidad con lo establecido en el numeral 9.2. de la Cláusula Novena las ESPECIFICACIONES DE OBRA GENERALES serán válidas hasta la aprobación de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES.

Las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES deberán cumplir lo establecido en la MEMORIA DESCRIPTIVA.

ESTACIONAMIENTOS: Serán aquellos bienes inmuebles asignados al parqueo de vehículos que forman parte del PROYECTO de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES, los mismos que se independizarán en virtud del desarrollo del PROYECTO.

Los ESTACIONAMIENTOS serán entregados y transferidos por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES, luego de suscritas las respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

ETAPAS: Serán las etapas de desarrollo del PROYECTO definidas en el ANEXO 10 de este CONTRATO.

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 hubiese constituido a favor de cada una de las INSTITUCIONES FINANCIERAS sobre los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, de acuerdo

	con lo establecido en el numeral 8.4. y la consecuente cesión de posición contractual del CONTRATO DE TRANSFERENCIA respectivo ADQUIRENTE.
EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTES – CONTRATO TRANSFERENCIA:	Serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento del respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA celebrado con el FIDEICOMITENTE que ocasionen la resolución de dicho contrato por el FIDEICOMITENTE.
EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO BANCO:	Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que (i) configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO; y/o, (ii) cualquier incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso por parte del FIDEICOMITENTE de cualquiera de las obligaciones asumidas frente al BANCO detalladas en el presente CONTRATO.
EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR:	Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que (i) configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR; y/o, (ii) se encuentren detalladas en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, con excepción de la señalada en el numeral 27.10 del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN; y/o, (iii) cualquier incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso por parte del FIDEICOMITENTE de cualquiera de las obligaciones asumidas frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR detalladas en el presente CONTRATO .
FACTOR FIDUCIARIO:	Es el señor Paulo César Comitre Berry, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 06441986, quien ejercerá la función de factor fiduciario de este PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la persona que lo sustituya de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima.
FIDEICOMISARIO JUNIOR 1:	Es Terranum Peru III (Canadá) LP, beneficiario junior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
FIDEICOMISARIO JUNIOR 2:	Es Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación, beneficiario junior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
FIDEICOMISARIO JUNIOR:	Son en conjunto el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, quienes actuarán representados por el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1.

FIDEICOMISARIO SENIOR: Es el BCP, beneficiario senior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

FIDEICOMISARIOS: Son conjuntamente el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMISARIO SENIOR.

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

FLUJOS 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.

HIPOTECA: Es la garantía hipotecaria constituida sobre el TERRENO mediante escritura pública de fecha 06 de marzo de 2015, extendida ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, a favor del FIDEICOMISARIO SENIOR hasta por la suma de US$ 17'966,059.00 (Diecisiete Millones Novecientos Sesenta y Seis Mil Cincuenta y Nueve y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) con la finalidad de respaldar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del CONTRATO DE PRÉSTAMO; la misma que corre inscrita en el asiento D0005 de la Partida Electrónica N° 70207253 correspondiente al TERRENO.

INSTITUCIONES FINANCIERAS: Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional (incluyendo al FIDEICOMISARIO SENIOR) que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES para la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS.

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, MEMORIA DESCRIPTIVA, licencias correspondientes, resoluciones de recepción de obras de habilitación urbana y de conformidad de obras de edificación, declaratoria de fábrica, hasta la independización respectiva de las UNIDADES

INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS.

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

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

MEMORIA DESCRIPTIVA: Es la memoria descriptiva del PROYECTO, en la que se detallan las principales características y especificaciones técnicas del PROYECTO, que se encuentra adjunta al presente CONTRATO como ANEXO 11.

NUEVOS SOLES o S/.: Es la moneda de curso legal en la República del Perú.

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

OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO: Son todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO SENIOR en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y 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 dicho CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como todas las comisiones, honorarios de asesores, indemnizaciones, gastos de cobranza y/o de ejecución y cualquier otro costo, gasto o suma de dinero que se genere en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como los contratos complementarios, las respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones que en su oportunidad se acuerde a dichos documentos, así como todas y cada una de las obligaciones asumidas por el CONSTRUCTOR en virtud del presente CONTRATO, y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, de ser el caso, así como sus respectivas modificaciones y/o

ampliaciones.

Asimismo, forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE 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, que incluye (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los portes, comisiones o tributos que se puedan generar por el mantenimiento de las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"*, así como por las transferencias que se efectúen desde éstas; (iii) los gastos notariales, registrales, a terceros especializados, a los abogados, la publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme lo establecido en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS y tasaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, judiciales, extrajudiciales y de arbitraje derivados del presente CONTRATO; (iv) los tributos que se adeuden con relación a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro, los que pudieran afectar la presente transferencia de dominio fiduciario; (v) la remuneración y comisiones del SUPERVISOR; y, (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriormente señalados, todos los que serán atendidos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, por lo que dichas obligaciones garantizadas serán exigibles al FIDEICOMITENTE en tanto no existan fondos en las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"* y que conforme a lo señalado en la Cláusula Vigésimo Cuarta deban ser asumidas directamente por el FIDEICOMITENTE; con cargo a los recursos del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN o con recursos propios, según sea el caso.

OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR:

Son: (i) todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR derivadas del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, así como las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS y el presente CONTRATO; sus respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones; (ii) todas y cada una de las obligaciones asumidas por el CONSTRUCTOR en virtud del presente CONTRATO, el CONTRATO DE OBRA, el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS y/o en cualquiera de los "CONTRATOS DEL NEGOCIO" en el marco del

CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, de ser el caso, así como sus respectivas modificaciones y/o ampliaciones; (iii) cualquier gasto o suma de dinero que el FIDEICOMITENTE le adeude al FIDEICOMISARIO JUNIOR en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS o el presente CONTRATO (incluyendo capital, intereses compensatorios y moratorios, y penalidades, de ser el caso); y, (iii) comisiones, gastos razonables (incluyendo honorarios de abogados y otros asesores) y tributos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, ejecución, defensa o liquidación, de ser el caso, del presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

Asimismo, forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE 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, que incluye (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los portes, comisiones o tributos que se puedan generar por el mantenimiento de las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"*, así como por las transferencias que se efectúen desde éstas; (iii) los gastos notariales, registrales, a terceros especializados, a los abogados, la publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme lo establecido en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS y tasaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, judiciales, extrajudiciales y de arbitraje derivados del presente CONTRATO; (iv) los tributos que se adeuden con relación a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro, los que pudieran afectar la presente transferencia de dominio fiduciario; (v) la remuneración y comisiones del SUPERVISOR; y, (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriormente señalados, todos los que serán atendidos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, por lo que dichas obligaciones garantizadas serán exigibles al FIDEICOMITENTE en tanto no existan fondos en las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"* y que conforme a lo señalado en la Cláusula Vigésimo Cuarta deban ser asumidas directamente por el FIDEICOMITENTE, con cargo a los recursos del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN o con recursos propios, según sea el caso.

OBRAS DE EDIFICACIÓN: Serán las edificaciones que se levantarán sobre el TERRENO de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

DE OBRA GENERALES y las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, conforme al CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN y que incluirá, la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y las ÁREAS COMUNES, que requiera todas y cada una de las ETAPAS del PROYECTO; de acuerdo a la MEMORIA DESCRIPTIVA.

Las OBRAS DE EDIFICACIÓN formarán parte del PROYECTO.

OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA: Serán todas y cada una de las obras a ser realizadas por el CONSTRUCTOR en el TERRENO a efecto de obtener la resolución de recepción de obras y aprobación de la habilitación urbana por parte de la Municipalidad Provincial del Callao con la finalidad de desarrollar cada una de las ETAPAS del PROYECTO, de acuerdo a los requisitos y condiciones establecidas en las LEYES APLICABLES y de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, dentro del plazo establecido en el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA y de acuerdo a los planos que forman parte del INTANGIBLE.

Las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA formarán parte del PROYECTO.

PARTES: Son conjuntamente: (i) el FIDEICOMITENTE; (ii) el FIDEICOMISARIO SENIOR; (iii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR; y, (iv) LA FIDUCIARIA.

PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: Es el patrimonio fideicometido constituido por los BIENES FIDEICOMETIDOS y por todo lo que de hecho y por derecho corresponda a los mismos.

PERSONA: 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 estos,

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

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, de los ESTACIONAMIENTOS, y de las alícuotas 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 constituir las mismas.

El PODER estará contenido en una Cláusula Adicional a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

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

El modelo de PODER se encuentra incluido en el ANEXO 12 del CONTRATO.

PÓLIZA CAR: Será la Póliza de Todo Riesgo Contratista (*Construction All Risk* - CAR), que se contratará conforme lo dispuesto en el numeral 9.1.1 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 se contratará conforme lo dispuesto en el numeral 9.1.3 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.

PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL: Será la póliza de seguro por responsabilidad civil que –conforme a lo dispuesto en el numeral 9.1.2 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO– será contratada por el FIDEICOMITENTE o por el CONSTRUCTOR en caso no se incluya en la PÓLIZA CAR.

PÓLIZAS DE SEGUROS: Serán de manera conjunta: (i) la PÓLIZA CAR; (ii) las PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL; y, (iii) la PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL, de ser el caso.

PROCESO DE TITULACIÓN: Es el proceso de titulación y saneamiento administrativo municipal y registral de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS 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, de los

ESTACIONAMIENTOS, y la inscripción de las ÁREAS COMUNES en los Registros Públicos, según éstas se vayan desarrollando de acuerdo con la MEMORIA DESCRIPTIVA.

PROYECTO: Es el proyecto inmobiliario que se desarrollará en el TERRENO y su desarrollo conceptual, cuyas principales características y especificaciones técnicas se detallan en la MEMORIA DESCRIPTIVA, o cualquiera de sus ETAPAS y que incluye: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; y, (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN que involucra la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y ÁREAS COMUNES en el TERRENO.

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

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

SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO: Son las áreas del TERRENO descritas en el plano que se adjunta al presente CONTRATO como ANEXO 13, los mismos que serán redimidos por su equivalente en flujos dinerarios a las entidades detalladas en el ANEXO 14.

El FIDEICOMITENTE deberá remitir una comunicación a LA FIDUCIARIA –con copias a las PARTES– de manera conjunta con el SUPERVISOR, donde éste último brinde su conformidad respecto del importe redimido y que los aportes se han efectuado de acuerdo a los procedimiento aplicables, según está regulado por las LEYES APLICABLES, con la finalidad de obtener la recepción de obras de habilitación urbana del TERRENO necesaria para la ejecución del PROYECTO.

SECTOR RESIDENCIAL: Son las áreas del TERRENO descritas en el plano que se adjunta al presente CONTRATO como ANEXO 15, y que consistirá en el remanente del TERRENO descontando el SECTOR DE EQUIPAMIENTO URBANO, sobre la cual se construirán las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y las ÁREAS COMUNES.

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

TERRENO: Es el terreno ubicado en la Av. Argentina N° 2430, en el

distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, cuyo dominio, área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica No. 70207253 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

UNIDADES INMOBILIARIAS: Serán (i) las unidades de vivienda o departamentos; y (ii) los depósitos; que se independicen en virtud al desarrollo del PROYECTO. Dichas unidades serán transferidas por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES, luego de la suscripción de las respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

TERCERA: **ANTECEDENTES**

3.1. El 29 de noviembre de 2012, el FIDEICOMITENTE suscribió un contrato de opción de compra con Corporación Aceros Arequipa S.A., en virtud del cual esta última empresa otorgó a favor del FIDEICOMITENTE una opción para adquirir la propiedad del TERRENO, la misma que podría ser ejercida hasta el 21 de diciembre de 2012.

3.2. Posteriormente, el 19 de diciembre de 2012, el FIDEICOMITENTE ejerció la opción de compra correspondiente respecto del TERRENO, suscribiéndose también en tal oportunidad la minuta de compraventa respectiva, la cual fue elevada a Escritura Pública con fecha 14 de enero de 2013 ante Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, e inscrita en el asiento C00005 de la Partida Electrónica N° 70207253 del Registro de Predios del Callao.

3.3. Asimismo, mediante minuta de fecha 28 de enero de 2013 elevada a Escritura Pública el 29 de enero de 2013, ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, el FIDEICOMITENTE y Perú Ventures III Ltd. celebraron el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, en virtud del cual, el FIDEICOMITENTE, entre otras obligaciones, se obligó a transferir en dominio fiduciario el TERRENO a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

Mediante Primera Adenda al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN celebrada el 31 de diciembre de 2013, elevada a Escritura Pública el 30 de junio de 2014, ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, se acordó, entre otros aspectos, aprobar el "PLAN DE NEGOCIOS" del PROYECTO, cuyo texto aparece inserto en la referida escritura pública.

En esa misma fecha y en cumplimiento con lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, el FIDEICOMITENTE, Perú Ventures III Ltd., y LA FIDUCIARIA celebraron el CONTRATO, el cual fue elevado a Escritura Pública el 30 de enero de 2013 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

3.4. Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 14 de agosto de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, Peru Ventures III Ltd. cedió ciertos derechos y obligación bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 . Posteriormente y como consecuencia de ello, mediante Primera Cláusula Adicional al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN de fecha 5 de septiembre de 2013, elevada a Escritura Pública el 6 de septiembre de 2013 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 se adhirió al CONTRATO DE

para lo cual el FIDEICOMITENTE, de conformidad con lo previsto en los artículos 241° y siguientes de la LEY DE BANCOS, transfiere en dominio fiduciario al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA los BIENES FIDEICOMETIDOS; así como todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda a los mismos (de acuerdo a lo señalado en la Cláusula Sexta del presente CONTRATO).

4.2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 274° de la LEY DE BANCOS, el presente CONTRATO tiene por finalidad servir como garantía del oportuno y total cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS. En consecuencia, el presente fideicomiso es con retorno, por lo que, siempre que no ocurra un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR que dé lugar a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, la propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS, las ÁREAS COMUNES, así como cualquier otro BIEN FIDEICOMETIDO, retornará a favor del FIDEICOMITENTE, para su posterior transferencia a los ADQUIRENTES, en virtud de las CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO.

Asimismo, la finalidad de este CONTRATO es que LA FIDUCIARIA administre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a efecto que el FIDEICOMITENTE ejecute, desarrolle y concluya el PROYECTO, transfiera la propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y los porcentajes de las ÁREAS COMUNES, según corresponda, debidamente culminadas a favor de los ADQUIRENTES, y se constituyan a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS las garantías hipotecarias que correspondan a los CRÉDITOS HIPOTECARIOS concedidos, de ser el caso.

Para tal efecto, LA FIDUCIARIA administrará los BIENES FIDEICOMETIDOS transferidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO según lo estipulado en el presente CONTRATO y de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto reciba del FIDEICOMISARIO SENIOR o del SUPERVISOR, del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISARIO JUNIOR, para lo cual será necesaria la autorización previa del FIDEICOMISARIO SENIOR.

4.3. Finalmente también es finalidad del presente CONTRATO que, en caso el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, no cumplan cualquiera de: (i) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO; y/o (ii) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR; LA FIDUCIARIA, a solicitud del FIDEICOMISARIO SENIOR, o del FIDEICOMISARIO JUNIOR –cuando así lo apruebe previamente el FIDEICOMISARIO SENIOR-, en función a la verificación de cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO o de cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, proceda de conformidad con lo establecido en el Capítulo IV del presente CONTRATO.

QUINTA: DE LAS DECLARACIONES

El FIDEICOMITENTE declara y garantiza a LA FIDUCIARIA y a las demás PARTES que:

5.1. Es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente según las LEYES APLICABLES; y que sus representantes cuentan con todos los poderes y autorizaciones requeridas para conducir sus negocios, poseer sus propiedades; así como suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.

5.2. Ha adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrar el presente CONTRATO y transferir en fideicomiso los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA y constituir válidamente el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y se convirtió en "ASOCIADO" bajo el mismo con los derechos y obligaciones que fueron materia del contrato de cesión previamente mencionado.

3.5. Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 14 de agosto de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, celebrado entre Perú Ventures III Ltd. y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, Perú Ventures III Ltd. cedió el 12.777% de sus derechos de cobro bajo el CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2.

3.6. Adicionalmente, mediante contrato de cesión de posición contractual, de fecha 31 de diciembre de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Francisco Rafael Banda Gonzáles –en el Despacho Notarial del Dr. Eduardo Laos de Lama, por licencia de éste último–, Perú Ventures III Ltd. cedió su posición contractual en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y en el CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, sin perjuicio de las cesiones efectuadas a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, indicadas en los numerales 3.4 y 3.5 anteriores. Intervinieron en el contrato de cesión de posición contractual antes detallado, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y LA FIDUCIARIA.

3.7. Con fecha 18 de noviembre de 2014, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y el FIDEICOMITENTE suscribieron la Segunda Adenda al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, a efectos de establecer un régimen especial para la liquidación de la asociación en participación en caso se resuelva el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN como consecuencia de la causal prevista en el numeral 2.3. de dicha Segunda Adenda.

En la misma fecha de la suscripción de la Segunda Adenda al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 suscribieron la Primera Adenda al CONTRATO, elevada a escritura pública en la misma fecha, disponiendo que en caso se produzca la liquidación y extinción del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO constituido en virtud del CONTRATO por la resolución del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, debido a la causal prevista en el numeral 2.3. de la Segunda Adenda del mismo, LA FIDUCIARIA deberá proceder con la restitución de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del FIDEICOMITENTE.

3.8. Del mismo modo, el FIDEICOMITENTE y COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A. celebraron con fecha 17 de marzo de 2015 el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en virtud del cual se cedió el uso a dicha empresa de un área del TERRENO, con el consentimiento de las PARTES. El referido CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se mantendrá vigente de acuerdo con sus términos y no se afectará tal vigencia con la celebración del CONTRATO.

3.9. Finalmente, en cumplimiento de lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y de lo permitido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, y el FIDEICOMISARIO SENIOR celebran el presente CONTRATO a efectos de garantizar el fiel cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS y para que se administre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en los términos previstos en el CONTRATO.

CUARTA: **OBJETO DEL CONTRATO**

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

conforme con los términos y condiciones de este CONTRATO, las LEYES APLICABLES y el REGLAMENTO.

5.3. Conoce los alcances y régimen legal vigente del presente CONTRATO, regulado en los artículos 241 y siguientes de la LEY DE BANCOS; declarando tener libre y plena facultad de disposición sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS que se transfieren en dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA en los términos y condiciones del presente CONTRATO.

5.4. La celebración del presente CONTRATO y el cumplimiento de las obligaciones que éste le impone se encuentran dentro de sus facultades estatutarias y no infringen: (i) su estatuto social; (ii) ninguna LEY APLICABLE que les sea aplicable; (iii) ninguna orden o sentencia de cualquier tribunal u otra dependencia judicial o administrativa que le sea aplicable, o (iv) ningún contrato, hipoteca, garantía mobiliaria, instrumento u otro compromiso legalmente obligatorio que le resulta aplicable, salvo por la HIPOTECA que será inmediatamente levantada luego de estar debidamente inscrito el CONTRATO y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS en los Registros Públicos, lo cual será acreditado por el FIDEICOMITENTE mediante el envío al FIDEICOMISARIO SENIOR de las constancias de inscripción correspondientes, Certificado de Registral Inmobiliario y Certificado Registral Mobiliario, verificándose que la Partida Registral del TERRENO se encuentra libre de cargas y gravámenes distintos de la HIPOTECA.

5.5. El CONTRATO y la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no requieren para su validez y eficacia de la intervención, aceptación ni convalidación de PERSONA o entidad alguna.

5.6. No tiene pendiente ningún litigio o controversia judicial, arbitral o procedimiento administrativo que pudiere: (i) impedir la transferencia en dominio fiduciario de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor de LA FIDUCIARIA; (ii) impedir o afectar su capacidad para desarrollar y concluir el PROYECTO y cumplir con las obligaciones derivadas de este CONTRATO; o (iii) que pudiera afectar la legalidad, validez, eficacia o ejecutabilidad del presente CONTRATO.

5.7. Es o será, según corresponda, el legítimo propietario y titular de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y tiene o tendrá, según corresponda, pleno derecho para disponer de los BIENES FIDEICOMETIDOS que transfiere o transferirá al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y éstos se encuentran, o se encontrarán, según corresponda, libres de cargas y gravámenes (con excepción de la HIPOTECA).

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

5.9. El PROYECTO ha sido diseñado de acuerdo a las pautas del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad Provincial del Callao así como del certificado de zonificación y vías emitido por la misma.

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. Las personas que se designan en el numeral 21.3 de la Cláusula Vigésimo Primera como personas autorizadas para efectuar comunicaciones por parte del FIDEICOMITENTE, cuentan con poderes de representación suficientes para llevar a cabo todos los actos que el presente CONTRATO prevé.

Por su parte el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, declara y garantiza a las demás PARTES y PERSONAS que intervienen que:

5.12. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 es una *limited partnership* existente bajo las leyes de la provincia de Ontario, Canadá. TC Laref Ventures LLC, en su posición de socio general del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, ha conferido, en representación de este último, poderes suficientes a los representantes del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 para suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.

5.13. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, señala que TC Laref Ventures LLC, en representación del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, ha adoptado todas las acciones necesarias para autorizar la suscripción y celebración del CONTRATO.

5.14. La suscripción y celebración del CONTRATO por el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, y la ejecución de sus obligaciones bajo el CONTRATO no resultará en un incumplimiento de, o estará en conflicto con, (i) los términos, condiciones o disposiciones del acuerdo de constitución de FIDEICOMISARIO JUNIOR 1; (ii) ninguna ley de la provincia de Ontario, Canadá; (iii) ninguna resolución o sentencia de un tribunal o entidad judicial o administrativo de la provincia de Ontario, Canadá; (iv) cualquier contrato material celebrado por el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1.

5.15. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 adicionalmente refiere que no se requieren autorizaciones, aprobaciones, órdenes, consentimientos ni solicitudes gubernamentales o regulatorias bajo las leyes de la provincia de Ontario, Canadá, en relación a la suscripción del CONTRATO o a la ejecución de las obligaciones del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 bajo el CONTRATO.

Por su parte el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, el FIDEICOMISARIO SENIOR y el SUPERVISOR, declaran y garantizan a las demás PARTES y PERSONAS que intervienen que:

5.16. Son personas jurídicas debidamente constituidas y válidamente existentes según las leyes aplicables a su país de constitución; y que sus representantes cuentan con todos los poderes y autorizaciones requeridas para conducir sus negocios, poseer sus propiedades; así como suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.

5.17. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 declara que a la fecha de suscripción del CONTRATO se encuentra en un proceso de liquidación, de conformidad con las normas aplicables a su país de constitución.

5.18. Han adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrar el presente CONTRATO conforme con los términos y condiciones de este CONTRATO.

5.19. La celebración del presente CONTRATO y el cumplimiento de las obligaciones que éste les impone se encuentran dentro de sus facultades estatutarias y no infringen: (i) su estatuto social; (ii) ninguna LEY APLICABLE o que les sea aplicable; (iii) ninguna orden o sentencia de cualquier

tribunal u otra dependencia judicial o administrativa que les sea aplicable, o (iv) ningún contrato, instrumento u otro compromiso legalmente obligatorio que les resulta aplicable.

5.20. El CONTRATO no requiere para su validez y eficacia de la intervención, aceptación ni convalidación de PERSONA o entidad alguna.

5.21. Las personas que se designan en el numeral 21.3 de la Cláusula Vigésimo Primera como personas autorizadas para efectuar comunicaciones en su representación, cuentan con poderes de representación suficientes para llevar a cabo todos los actos que el presente CONTRATO prevé.

Las partes intervinientes en el presente CONTRATO manifiestan su plena conformidad a las cesiones detalladas en los numerales 3.4, 3.5 y 3.6 de la Cláusula Tercera anterior. Sin perjuicio de ello, el FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA declaran haber manifestado su conformidad a las cesiones antes referidas, en las fechas según haya correspondido, habiendo, para el caso de LA FIDUCIARIA, cumplido sus políticas internas, siendo otorgada por el órgano competente, así como cumplido todos los requisitos necesarios para tal efecto.

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: (i) el TERRENO; y (ii) el INTANGIBLE.

Asimismo, en virtud del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE transfiere a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA irrevocablemente y sujeto a que existan, el dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS. Queda establecido, que los bienes y derechos a que se refiere el presente párrafo se incorporarán al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO automáticamente y sin que se requiera de formalidad adicional alguna, una vez que cada uno de dichos bienes exista.

En tal sentido, queda establecido que el cien por ciento (100%) de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO estará destinado al desarrollo del PROYECTO y a garantizar el íntegro de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS en las condiciones y para los fines que se estipulan en el presente CONTRATO.

6.2. Queda precisado que la presente transferencia del dominio fiduciario que realiza el 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 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 artículo 901 del Código Civil peruano, queda expresamente establecido que la tradición de los BIENES FIDEICOMETIDOS -que tengan la calidad de bienes muebles- 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 respectivo que de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.1 de la Cláusula Novena, el FIDEICOMITENTE debe realizar a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA.

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 y, en particular, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV del mismo.

6.5. Por medio del CONTRATO, las PARTES autorizan al CONSTRUCTOR para que ejecute las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y las OBRAS DE EDIFICACIÓN y, en general, el PROYECTO sobre el TERRENO, manteniendo el CONSTRUCTOR la posesión inmediata sobre el TERRENO, salvo en caso se produzca alguno de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, supuesto en el cual se procederá de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV del presente CONTRATO. De la misma manera, y en tanto el presente CONTRATO se mantenga vigente, LA FIDUCIARIA autoriza al 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 habilitación y de edificación correspondientes, de la resolución de recepción de obras de la habilitación urbana, de la resolución de conformidad de obras del PROYECTO, la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS producto de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, la Declaratoria de Fábrica, y los demás actos administrativos que sean necesarios ante la Municipalidad Provincial del Callao, los Registros Públicos y demás entidades competentes que resulten necesarios o convenientes para la ejecución y habitabilidad del PROYECTO, que incluye la obtención del Certificado de Seguridad en Edificaciones. Para dichos efectos LA FIDUCIARIA, en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se obliga a suscribir todos los documentos que sean requeridos razonablemente por el FIDEICOMITENTE para cumplir con dichos actos.

6.6. El FIDEICOMITENTE deberá solicitar la inscripción del presente CONTRATO en: (i) el Registro Mobiliario de Contratos; y, (ii) el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Callao. El FIDEICOMITENTE deberá obtener la inscripción del CONTRATO a la que se hace referencia anteriormente en un plazo máximo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha de suscripción del CONTRATO. 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 las inscripciones antes indicadas

6.7. Las PARTES declaran de manera expresa que LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR, FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMISARIO SENIOR no han asumido ni asumirán directa ni indirectamente ninguna obligación o responsabilidad de cargo del FIDEICOMITENTE vinculada con la ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA o las OBRAS DE EDIFICACIÓN o, en general, con el desarrollo y ejecución del PROYECTO, sin perjuicio del derecho del FIDEICOMITENTE de proceder conforme a lo establecido en el numeral 6.8.

6.8. Si el incumplimiento del FIDEICOMITENTE se diera como consecuencia directa de un incumplimiento de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMISARIO JUNIOR en los

"CONTRATOS DEL NEGOCIO", el primero tendrá derecho a iniciar las acciones que correspondan conforme y en virtud a lo establecido en los respectivos "CONTRATOS DEL NEGOCIO", según corresponda.

En este supuesto, el FIDEICOMISARIO JUNIOR no podrá alegar incumplimiento del FIDEICOMITENTE de sus obligaciones en los "CONTRATOS DEL NEGOCIO", si dicho incumplimiento se diera como consecuencia directa de un incumplimiento de las obligaciones del FIDEICOMISARIO JUNIOR en los respectivos "CONTRATOS DEL NEGOCIO", ni, por tanto, activar ninguna fórmula de ejecución prevista en los "CONTRATOS DEL NEGOCIO" y en la Cláusula Undécima del CONTRATO.

Las PARTES dejan expresa constancia que la presente disposición será únicamente aplicable en la relación entre el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE, en ese sentido, el FIDEICOMITENTE no podrá alegar frente al FIDEICOMISARIO SENIOR que el incumplimiento en que haya incurrido se deba al incumplimiento del FIDEICOMISARIO JUNIOR de sus obligaciones bajo los "CONTRATOS DEL NEGOCIO" conforme a lo establecido en la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

6.9. Consecuentemente, LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR y el FIDEICOMISARIO SENIOR no asumen ningún tipo de responsabilidad referida a la ejecución y culminación de las OBRA DE HABILITACIÓN URBANA y/o de las OBRAS DE EDIFICACIÓN o del PROYECTO.

CAPÍTULO II
DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

SÉPTIMA: **DEL DESARROLLO DEL PROYECTO**

7.1. El PROYECTO será dirigido, gerenciado y ejecutado, íntegra y exclusivamente por el FIDEICOMITENTE (en caso este fuera CONSTRUCTOR), conforme a lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN; quien además, asumirá directamente la responsabilidad frente al FIDEICOMISARIO SENIOR, los ADQUIRENTES, frente a cualquier otro tercero, y el FIDEICOMISARIO JUNIOR (pudiendo proceder conforme al numeral 6.8. de la Cláusula Sexta) respecto de: (i) el desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (ii) la recepción de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y la consecuente inscripción de la habilitación urbana en los Registros Públicos; (iii) la conformidad de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (iv) la obtención de todas las licencias correspondientes; (v) la inscripción de la declaratoria de fábrica de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (vi) el PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS; y (vii) la inscripción de los correspondientes reglamentos internos.

Asimismo, el FIDEICOMITENTE será el encargado de promover el PROYECTO, por lo que se encargará directamente de: (i) las gestiones comerciales de venta y la transferencia o disposición de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y los porcentajes correspondientes respecto de las ÁREAS COMUNES, a favor de los ADQUIRENTES, respectivamente, 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 y/o los ESTACIONAMIENTOS, a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS por los CREDITOS HIPOTECARIOS otorgados; (iii) la entrega de la posesión de las

UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS, y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES; y, (iv) en general, todos los actos que resulten razonablemente necesarios para el desarrollo y ejecución del PROYECTO.

7.2. De las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA:

7.2.1. El CONSTRUCTOR se encargará directamente del procedimiento y ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de acuerdo a los plazos establecidos en el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA. En tal sentido, el CONSTRUCTOR –en representación del FIDEICOMITENTE– deberá tramitar y presentar a la Municipalidad Provincial del Callao así como a cualquier otra autoridad competente, todos los documentos requeridos por las LEYES APLICABLES a efecto de iniciar la ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA.

Sin perjuicio de lo anterior, las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE será el único responsable de obtener los permisos y/o licencias necesarias –las mismas que formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO– y de realizar los actos y procedimientos requeridos por las LEYES APLICABLES para la ejecución, culminación y aprobación por parte de la Municipalidad Provincial del Callao de todas las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y su posterior inscripción en los registros públicos pertinentes, no siendo LA FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISARIO JUNIOR, ni el FIDEICOMISARIO SENIOR responsables de la obtención de las mencionadas licencias o de la realización y culminación de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y/o su recepción por parte de la Municipalidad Provincial del Callao, y/o la inscripción de las mismas.

7.2.2. Las PARTES dejan expresa constancia que el FIDEICOMITENTE podrá realizar actos de disposición de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o de los ESTACIONAMIENTOS, así como de las alícuotas de las ÁREAS COMUNES –de conformidad con los términos establecidos en este CONTRATO– incluso durante el desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN por parte del CONSTRUCTOR.

7.2.3. Con la finalidad de contar con el Certificado de Recepción de las OBRAS DE HABILITACION URBANA del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE procederá a redimir el equivalente en flujos dinerarios de las áreas del SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO, con excepción del correspondiente a "Recreación Pública" que fue redimido por el FIDEICOMITENTE a favor de la Municipalidad Provincial del Callao con anterioridad a la suscripción del presente CONTRATO.

7.2.4. Una vez concluidas las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, el FIDEICOMITENTE deberá obtener la resolución de recepción de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y presentar la solicitud y documentación necesaria para lograr su inscripción en el Registro Público correspondiente, en un plazo máximo de seis (06) meses. La culminación de dichas obras y la obtención de la resolución de recepción de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA serán comunicadas por el SUPERVISOR al FIDEICOMISARIO SENIOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR y a LA FIDUCIARIA en un plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES de ocurrida cada una de ellas, consideradas individualmente.

7.3. De las OBRAS DE EDIFICACIÓN:

7.3.1. Las OBRAS DE EDIFICACIÓN deberán ejecutarse y ser concluidas por el CONSTRUCTOR dentro de los plazos máximos correspondientes a cada ETAPA establecidos en los CRONOGRAMAS DE EDIFICACIÓN.

El cumplimiento del plazo máximo por ETAPA antes indicado, será verificado por el SUPERVISOR, quien remitirá a las PARTES un informe en un plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES de vencido cada plazo, mediante el cual se deje expresa constancia del cumplimiento del plazo antes indicado en cada una de las ETAPAS que se esté desarrollando. Se deja expresa constancia que, para los efectos del presente CONTRATO, se entenderá que las OBRAS DE EDIFICACIÓN han concluido cuando se haya obtenido la resolución de conformidad de obras correspondiente por cada ETAPA, emitida por la autoridad competente, siempre que se haya terminado de construir el íntegro de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de la ETAPA correspondiente, lo cual será comunicado al FIDEICOMISARIO SENIOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR, al SUPERVISOR y a LA FIDUCIARIA por el FIDEICOMITENTE, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES desde la obtención de la referida resolución.

Queda establecido que el FIDEICOMITENTE será responsable frente a las PARTES por el cumplimiento de los plazos establecidos para el desarrollo de las OBRAS DE EDIFICACIÓN establecidos en el primer párrafo de este numeral 7.3.1. salvo que la obligación no pueda ser cumplida por causa no imputable al FIDEICOMITENTE. En tal sentido, en el caso que las OBRAS DE EDIFICACIÓN no se culminen dentro de dichos plazos, independientemente de quien esté a cargo de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, el FIDEICOMITENTE será el responsable frente al FIDEICOMISARIO SENIOR y de ser el caso frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR por dicha demora, pudiendo ser considerada como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR (siendo de aplicación lo dispuesto en el numeral 6.8.). Consecuentemente, el FIDEICOMITENTE declara que cualquier incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO frente al FIDEICOMISARIO SENIOR causado por el CONSTRUCTOR (en caso dicha calidad recaiga en el FIDEICOMITENTE) o por cualquier otro tercero del que se valga el FIDEICOMITENTE para el cumplimiento de sus obligaciones a cargo de las OBRAS DE EDIFICACIÓN o de cualquier otra OBLIGACIÓN GARANTIZADA BANCO a cargo del FIDEICOMITENTE no podrá ser invocada por el FIDEICOMITENTE para eximirse del cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO frente el FIDEICOMISARIO SENIOR, 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.

7.3.2. El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de suscripción del presente CONTRATO cuenta con todas y cada una de las licencias y autorizaciones que resultan necesarias para la realización de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, las mismas que se detallan en el ANEXO 16, 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 su culminación, 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 y culminación del PROYECTO. Dichas licencias formarán en todo momento parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. A efecto de mantener vigentes las licencias y autorizaciones referidas precedentemente para el desarrollo de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, el FIDEICOMITENTE se encontrará facultado a

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

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, a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMISARIO SENIOR dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de tomado conocimiento del mismo. Para los efectos antes señalados, LA FIDUCIARIA en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se obliga a suscribir los documentos que fueran necesarios y requeridos por el FIDEICOMITENTE para dicha finalidad.

Sin perjuicio de las obligaciones asumidas en el párrafo precedente, el FIDEICOMITENTE deberá de informar mensualmente al SUPERVISOR, a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS el estado de las licencias y autorizaciones antes referidas.

7.3.3. El CONSTRUCTOR (en tanto haya sido designado por el FIDEICOMITENTE) y el FIDEICOMITENTE asumen íntegra y solidariamente cualquier responsabilidad contractual y/o extracontractual frente a los ADQUIRENTES, autoridades administrativas y frente a cualquier tercero, que se pudiera generar por el desarrollo y terminación de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; así como por los vicios de la construcción. Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR (en tanto haya sido designado por el FIDEICOMITENTE) asumen íntegra y solidariamente cualquier responsabilidad que corresponda de acuerdo a las LEYES APLICABLES frente a los ADQUIRENTES, las autoridades administrativas y frente a cualquier tercero, por el saneamiento por evicción y los vicios ocultos que se pudieran generar como consecuencia de la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y los porcentajes correspondientes de las ÁREAS COMUNES. La responsabilidad referida anteriormente no será aplicable al FIDEICOMITENTE, en tanto el CONSTRUCTOR no haya sido designado por el FIDEICOMITENTE. En ese sentido, el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR, liberan desde ya, de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA, al SUPERVISOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR (que para tal efecto será aplicable lo dispuesto en el numeral 6.8. de la Cláusula Sexta) y al FIDEICOMISARIO SENIOR.

7.3.4. El FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR, en sus respectivas condiciones de (i) responsable del gerenciamiento, desarrollo y ejecución del PROYECTO y de (ii) poseedor inmediato del TERRENO en el caso del CONSTRUCTOR, eximen de total responsabilidad a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMISARIO SENIOR 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 FIDEICOMISARIO JUNIOR (que para tal efecto será aplicable lo dispuesto en el numeral 6.8. de la Cláusula Sexta) o del FIDEICOMISARIO SENIOR, siendo dichas cargas de entera responsabilidad del FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en este CONTRATO y en el CONTRATO DE OBRA.

7.3.5. 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 TERRENO, incluyendo el pago del Impuesto Predial y arbitrios, así como cualquier otro tributo de cualquier naturaleza vinculado a la propiedad del TERRENO 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 los FIDEICOMISARIOS exentos de responsabilidad al respecto, en el caso del FIDEICOMISIARIO JUNIOR será aplicable lo dispuesto en el numeral 6.8. de la Cláusula Sexta.

7.3.6. Es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE y del CONSTRUCTOR la conservación y mantenimiento de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS y de las ÁREAS COMUNES, durante la vigencia del presente CONTRATO, o hasta la entrega de cada UNIDAD INMOBILIARIA, ESTACIONAMIENTO, y porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES, quienes a partir de dicha entrega, asumirán directamente la responsabilidad por la conservación y mantenimiento de su UNIDAD INMOBILIARIA y, de ser el caso, el o los respectivos ESTACIONAMIENTOS, y en la proporción que corresponda, las ÁREAS COMUNES. Asimismo, es responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE y del CONSTRUCTOR y del DEPOSITARIO la conservación, custodia y mantenimiento de los materiales que se adquieran para la ejecución del PROYECTO.

De considerarlo pertinente, LA FIDUCIARIA podrá en cualquier momento -de manera directa o a solicitud de cualquiera de los FIDEICOMISARIOS- 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. 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 al TERRENO 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 FIDUCIARIA o el SUPERVISOR 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.

7.4. <u>De la Independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS:</u>

7.4.1. Una vez que el CONSTRUCTOR culmine con la ejecución de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de cada ETAPA, el FIDEICOMITENTE deberá realizar todos y cada uno de los actos necesarios a efecto de inscribir la declaratoria de fábrica, los reglamentos internos –de ser el caso– y, en general, concluir el PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS construidos, en un plazo máximo de diez (10) meses contados desde la culminación de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de la correspondiente ETAPA, lo cual será verificado por el SUPERVISOR. La culminación de dichas obras y la obtención de la Declaratoria de Fábrica correspondiente será comunicada por el SUPERVISOR a los FIDEICOMISARIOS y a LA FIDUCIARIA cuando ocurra cada una de ellas.

7.4.2. Una vez concluidas las OBRAS DE EDIFICACIÓN y el PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS y de las ÁREAS COMUNES, correspondientes a cada ETAPA; el FIDEICOMITENTE deberá comunicar dicha inscripción a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, 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.

7.4.3. Una vez inscrita la independización sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS correspondiente a cada ETAPA, el FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir todos los documentos públicos o privados necesarios para lograr la inscripción en el Registro Público correspondiente de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA -y, de ser el caso, las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA- suscritos hasta ese momento respecto a la ETAPA cuya independización ha culminado.

Asimismo, de acuerdo a lo estipulado en el numeral 8.5 de la Cláusula Octava del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE quedará obligado a: (i) realizar sus mejores esfuerzos para inscribir en el correspondiente Registro Público de la Propiedad Inmueble, todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA al contado; y, (ii) la inscripción de las respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA y, en ese sentido, la hipoteca que recae sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS –de ser el caso– a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen financiado la adquisición de dichos bienes a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO. El FIDEICOMITENTE deberá informar del estado de tales procedimientos a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS cuando estos así lo requieran. Los gastos y costos emanados de los trámites descritos en los numerales (i) y (ii) anteriores serán íntegramente asumidos por los ADQUIRENTES o las INSTITUCIONES FINANCIERAS que otorguen los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, según corresponda.

7.5. <u>De la culminación del PROYECTO</u>

7.5.1. El PROYECTO deberá ejecutarse en el plazo máximo acordado por las PARTES y que se encuentra contenido en los CRONOGRAMAS.

7.5.2. Se entiende que el PROYECTO ha sido culminado cuando: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA han sido terminadas, (ii) la resolución de recepción de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA se inscriba en Registros Públicos, (iii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN han sido terminadas; (iv) la resolución de conformidad de las OBRAS DE EDIFICACIÓN se inscriba en Registros Públicos; (v) la declaratoria de fábrica se inscriba en Registros Públicos; (vi) la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS se inscriba en Registros Públicos, y las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS se encuentren libres de cargas y gravámenes, excepto por las garantías hipotecarias constituidas por los ADQUIRENTES de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS para financiar su propia adquisición; (vi) el reglamento interno se inscriba en Registros Públicos; y (vii) hayan quedado inscritos en los Registros Públicos correspondientes todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que cuenten con CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA.

7.5.3. El cumplimiento del plazo de ejecución y culminación del PROYECTO será verificado por el SUPERVISOR.

7.5.4. El plazo de ejecución del PROYECTO podrá ser prorrogado únicamente por el FIDEICOMISARIO SENIOR a solicitud del FIDEICOMITENTE, prórroga que deberá estar debidamente justificada y validada por el SUPERVISOR y no podrá ser negada injustificadamente por el FIDEICOMISARIO SENIOR. Para estos efectos se entiende como

razones justificadas, a manera enunciativa y no limitativa: (i) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR de las empresas de servicios en la entrega de la factibilidad de servicios por más de sesenta (60) días de solicitadas, (ii) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la instalación de empalmes y suministros de servicios públicos, (iii) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la aprobación de anteproyectos, entrega de las licencias de obra, y demás permisos, licencias o autorizaciones, por parte de la Municipalidad Provincial de Callao, (iv) la demora no imputable al CONSTRUCTOR o FIDEICOMITENTE en la aprobación de estudios de impacto ambiental y/o vial, (v) las huelgas del Sector Construcción Civil no imputables al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR, (vi) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la inscripción de los títulos de propiedad por parte de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y (vii) la demora generada por la ocurrencia de un evento de caso fortuito o fuerza mayor. Toda prórroga en el plazo de ejecución del PROYECTO deberá ser puesta en conocimiento mediante una comunicación escrita dirigida por el FIDEICOMISARIO SENIOR al FIDEICOMISARIO JUNIOR con copia a LA FIDUCIARIA indicando las razones o justificaciones de su aprobación, a los cincos (5) DÍAS HÁBILES de efectuada la misma.

OCTAVA: DEL PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

8.1. Queda claramente establecido por las PARTES que antes y durante el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE podrá celebrar CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con los ADQUIRENTES a efecto de transferir la propiedad de las futuras UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES. La transferencia de propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, se encontrará sujeta a la existencia de dichos bienes, logrando eficacia una vez culminadas las OBRAS DE EDIFICACIÓN e independizadas las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS, la transferencia se dará siempre que se utilice el modelo del ANEXO 3 y se cumpla con: (i) suscribir el PODER, (ii) suscribir la CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA–de ser el caso–; y, (iii) que LA FIDUCIARIA suscriba la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO.

Respecto de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados antes de la suscripción del CONTRATO –detallados en el ANEXO 4 del presente CONTRATO– el FIDEICOMITENTE se encuentra obligado a dentro de un plazo de cuarenta y cinco (45) DÍAS HÁBILES suscribir con cada uno de los ADQUIRENTES del ANEXO 4, una cláusula adicional de conformidad con el modelo del ANEXO 17, un PODER y una CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA –en caso sea necesario–.

8.2. <u>De la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS de los ESTACIONAMIENTOS y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, mediante CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:</u>

8.2.1. En caso el ADQUIRENTE no requiera de un CRÉDITO HIPOTECARIO, el FIDEICOMITENTE podrá celebrar con el primero, un CONTRATO DE TRANSFERENCIA sin necesidad de incluir una CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA. Los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA se otorgarán por escritura pública y deberán contener una cláusula según la cual los ADQUIRENTES declaren expresamente, entre otros aspectos, tener conocimiento de la suscripción del presente CONTRATO y del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS y que, en consecuencia expresen su consentimiento respecto de que las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y las ÁREAS

COMUNES, forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y que se encuentran bajo el dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA.

Adicionalmente, los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados antes de la suscripción del CONTRATO –detallados en el ANEXO 4 del CONTRATO–, serán modificados en la oportunidad mencionada en el numeral 8.1 mediante la suscripción de una cláusula adicional de conformidad con el modelo del ANEXO 17, y un PODER, los cuales deberán ser elevados a escritura pública.

8.2.2. Para aquellos casos en los que la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS , ESTACIONAMIENTOS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, se realice mediante el otorgamiento de CRÉDITOS HIPOTECARIOS a favor de los ADQUIRENTES, los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA deberán contener, adicionalmente a lo establecido en el numeral 8.2.1 anterior, una CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA mediante la cual los ADQUIRENTES se obligan a constituir, a favor de una INSTITUCIÓN FINANCIERA, garantía hipotecaria sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS a ser adquiridos, en respaldo de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados por dicha INSTITUCIÓN FINANCIERA.

8.2.3. Las PARTES acuerdan que, los ADQUIRENTES otorgarán el PODER –de acuerdo al modelo incluido como ANEXO 12 del presente CONTRATO– mediante el cual éstos otorgan a favor de LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE, facultades suficientes para suscribir los documentos privados y públicos que sean necesarios a efecto de (i) perfeccionar los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA e inscribir las transferencias de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS –de ser el caso–, y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES en Registros Públicos a favor de los ADQUIRENTES; y (ii) de ser el caso, inscribir en Registros Públicos las hipotecas a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA–; todo ello, luego de inscrita la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS en Registros Públicos. Las PARTES acuerdan que el PODER estará incluido como una cláusula adicional en todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y podrá ser ejercido indistintamente por LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE en los términos establecidos en el PODER.

8.2.4. Las PARTES dejan expresa constancia que, respecto de las adquisiciones que no requirieron financiamiento a través de CRÉDITO HIPOTECARIO, el FIDEICOMITENTE deberá remitir electrónicamente los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a LA FIDUCIARIA, y de ser el caso, la Cláusula Adicional del ANEXO 17 en los casos en que dichos contratos fueron celebrados antes de la suscripción del presente CONTRATO. No obstante, en el caso en que la adquisición haya sido financiada mediante un CRÉDITO HIPOTECARIO, el FIDEICOMITENTE remitirá a la INSTITUCIÓN FINANCIERA que haya otorgado tal crédito la respectiva CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA para su inclusión en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

El FIDEICOMITENTE remitirá los referidos documentos al Notario Público en un plazo máximo de siete (7) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que se hayan remitido las minutas mencionadas en el numeral 8.2.5.

8.2.5. El FIDEICOMITENTE deberá realizar sus mejores esfuerzos a efecto de obtener que los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, la Cláusula Adicional del ANEXO 17, las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA y los PODERES, se encuentren elevados a escritura

pública en un plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES de remitidos dichos documentos al Notario Público o desde que la institución financiera respectiva remita esa información al Notario Público, debiendo informar por escrito y dentro del plazo antes indicado a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, el cumplimiento de la referida obligación. El FIDEICOMITENTE deberá también remitir a LA FIDUCIARIA, el último DÍA HÁBIL de cada semana, un ejemplar de todas y cada una de las minutas de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA (en digital), de las Cláusulas Adicionales del ANEXO 17 y de los PODERES que se hubiesen celebrado durante dicha semana; siendo la FIDUCIARIA responsable por la custodia de dichos ejemplares.

8.2.6. Asimismo, de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA, dentro de los primeros diez (10) DÍAS HÁBILES de cada mes: (i) una copia simple del testimonio de cada una de las Escrituras Públicas que se hubiesen celebrado en el mes previo; y, (ii) un reporte en archivo Excel de la relación de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, de las Cláusulas Adicionales del ANEXO 17, y de los PODERES suscritos, indicando la notaría respectiva a cargo de la protocolización de dichos documentos y el estatus de los mismos.

Las INSTITUCIONES FINANCIERAS, según sea el caso, deben enviar a LA FIDUCIARIA –en el último DÍA HÁBIL de cada mes– un ejemplar de cada una de las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA que se hayan suscrito durante el mismo.

En caso sea necesario, LA FIDUCIARIA podrá solicitar al FIDEICOMITENTE la remisión de información y documentación original que razonablemente estime pertinente para el cumplimiento de los encargos establecidos en el presente CONTRATO. En consecuencia, el FIDEICOMITENTE acepta desde ya en remitir la información que pudiera requerir LA FIDUCIARIA, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de habérselo requerido LA FIDUCIARIA; siendo LA FIDUCIARIA responsable por la custodia y cuidado de dichos documentos.

El SUPERVISOR podrá, a requerimiento del FIDEICOMISARIO SENIOR, revisar el cumplimiento de la remisión de la información establecida en el presente numeral, y de considerarlo necesario, solicitar copia de la misma.

8.2.7. En todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, o en la Cláusula Adicional que forma parte del ANEXO 17, el FIDEICOMITENTE deberá incorporar una cláusula que establezca la obligación de las partes que participan en dicho contrato de suscribir la Escritura Pública que el mismo origine.

Queda claramente establecido por las PARTES que los PODERES deberán incluir una cláusula mediante la cual cada ADQUIRENTE otorgue autorización para que LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE, actuando en representación de los ADQUIRENTES, suscriban contratos con ellas mismas, actuando LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE, en dichos contratos, en nombre propio o en representación del ADQUIRENTE, según lo establecido en la Primera Cláusula Adicional, todo ello de acuerdo a lo regulado por el artículo 166° del Código Civil Peruano.

8.2.8. LA FIDUCIARIA solo suscribirá la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, que han sido materia de

CONTRATO DE TRANSFERENCIA cuando el SUPERVISOR comunique a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de las siguientes condiciones, de forma concurrente:

(i) la conclusión definitiva de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de la ETAPA del PROYECTO que corresponda, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.3 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO;

(ii) la inscripción en los Registros Públicos de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS que sean materia de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA correspondientes; y,

(iii) que el íntegro del precio de cada uno de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES han sido depositados en la *"CUENTA RECAUDADORA"*, conforme a lo dispuesto en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.

Las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS 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 la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y restitución conforme a lo establecido en el numeral 15.4.

8.3. <u>De los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN:</u>

8.3.1. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán emitidos por LA FIDUCIARIA en los casos en que se celebre un CONTRATO DE TRANSFERENCIA con CRÉDITO HIPOTECARIO y se cumpla con lo establecido en el numeral 8.3.5.

Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN: (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 8.3.3 siguiente; y, (iii) en caso de ejecución de la respectiva garantía mobiliaria, únicamente podrán ser adjudicados de conformidad con lo previsto en el numeral 8.4. de este CONTRATO.

8.3.2. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN representarán los derechos del ADQUIRENTE cuando éste: (a) haya celebrado un CONTRATO DE TRANSFERENCIA con CRÉDITO HIPOTECARIO; y, (b) haya realizado el pago del íntegro de la cuota inicial respecto de una UNIDAD INMOBILIARIA, ESTACIONAMIENTO y porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES, que forma parte del PROYECTO y que, por consiguiente, una vez perfectamente individualizados y diferenciados éstos, el ADQUIRENTE en virtud del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN tendrá derecho a: (i) recibir las respectivas UNIDADES INMOBILIARIAS, de ser el caso, los ESTACIONAMIENTOS y el porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES, de acuerdo a lo señalado en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA suscrito, una vez culminada la construcción de los mismos y su PROCESO DE TITULACIÓN, y luego de suscritas las CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO; y, (ii) únicamente en caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11.4 y siguientes de la Cláusula Undécima del CONTRATO, y de acuerdo al orden de prelación establecido en la Cláusula Duodécima, el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorgará a la INSTITUCIÓN FINANCIERA a favor de la cual se constituye una garantía mobiliaria, el derecho a una alícuota del producto de la ejecución de los

bienes aún existentes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, excluyendo el SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO; hasta por el monto máximo señalado en el respectivo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, a prorrata, y en el mismo orden de prelación con los demás titulares de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, y con los demás ADQUIRENTES. Dicho monto máximo será igual al importe de precio de venta estipulado en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA y efectivamente pagado.

Bajo ningún supuesto, la emisión de un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN implica que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o LA FIDUCIARIA garanticen la existencia o el valor de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS 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 11.4 de la Cláusula Undécima del CONTRATO, y de acuerdo al orden de prelación y bajo los términos establecidos en la Cláusula Duodécima. Asimismo, se deja constancia que el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN no garantiza que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o LA FIDUCIARIA asuman responsabilidad alguna por: (i) la conclusión del PROYECTO; y/o por (ii) la independización y entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS y/o de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, transferidos a cada ADQUIRENTE en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

8.3.3. Los ADQUIRENTES que hubiesen obtenido un CRÉDITO HIPOTECARIO de alguna INSTITUCIÓN FINANCIERA se obligarán a otorgar el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN en garantía mobiliaria a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que le otorgó el CRÉDITO HIPOTECARIO, a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud del CRÉDITO HIPOTECARIO, para lo cual los ADQUIRIENTES firmarán el respectivo contrato de garantía mobiliaria a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que otorgó el CRÉDITO HIPOTECARIO y bajo responsabilidad de la misma. 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.

Sin perjuicio de su inscripción en el Registro de Certificados de Participación que mantiene LA FIDUCIARIA, la Garantía Mobiliaria se formalizará mediante la inscripción en los Registros Públicos de la Garantía Mobiliaria 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 sobre la UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO, como respaldo del CRÉDITO HIPOTECARIO, una vez que ésta o estos se inscriban en los Registros Públicos respectivos, en la partida registral correspondiente a la UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO. La INSTITUCIÓN FINANCIERA o, de ser el caso, el ADQUIRENTE serán los obligados a solicitar la inscripción de la garantía mobiliaria en los Registros Públicos, no siendo una obligación del FIDEICOMITENTE.

LA FIDUCIARIA, automáticamente en caso se emita un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, considerará constituida la garantía mobiliaria correspondiente sobre el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN respectivo de acuerdo a lo previsto en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con CRÉDITO HIPOTECARIO y el Contrato de Garantía Mobiliaria correspondientes. Una vez anotada la garantía mobiliaria en el Registro de Certificados de Participación de LA FIDUCIARIA, ésta última remitirá al FIDEICOMITENTE y/o a la

INSTITUCIÓN FINANCIERA que el FIDEICOMITENTE le indique, dentro del DÍA HÁBIL siguiente de haberse emitido, una constancia de emisión del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN y de la respectiva anotación de la constitución de la garantía mobiliaria. Queda establecido que no será responsabilidad de LA FIDUCIARIA ni del FIDEICOMITENTE la suscripción, constitución e inscripción en Registros Públicos de las referidas garantías mobiliarias.

Asimismo, cabe señalar que en caso las INSTITUCIONES FINANCIERAS hayan solicitado a los ADQUIRENTES cartas fianzas bancarias como respaldo de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados a estos últimos, LA FIDUCIARIA no emitirá CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, siendo suficiente para garantizar el CRÉDITO HIPOTECARIO otorgado por la INSTITUCIÓN FINANCIERA la emisión de la correspondiente carta fianza.

8.3.4. Las PARTES acuerdan que los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán certificados desmaterializados.

En tanto los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN sean desmaterializados, LA FIDUCIARIA llevará un registro de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN en el cual se anotará –como mínimo–: (i) el nombre y documento de identidad del respectivo ADQUIRENTE; (ii) UNIDAD INMOBILIARIA, ESTACIONAMIENTO–de ser aplicable–; y, (iii) la identificación de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que ha recibido en garantía el respectivo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN –de ser el caso–.

Para efecto de las anotaciones en cuenta de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, LA FIDUCIARIA deberá llevar un registro propio y los costos y gastos generados por llevar este registro serán considerados como gastos del fideicomiso y deberán ser asumidos por el FIDEICOMITENTE.

Para dicho efecto, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de cada mes, LA FIDUCIARIA remitirá al FIDEICOMISARIO SENIOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMITENTE 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.

8.3.5. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán emitidos por LA FIDUCIARIA siguiendo instrucciones del FIDEICOMITENTE, a la orden de los ADQUIRENTES y respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA, del ESTACIONAMIENTO –de ser el caso, descritos en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA con CRÉDITO HIPOTECARIO.

Mediante el presente acto, el FIDEICOMISARIO SENIOR autoriza e instruye a LA FIDUCIARIA a emitir los respectivos CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, los mismos que deberán ser emitidos por la FIDUCIARIA al siguiente DÍA HÁBIL de cumplidas las siguientes condiciones concurrentes: (i) LA FIDUCIARIA sea informada por el FIDEICOMITENTE de la suscripción del CONTRATO DE TRANSFERENCIA (que cuenta con un CRÉDITO HIPOTECARIO), de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.2.2 anterior; y, (ii) el FIDEICOMITENTE comunique a LA FIDUCIARIA que el respectivo ADQUIRENTE ha cumplido con pagar la cuota inicial prevista en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA o, de ser el caso, el íntegro del precio de transferencia.

Una vez recibidas las comunicaciones de parte del FIDEICOMITENTE conforme a lo establecido en el párrafo anterior, LA FIDUCIARIA procederá directamente a efectuar los procedimientos necesarios en su registro a efecto de dejar constancia de la emisión del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN respectivo y de la garantía mobiliaria sobre el mismo a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA respectiva por parte del ADQUIRENTE al que se le otorgó el correspondiente CRÉDITO HIPOTECARIO. Una vez anotada la garantía mobiliaria en el Registro de Certificados de Participación de LA FIDUCIARIA, la misma se considerará válidamente constituida y oponible a las PARTES y al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, LA FIDUCIARIA unilateralmente o a solicitud de la INSTITUCIÓN FINANCIERA procederá a emitir la constancia de anotación de la garantía mobiliaria en su registro a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA. La inscripción de la garantía mobiliaria en dicho registro no suplirá los trámites de formalización de constitución de garantía mobiliaria que deberá realizar el ADQUIRENTE con la respectiva INSTITUCIÓN FINANCIERA.

8.4. <u>De la ejecución de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN</u>:

8.4.1 En caso que las INSTITUCIONES FINANCIERAS decidan ejecutar los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN debido a un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE - CRÉDITO HIPOTECARIO, las referidas INSTITUCIONES FINANCIERAS podrán 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 EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA (i) para cumplir con las disposiciones de la SBS, relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo; y, (ii) para incluir a dicho adjudicatario o comprador del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN en su registro respectivo.

Se deja constancia que los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, cuyo precio de venta ha sido cancelado a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO, deberán contener, una Cláusula Cesión de Posición Contractual del ADQUIRENTE a favor de la persona que adquiera el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. En dicha cláusula deberá aparecer la aceptación expresa y anticipada del FIDEICOMITENTE a la cesión de posición contractual antes señalada. El formato de CONTRATO DE TRANSFERENCIA que como ANEXO 3 forma parte del presente CONTRATO incluye el modelo de Cláusula de Cesión de Posición Contractual conforme a los términos detallados en el presente párrafo. Las PARTES acuerdan que una vez formalizada la cesión de posición contractual a favor del adjudicatario o comprador del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, LA FIDUCIARIA le remitirá una comunicación notarial al FIDEICOMITENTE adjuntando un testimonio de la escritura pública correspondiente. Asimismo, será obligación del FIDEICOMITENTE lograr que, conjuntamente con la adjudicación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN y formalización de la cesión de posición contractual, el nuevo ADQUIRENTE suscriba los documentos que resulten necesarios a consideración de las PARTES.

8.4.2 En caso el FIDEICOMITENTE se subrogara en la posición de la INSTITUCIÓN FINANCIERA en un CRÉDITO HIPOTECARIO, de acuerdo con las LEYES APLICABLES y lo pactado en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, LA FIDUCIARIA procederá a realizar: i) la actualización del registro de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, señalando al FIDEICOMITENTE como el acreedor garantizado de la garantía mobiliaria constituida sobre el CERTIFICADO DE PARTICIPACION; o ii) la cancelación de la anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACION de su registro. Las PARTES hacen la precisión que la determinación literal (descritos en los

literales i) y ii) se aplicará en el supuesto de subrogación contemplado en el presente numeral, será decidida entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Para efectos de lo señalado en los literales i) y ii) del presente numeral, el FIDEICOMITENTE y la INSTITUCIÓN FINANCIERA remitirán conjuntamente una comunicación escrita a LA FIDUCIARIA en la que informen sobre la subrogación del FIDEICOMITENTE en la posición de la INSTITUCIÓN FINANCIERA y, en consecuencia, la cesión de los derechos a favor del FIDEICOMITENTE.

En el supuesto que el FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA hayan optado por realizar lo dispuesto en el literal ii) anterior, la INSTITUCION FINANCIERA deberá adjuntar a LA FIDUCIARIA la constancia de levantamiento de garantía mobiliaria sobre el correspondiente CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, siempre que hayan sido inscritas en el registro correspondiente, de lo contrario esto no será exigible por LA FIDUCIARIA para la cancelación respectiva.

Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR acuerdan que, de darse el supuesto de subrogación descrito en el presente numeral por causas no imputables al FIDEICOMITENTE, los pagos a realizarse para formalizar dicha subrogación serán considerados como parte de los "COSTOS DEL NEGOCIO", por lo que provendrán de los flujos del mismo, de acuerdo al procedimiento establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. En este supuesto, todos los derechos de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS serán considerados BIENES FIDEICOMETIDOS y los flujos derivados de estos, serán transferidos a las "CUENTAS DEL FIDEICOMISO". En caso el plazo de vigencia de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, respecto de los cuales el FIDEICOMITENTE se ha subrogado en la posición de la INSTITUCIÓN FINANCIERA, sea mayor al plazo de ejecución y culminación del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR acordarán en dicho momento y de mutuo acuerdo, la mecánica y los criterios a tener en cuenta para la liquidación de estos conceptos en la distribución de la "UTILIDAD NETA" correspondiente al "NEGOCIO", conforme a lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. De darse el supuesto que la subrogación se haya producido por causas imputables al FIDEICOMITENTE, los pagos serán asumidos con recursos propios del FIDEICOMITENTE. Las PARTES dejan expresa constancia que la disposición contenida en el presente párrafo será aplicable únicamente entre el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE.

8.4.3 De Las PARTES acuerdan que en el eventual caso que el ADQUIRENTE que incurrió en un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE se encuentre en posesión de la UNIDAD INMOBILIARIA y/o el ESTACIONAMIENTO –de ser el caso- con anterioridad a la culminación del respectivo PROCESO DE TITULACIÓN, la INSTITUCIÓN FINANCIERA correspondiente podrá, en los casos que lo requiera, pero sin estar obligado a ello, solicitar al FIDEICOMITENTE y a LA FIDUCIARIA que le otorguen un poder a efecto de iniciar y seguir un proceso para desalojar judicialmente a dicho ADQUIRENTE.

8.4.4 Los montos pagados por el adjudicatario o comprador del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN derivados de la ejecución del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, serán depositados por el nuevo titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN en la cuenta que la respectiva INSTITUCIÓN FINANCIERA designe, donde se cargará el importe de la liquidación de la deuda impaga proveniente del CRÉDITO HIPOTECARIO. Se deja expresa constancia que los fondos correspondientes a la ejecución del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN no formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO siempre que el cien por ciento (100%) del precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS y, de ser el caso, los

ESTACIONAMIENTOS, haya sido íntegramente pagado por el respectivo adjudicatario o comprador inicial del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN que incurrió en un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE-CREDITO HIPOTECARIO.

8.4.5 En todo supuesto, será responsabilidad exclusiva de la INSTITUCIÓN FINANCIERA la devolución a favor del ADQUIRENTE cuyo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN fue ejecutado, de cualquier remanente –si lo hubiere– una vez cubierto el importe de la liquidación de la deuda impaga a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA. Adicionalmente, la ejecución de las garantías constituidas a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS y las cesiones de posición contractual antes descritas en ningún caso afectarán los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA previamente celebrados por el FIDEICOMITENTE los que se mantendrán plenamente vigentes, por lo que el FIDEICOMITENTE no deberá efectuar la restitución de ninguna suma pagada por los ADQUIRENTES, incluyendo pero no limitándose a la cuota inicial o el remanente del precio que hubiese sido pagado con CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

8.5. <u>De la constitución de Hipotecas y la inscripción en Registros Públicos</u>:

8.5.1. El FIDEICOMITENTE, una vez culminado el PROCESO DE TITULACIÓN de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y/o ESTACIONAMIENTOS que sean materia de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, deberá coordinar la presentación de los títulos referidos a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, y las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECAS, de ser el caso, a los Registros Públicos para su correspondiente inscripción, ello luego de observar lo establecido en el numeral 8.6 siguiente.

Las PARTES acuerdan que la inscripción en los Registros Públicos correspondientes de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA pagados al contado o financiados directamente por el FIDEICOMITENTE –suscritos sin CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA– estará a cargo del FIDEICOMITENTE.

En caso se requiera la suscripción u obtención de cualquier documento adicional por parte de los ADQUIRENTES, a efecto de lograr las inscripciones antes indicadas, y éstos no suscriban o no se encuentren en disposición de suscribir dicha documentación, LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE regularizará y/o formalizará dicha documentación en ejercicio del PODER otorgado.

8.5.2. Queda claramente establecido entre las PARTES que la verificación del proceso de inscripción de las transferencias de propiedad y de las hipotecas le corresponde al FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA colaborará con el FIDEICOMITENTE a efecto de facilitar las inscripciones mediante la suscripción u obtención de los documentos que razonablemente sean necesarios para la formalización de dichos actos, haciendo ejercicio del PODER.

8.6. <u>De la suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA</u>:

8.6.1. Una vez inscrita la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS, el FIDEICOMITENTE deberá remitir en un plazo no mayor a diez (10) DÍAS HÁBILES a cada uno de los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR: (i) un documento electrónico en formato Excel en el que conste el nombre de cada uno de los ADQUIRENTES, el número de la UNIDAD INMOBILIARIA y ESTACIONAMIENTO adquiridos

por cada ADQUIRENTE y el respectivo número de Partida Registral de cada una de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS, así como el porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES; y, (ii) copia simple del asiento de inscripción donde conste la independización correspondiente a las mencionadas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS. El FIDEICOMISARIO SENIOR, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber recibido los referidos documentos - instruirá a LA FIDUCIARIA –con copia al FIDEICOMITENTE siempre y cuando se cumplan lo dispuesto en el numeral 8.2.8 precedente y las demás condiciones previstas en los numerales precedentes- para que suscriba la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de las mencionadas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS que hayan sido materia de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

Conforme lo establecido en el ANEXO 3 del presente CONTRATO, las CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO se encontrarán sujetas a la condición suspensiva establecida en la Cláusula Segunda de dicho documento; la cual estipula que la restitución de dominio sólo entrará en vigencia siempre y cuando se presente conjuntamente con ella, el título de inscripción del CONTRATO DE TRANSFERENCIA respecto a la misma UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO a los Registros Públicos.

8.6.2. Mediante la suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, LA FIDUCIARIA revertirá a favor del FIDEICOMITENTE, el dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, a efecto de perfeccionar e inscribir la transferencia de propiedad de dichos bienes a favor de un respectivo ADQUIRENTE en virtud de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y -de ser el caso- la constitución de las hipotecas derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, . A tal efecto, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE se obligan a suscribir todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios.

8.7. <u>Del procedimiento de resolución o terminación de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA</u>:

8.7.1. En caso el FIDEICOMITENTE y el ADQUIRENTE decidan dejar sin efecto de mutuo acuerdo un respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE deberá preparar los documentos mediante los cuales se formalice dicha terminación del CONTRATO DE TRANSFERENCIA. Dichos documentos deberán contener: (i) la descripción de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA y ESTACIONAMIENTO –de ser el caso– que son materia del CONTRATO DE TRANSFERENCIA resuelto; (ii) nombres completos y datos de los ADQUIRENTES que suscribieron el CONTRATO DE TRANSFERENCIA a resolverse; (iii) el monto que deberá devolverse a los referidos 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 resolver el respectivo acto jurídico. En caso el ADQUIRENTE haya sido financiado por el FIDEICOMISARIO SENIOR o por cualquier otra INSTITUCIÓN FINANCIERA, será necesario que el ADQUIRENTE cuente con la autorización por escrito de la misma antes de hacer efectiva la terminación por mutuo acuerdo antes descrita.

documentos, LA FIDUCIARIA dará por resuelto el CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente.

8.7.6. Cabe precisar que en caso se resuelva un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, financiado mediante un CRÉDITO HIPOTECARIO y se remitan los documentos correspondientes de acuerdo a lo establecido en el numeral anterior, LA FIDUCIARIA deberá proceder conforme a lo establecido en el numeral 8.7.4.

NOVENA: OTROS ASPECTOS DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

9.1. De las PÓLIZAS DE SEGUROS:

9.1.1. Durante la etapa de ejecución del PROYECTO y hasta que se concluya con las OBRAS DE EDIFICACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS y de las ÁREAS COMUNES, el FIDEICOMITENTE (en caso el CONSTRUCTOR sea el mismo FIDEICOMITENTE), o el CONSTRUCTOR (en caso el CONSTRUCTOR sea una PERSONA distinta al FIDEICOMITENTE), deberá contratar y mantener vigente, para cada una de las ETAPAS, una POLIZA CAR que deberá ser endosada favor de LA FIDUCIARIA conforme al numeral 9.1.5 siguiente. El FIDEICOMITENTE deberá velar que el CONSTRUCTOR cumpla con tales obligaciones, a efecto que contrate de manera oportuna la correspondiente PÓLIZA CAR.

La PÓLIZA CAR deberá ser contratada según las prácticas usuales en el negocio inmobiliario y con una Compañía de Seguros a satisfacción del FIDEICOMISARIO SENIOR.

9.1.2. Asimismo, con respecto a la cobertura de responsabilidad civil frente a terceros, el FIDEICOMITENTE (en caso el CONSTRUCTOR sea el mismo FIDEICOMITENTE), o el CONSTRUCTOR (en caso el CONSTRUCTOR sea una PERSONA distinta al FIDEICOMITENTE), se obliga a contratar una PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL, salvo que esté incluida en la PÓLIZA CAR, y a incluir a LA FIDUCIARIA como coasegurada de la misma, así como a mantenerla vigente desde el inicio de la ejecución del PROYECTO hasta la conclusión de las OBRAS DE EDIFICACIÓN. La inclusión de LA FIDUCIARIA como coasegurada en la PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL será realizado de acuerdo con los plazos y condiciones establecidos en el numeral 9.1.5. siguiente.

9.1.3. Una vez concluidas las OBRAS DE EDIFICACIÓN correspondientes a cada ETAPA, el FIDEICOMITENTE deberá contratar y mantener vigente –de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO– y endosar a favor de LA FIDUCIARIA de manera inmediata, una PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS de cada una de las ETAPAS concluidas que corresponda, la misma que se deberá mantener vigente hasta que se cumplan las siguientes condiciones concurrentes: (i) se haya producido la transferencia definitiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y/o ESTACIONAMIENTOS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, a favor de los ADQUIRENTES respectivos; (ii) se entregue a los respectivos ADQUIRENTES la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS; y, (iii) se constituyan las hipotecas a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o de los ESTACIONAMIENTOS que se hayan transferidos a los ADQUIRENTE mediante CRÉDITOS HIPOTECARIOS, luego de suscritas las correspondientes CLÁUSULAS DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO.

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

8.7.2. Una vez preparado el documento y suscrito por los representantes del FIDEICOMITENTE, éste último deberá remitir dicho documento a LA FIDUCIARIA, quien deberá verificar que los datos contenidos en el documento de resolución son los mismos que tiene registrados en sus archivos.

8.7.3. Una vez verificados los datos de acuerdo a lo establecido en el numeral anterior el FIDEICOMITENTE será el encargado de obtener la firma del ADQUIRENTE en todos los documentos que formalicen la resolución de su respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

8.7.4. Una vez suscritos por el ADQUIRENTE los documentos que formalizan la terminación de su CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA un juego original de los mismos. En tales casos, LA FIDUCIARIA deberá actualizar su registro incluyendo en el mismo la referida resolución, cancelando la anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN respectivo. Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no (i) cancelará el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN emitido a nombre del antiguo ADQUIRENTE; ni, (ii) emitirá un nuevo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, según corresponda, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS que fueron materia del CONTRATO DE TRANSFERENCIA resuelto hasta que reciba los documentos originales que formalizan la respectiva resolución. La emisión del nuevo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN deberá realizarse según el numeral 8.3.5. precedente.

8.7.5. En caso el FIDEICOMITENTE decida resolver un CONTRATO DE TRANSFERENCIA por haberse presentando un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE – CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE se encontrará facultado a resolver el referido CONTRATO DE TRANSFERENCIA según lo establecido en el artículo 1429° o en el artículo 1430° del Código Civil, según corresponda, 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 CONTRATO DE TRANSFERENCIA. En tal sentido, a efecto que LA FIDUCIARIA considere como resuelto el referido CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA los siguientes documentos: (i) (a) de resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA conforme al artículo 1429° del Código Civil, 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; o (b) de resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA de acuerdo al artículo 1430° del Código Civil, 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; y (ii) (a) de resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA conforme al artículo 1429° del Código Civil, una 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; o (b) de resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA de acuerdo al artículo 1430° del Código Civil, una declaración jurada dejando constancia que el CONTRATO DE TRANSFERENCIA ha quedado resuelto. Una vez recibidos por LA FIDUCIARIA dichos

Excepcionalmente, para el caso de las transferencias efectuadas al contado, el FIDEICOMITENTE deberá mantener vigente la PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL hasta que se cumpla únicamente las condiciones establecidas en los literales (i) y (ii) anteriores.

Asimismo, y de manera excepcional, tratándose de aquellas UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS que: (i) fueran objeto de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA financiados mediante CRÉDITOS HIPOTECARIOS; y, (ii) hayan sido asegurados a través de una póliza contra todo riesgo e incendio; la PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL se mantendrá vigente solo hasta que los ADQUIRENTES reciban la posesión de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS.

En el supuesto que se resuelva un CONTRATO DE TRANSFERENCIA y el riesgo del bien sea de cargo del FIDEICOMITENTE, este se obligará a contratar y mantener vigente la correspondiente PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL sobre la UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTOS objeto de dicho CONTRATO DE TRANSFERENCIA hasta que se cumplan las condiciones señaladas en el primer párrafo del presente numeral.

9.1.4. La cobertura de las PÓLIZAS DE SEGUROS contratadas y/o a ser contratadas por el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, según corresponda y como se indica en los numerales anteriores, deberán encontrarse de acuerdo a los estándares y usos de la industria de la construcción y del negocio inmobiliario. El FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, según corresponda y como se indica en los numerales anteriores, está obligado a ampliar los términos y condiciones de las PÓLIZAS DE SEGUROS en caso el FIDEICOMISARIO SENIOR o el SUPERVISOR 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.

En caso el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR no esté de acuerdo con la solicitud del SUPERVISOR o del FIDEICOMISARIO SENIOR para la ampliación de los términos y condiciones de las PÓLIZAS DE SEGURO; el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR deberá contratar la mencionada ampliación y, una vez la misma haya sido contratada, podrá cuestionar la referida solicitud del FIDEICOMISARIO SENIOR o del SUPERVISOR.

9.1.5. Las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del respectivo contrato de obra a ser celebrado con el CONSTRUCTOR, siempre que el CONSTRUCTOR no sea el mismo FIDEICOMITENTE, deberá causar que el CONSTRUCTOR solicite –y éste se obliga a solicitar- a la empresa aseguradora la contratación de la PÓLIZA CAR y la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL; debiendo, en el mismo acto, solicitar el endoso de dicha PÓLIZA CAR a favor de LA FIDUCIARIA y la inclusión de LA FIDUCIARIA como coasegurada en la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL, en su calidad de fiduciario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido, el FIDEICOMITENTE queda obligado a causar que el CONSTRUCTOR entregue –y éste se obliga a entregar- a LA FIDUCIARIA la PÓLIZA CAR y la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL (en caso la PÓLIZA CAR no incluya la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL), y su respectivo endoso y/o inclusión como coasegurada, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes a la celebración del contrato de obra a ser celebrado con el CONSTRUCTOR para la ejecución y desarrollo del PROYECTO, lo cual deberá ser comunicado por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS. Las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE deberá causar que el CONSTRUCTOR

entregue –y éste se obliga a hacer entrega- a LA FIDUCIARIA de la PÓLIZA CAR y la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL y su respectivo endoso y/o inclusión como coasegurada, según corresponda, antes de que se inicien las OBRAS DE EDIFICACIÓN. En caso, el FIDEICOMITENTE ejerciera la función de CONSTRUCTOR, encontrándose a cargo de la construcción de la obra correspondiente al PROYECTO, el FIDEICOMITENTE se obliga a que con tres (3) DÍAS HÁBILES de antelación al inicio de las OBRAS DE EDIFICACIÓN (i) contratará la POLIZA CAR y la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL, (ii) solicitará el endoso de dicha PÓLIZA CAR a favor de LA FIDUCIARIA y/o la inclusión de esta como coasegurada, en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y (iii) entregar las precitadas Pólizas con sus respectivos endosos y/o inclusión como coasegurada a LA FIDUCIARIA.

De la misma manera, el FIDEICOMITENTE estará obligado a solicitar y tramitar ante la empresa aseguradora que corresponda, y a obtener, el endoso a favor de LA FIDUCIARIA –en su calidad de fiduciario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO– como única beneficiaria de las PÓLIZAS DE SEGURO GLOBAL.

9.1.6. El endoso de las PÓLIZAS DE SEGURO en el caso de la PÓLIZA CAR y de las PÓLIZAS DE SEGURO GLOBAL, así como el coaseguramiento de LA FIDUCIARIA en las PÓLIZAS DE RESPONSABILIDA CIVIL, deberán incorporar en las condiciones de cobertura, la obligación de la entidad aseguradora de no cancelar las coberturas o resolver el contrato o las PÓLIZAS DE SEGURO sin dar a LA FIDUCIARIA un preaviso, mediante carta notarial, de cuando menos treinta (30) DÍAS HÁBILES antes de proceder a dejar sin efecto las mismas. El FIDEICOMITENTE se obliga a solicitarle a la empresa aseguradora que ésta informe de cualquier incumplimiento en el pago de las POLIZAS DE SEGURO directamente a LA FIDUCIARIA con copia a los FIDEICOMISARIOS.

Queda expresamente establecido que LA FIDUCIARIA podrá contratar, con cargo al mismo procedimiento establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta, PÓLIZAS DE SEGURO en caso los obligados a contratarlas no lo hubieren realizado en los plazos previstos en la presente Cláusula. Los gastos y costos que resulten aplicables a dicha contratación de las PÓLIZAS DE SEGUROS serán aplicados de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO.

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 SENIOR –con copia al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR– a efecto que el FIDEICOMISARIO SENIOR instruya a LA FIDUCIARIA sobre cómo proceder para la renovación o contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO.

9.1.7. El FIDEICOMITENTE estará obligado a mantener vigentes o causar que se mantengan vigentes, según corresponda, las PÓLIZAS DE SEGUROS, de acuerdo a las condiciones establecidas en la presente Cláusula Novena, debiendo acreditar ante LA FIDUCIARIA la renovación de las coberturas y el endoso correspondiente a favor de LA FIDUCIARIA, en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, cuando menos quince (15) DÍAS HÁBILES antes del vencimiento de las pólizas vigentes.

En caso el FIDEICOMITENTE no cumpla con acreditar a LA FIDUCIARIA la contratación o renovación de las PÓLIZAS DE SEGURO, o el endoso de éstas a favor de LA FIDUCIARIA, o no cumpla con el pago de las primas correspondientes, de conformidad con lo señalado

en el párrafo anterior, LA FIDUCIARIA procederá a comunicar dicho evento al FIDEICOMISARIO SENIOR –con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR–, pudiendo el FIDEICOMISARIO SENIOR 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 SENIOR podrá repetir contra el FIDEICOMITENTE por los montos pagados según lo previamente establecido. Sin perjuicio de las autorizaciones del FIDEICOMISARIO SENIOR antes mencionadas, LA FIDUCIARIA podrá contratar las PÓLIZAS DE SEGURO que no hubiesen sido contratadas, contratación que será realizada con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de conformidad con la Cláusula Vigésimo Cuarta.

Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO SENIOR, ni el FIDEICOMISARIO JUNIOR, en ningún caso, asumen responsabilidad por la vigencia y contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO. Los FIDEICOMISARIOS podrán considerar el incumplimiento de la contratación, endoso y/o inclusión de LA FIDUCIARIA como coasegurada según corresponda, así como la vigencia de las PÓLIZAS DE SEGURO como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, siempre y cuando se deba a causa imputable al FIDEICOMITENTE, encontrándose única y exclusivamente el FIDEICOMISARIO SENIOR a solicitar a LA FIDUCIARIA que proceda con el procedimiento contemplado en el Capítulo IV del presente CONTRATO.

9.1.8. Ante la ocurrencia de un siniestro sobre el PROYECTO, independientemente de la ETAPA en que éste se encuentre, el FIDEICOMITENTE inmediatamente deberá dar aviso por escrito de la ocurrencia del mismo al SUPERVISOR –con copia al FIDEICOMISARIO SENIOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR y a LA FIDUCIARIA–. LA FIDUCIARIA deberá abrir la CUENTA SEGUROS dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha de recepción del aviso antes mencionado y le comunicará a las empresas emisoras de las PÓLIZAS DE SEGURO, el número de la CUENTA SEGUROS –con copia al SUPERVISOR, al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR–, instruyéndoles que procedan a depositar los FLUJOS POR SEGUROS en dicha CUENTA SEGUROS.

Asimismo, en caso se produzca un siniestro que haga imposible la culminación del PROYECTO, a consideración del FIDEICOMISARIO SENIOR, contando con un informe del SUPERVISOR en dicho sentido, podrá procederse conforme con los establecido en el Capítulo IV del CONTRATO.

9.1.9. Los FLUJOS POR SEGUROS acreditados en la CUENTA SEGUROS formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y serán destinados por LA FIDUCIARIA para la restitución de las OBRAS DE EDIFICACIÓN. De existir un remanente, luego de la precitada restitución de obras, este se destinará al pago de OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO.

9.1.10. A partir de la suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, y/o del cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral 9.1.3., LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE –así como los FIDEICOMISARIOS– no asumen, ni asumirán ningún tipo de responsabilidad frente a los ADQUIRENTES ni frente a cualquier tercero, en caso las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS no hubiesen sido debidamente asegurados.

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

9.2. De la aprobación de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES:

El FIDEICOMITENTE deberá remitir al SUPERVISOR, dentro de los cuarenta y cinco (45) DÍAS HÁBILES de suscrito el CONTRATO, un documento en virtud al cual se detallen las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES. El SUPERVISOR deberá evaluar las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, en un plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES de recibidas, a fin de emitir su conformidad respecto del cumplimiento de lo establecido en la MEMORIA DESCRIPTIVA, siempre que ésta cumpla con lo previamente aprobado por las PARTES.

Las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES definitivas, serán remitidas por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA, con copia a los FIDEICOMISARIOS y el FIDEICOMITENTE, quien las asumirá como válidas y vigentes.

En caso el SUPERVISOR no apruebe las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, el FIDEICOMITENTE tendrá un plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES, contados desde la recepción de la comunicación en que conste la desaprobación y observaciones del SUPERVISOR, debidamente sustentadas, para subsanar o dar respuesta a las observaciones efectuadas por el SUPERVISOR, dicha situación será comunicada a los FIDEICOMISARIOS por el SUPERVISOR; en el supuesto que el FIDEICOMITENTE estime que el plazo para la subsanación tenga que ser mayor al establecido en el presente párrafo, el FIDEICOMITENTE se lo comunicará al SUPERVISOR para que se establezca de manera conjunta un nuevo plazo para la subsanación y/o respuesta de las observaciones efectuadas por el SUPERVISOR, esto último no podrá ser mayor a treinta (30) días calendario. En caso el SUPERVISOR no se pronuncie en el plazo antes establecido, se entenderá que las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES no han sido aprobadas.

El procedimiento para la aprobación de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES será aplicable hasta que el SUPERVISOR esté conforme con los documentos que envíe el FIDEICOMITENTE, sin perjuicio de que sea aplicable lo dispuesto en cuanto la falta de pronunciamiento del SUPERVISOR en el plazo indicado. En caso el SUPERVISOR apruebe (expresamente) los nuevos documentos recibidos del FIDEICOMITENTE, éste deberá remitir de forma inmediata las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES aprobadas, a los FIDEICOMISARIOS, con copia a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE, para su conocimiento.

Las PARTES dejan expresa constancia que, luego de observadas las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, el SUPERVISOR sólo podrá pronunciarse sobre aquellos supuestos que hayan sido materia de observación previa y aquellos que no hayan sido observados pero que vayan contra lo dispuesto en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y en las LEYES APLICABLES, luego de que fueran nuevamente presentadas por el FIDEICOMITENTE, salvo que en la subsanación de las observaciones se hayan afectados aspectos distintos a los previamente observados.

Una vez recibidas por parte de LA FIDUCIARIA las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES aprobadas por el SUPERVISOR, LA FIDUCIARIA las asumirá como válidas y vigentes.

Queda claramente establecido que las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES aprobadas por el SUPERVISOR no podrán ser modificadas o alteradas sin la aprobación por escrito del FIDEICOMISARIO SENIOR.

En el caso en que el FIDEICOMITENTE decida proponer la modificación de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES o las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES deberá remitir su solicitud de modificación al FIDEICOMISARIO SENIOR y al SUPERVISOR, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR y a LA FIDUCIARIA. El FIDEICOMISARIO SENIOR, por su parte, deberá emitir su aprobación u observación a las modificaciones a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES o a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES dentro de: (i) los siete (7) DÍAS HÁBILES de haber recibido la solicitud del FIDEICOMITENTE, en caso dichas modificaciones no impliquen un cambio en la línea de crédito otorgada en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y no impliquen un cambio en las licencias de construcción o permisos para las OBRAS DE EDIFICACIÓN y OBRAS DE HABILITACIÓN; o, (ii) los treinta (30) DÍAS HÁBILES de haber recibido la solicitud del FIDEICOMITENTE, en caso dichas modificaciones impliquen un aumento en la línea de crédito otorgada en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO o impliquen un cambio en las licencias de construcción o permisos para las OBRAS DE EDIFICACIÓN y OBRAS DE HABILITACIÓN. En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR no se pronuncie en los plazos antes establecidos, se entenderá que la solicitud del FIDEICOMITENTE ha sido denegada.

En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR emita una observación a las mencionadas modificaciones, el FIDEICOMITENTE tendrá diez (10) DÍAS HÁBILES para subsanar la misma y enviar nuevamente la propuesta al FIDEICOMISARIO SENIOR, en el supuesto que el FIDEICOMITENTE estime que el plazo para la subsanación tenga que ser mayor al establecido en el presente párrafo, el FIDEICOMITENTE se lo comunicará al SUPERVISOR y al FIDEICOMISARIO SENIOR para que se establezca de manera conjunta un nuevo plazo para la subsanación y/o respuesta de las observaciones efectuadas por el FIDEICOMISARIO SENIOR, esto último no podrá ser mayor a treinta (30) días calendario. El FIDEICOMISARIO SENIOR tendrá diez (10) DÍAS HÁBILES para revisar nuevamente la propuesta y emitir su aprobación u observaciones sobre la misma. Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa respecto a la aprobación de las nuevas ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES y/o ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES remitidas por el FIDEICOMITENTE. Queda claramente establecido que en esta segunda revisión o las subsiguientes, el FIDEICOMISARIO SENIOR solo podrá realizar observaciones sobre las subsanaciones del FIDEICOMITENTE. El FIDEICOMISARIO SENIOR no podrá observar injustificadamente cualquier modificación a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES o a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES.

Una vez aprobadas las modificaciones antes mencionadas, el FIDEICOMITENTE pondrá en conocimiento de LA FIDUCIARIA, del SUPERVISOR y de los FIDEICOMISARIOS las nuevas ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES o las nuevas ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES.

9.3. <u>De la tasación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO</u>

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, como a continuación se señala.

De acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior, las PARTES dejan expresa constancia que se podrá realizar hasta una (1) tasación anual sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en la oportunidad en que el FIDEICOMISARIO SENIOR lo solicite por

escrito a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR. Sin embargo, cuando el FIDEICOMISARIO SENIOR solicité una segunda tasación por causas justificadas, ésta podrá realizarse. Los costos de las tasaciones deberán ser asumidos por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo a lo previsto en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente documento.

En tal sentido, para los efectos de la contratación de tasadores o valuadores, LA FIDUCIARIA propondrá al FIDEICOMITENTE, de la relación de tasadores contenida en el ANEXO 18, los nombres y presupuestos de hasta tres (3) tasadores, debidamente inscritos en el Registro REPEV de la SBS, entre los que el FIDEICOMITENTE, dentro de los cinco (05) DÍAS HABILES, elegirá al que realizará la correspondiente tasación o valuación. En caso, ninguno de los tasadores que aparecen en el ANEXO 18 brinde o esté en la posibilidad de brindar los servicios requeridos, LA FIDUCIARIA proporcionará, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de haber confirmado la inexistencia de la posibilidad de contar con los servicios de los tasadores del ANEXO 18 una nómina de tres (3) tasadores, debidamente inscritos en el Registro REPEV de la SBS, incluyendo sus cotizaciones a efectos de que el FIDEICOMITENTE designe a uno de ellos.

En caso que el FIDEICOMITENTE no comunique a LA FIDUCIARIA los tasadores o valuadores que ha elegido dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de proporcionados los nombres de los tasadores o valuadores por LA FIDUCIARIA, ésta podrá elegir al tasador de la relación propuesta al FIDEICOMITENTE. Una vez seleccionado el tasador o valuador por LA FIDUCIARIA, esta última comunicará de inmediato y por escrito al FIDEICOMITENTE y a los FIDEICOMISARIOS dicha selección. La tasación se realizará luego de que hubiesen transcurrido por lo menos diez (10) DÍAS HÁBILES desde dicha comunicación –no antes de dicho plazo- y siempre que no afecte la ejecución o el desarrollo del PROYECTO.

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.

9.3.2. Sin perjuicio de lo antes indicado, LA FIDUCIARIA podrá realizar sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS existentes, las inspecciones que considere necesarias o las que, a su solo criterio, le solicite el FIDEICOMISARIO SENIOR, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR– ya sea directamente o a través de terceros– para verificar el estado de los referidos BIENES FIDEICOMETIDOS, bastando para ello un aviso previo al FIDEICOMITENTE con una anticipación no menor de diez (10) DÍAS HÁBILES. Estas inspecciones deberán ser realizadas en el horario normal de trabajo del FIDEICOMITENTE, debiendo éste prestar las facilidades del caso.

Los gastos y costos que demanden las tasaciones, valuaciones y/o las dos (2) primeras inspecciones realizadas dentro del plazo de un año calendario, de conformidad con este CONTRATO, serán pagados conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta de este CONTRATO, siempre que se encuentren documentados y se ajusten a las cotizaciones previamente entregadas a LA FIDUCIARIA, para el caso de las tasaciones y/o valuaciones.

Los gastos y costos que demanden las inspecciones adicionales solicitadas por los FIDEICOMISARIOS, serán pagadas por el FIDEICOMITENTE con cargo a las *"CUENTAS DEL*

FIDEICOMISO", de acuerdo a la liquidación que para dicho efecto le remita LA FIDUCIARIA mediante documentación debidamente sustentada. Para la ejecución de dichas inspecciones adicionales deberá seguirse con el procedimiento antes descrito.

9.4. De la no realización de Juntas de Fideicomisarios:

Las PARTES acuerdan expresamente que no obstante la emisión de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, de acuerdo a lo previsto en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del CONTRATO, no se constituirá un sindicato de fideicomisarios ni se celebrarán juntas de fideicomisarios de acuerdo a lo permitido en el artículo 267° de la LEY DE BANCOS. Lo antes indicado, se pacta sin perjuicio de los acuerdos que en conjunto puedan tomar el FIDEICOMISARIO SENIOR y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO.

9.5. Del DEPOSITARIO:

9.5.1. El DEPOSITARIO será solidariamente responsable con el FIDEICOMITENTE por la conservación, custodia y mantenimiento de los materiales que sean necesarios para la ejecución del PROYECTO, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Undécima siguiente. Asimismo, el DEPOSITARIO deberá cumplir con todas las obligaciones a su cargo que se encuentren reguladas en el presente CONTRATO.

9.5.2. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE podrá sustituir al DEPOSITARIO siempre que: (i) el nuevo depositario desempeñe para el FIDEICOMITENTE, las funciones y responsabilidades que correspondían al DEPOSITARIO que sustituirá; y, (ii) cumpla el nuevo DEPOSITARIO con suscribir los documentos que razonablemente pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS a los efectos de asumir el cargo de DEPOSITARIO de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, cuya custodia le corresponde, en ningún caso asumirá obligaciones adicionales a las establecidas en el presente CONTRATO.

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

9.5.3. 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 aprobada u objetada por LA FIDUCIARIA o por cualquiera de los FIDEICOMISARIOS dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES contados a partir de la comunicación del FIDEICOMITENTE que incluya la propuesta de la persona designada como DEPOSITARIO sustituto. La objeción de los FIDEICOMISARIOS y/o de LA FIDUCIARIA a la propuesta mencionada deberá encontrarse debidamente fundamentada y ser comunicada mediante carta dirigida al FIDEICOMITENTE, con copia a LA FIDUCIARIA y al otro FIDEICOMISARIO. Una vez vencido el referido plazo y en tanto no se hubiere remitido la referida objeción o aprobación, dicho nombramiento se entenderá denegado por las PARTES.

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

y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO cuya custodia le corresponde

CAPÍTULO III

DÉCIMA: DE LOS CRONOGRAMAS

10.1. El FIDEICOMITENTE deberá remitir al SUPERVISOR: (i) dentro de los cuarenta y cinco (45) DÍAS HÁBILES previos al inicio de la respectiva ETAPA, los CRONOGRAMAS DE EDIFICACIÓN correspondientes a las ETAPAS distintas de la primera ETAPA; y, (ii) las modificaciones que puedan realizarse a los CRONOGRAMAS.

El SUPERVISOR deberá evaluar los CRONOGRAMAS referidos en el párrafo anterior a fin de emitir su conformidad y remitir los mismos a los FIDEICOMISARIOS, con copia a LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber recibido los mismos.

El FIDEICOMISARIO SENIOR deberá enviar una comunicación escrita al SUPERVISOR aprobando u observando los CRONOGRAMAS, dentro de los siete (7) DÍAS HÁBILES de haber recibido los mismos. Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa respecto a la aprobación de los nuevos CRONOGRAMAS previamente remitidos por el SUPERVISOR, sin perjuicio de la obligación del FIDEICOMISARIO SENIOR de sustentar los motivos que los llevaron a denegar (tácita o expresamente) la solicitud de modificación de los CRONOGRAMAS.

En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR observase –bajo criterios de razonabilidad debidamente sustentados- los nuevos CRONOGRAMAS, de acuerdo a lo establecido en el párrafo inmediato anterior, el SUPERVISOR y el FIDEICOMITENTE tendrán un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES para subsanar las observaciones formuladas. Remitidos los nuevos CRONOGRAMAS subsanando las observaciones formuladas por el FIDEICOMISARIO SENIOR, éste tendrá el mismo plazo indicado en el párrafo anterior para aprobar o desaprobar los mismos. Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa respecto a la aprobación de los CRONOGRAMAS previamente remitidos por el SUPERVISOR.

Las PARTES dejan expresa constancia de que, respecto a los CRONOGRAMAS reformulados en virtud a una observación previamente efectuada, el FIDEICOMISARIO SENIOR sólo podrá pronunciarse sobre aquellos supuestos que hayan sido materia de una observación previa; salvo que en las subsanaciones se haya afectado algún aspecto distinto a lo observado previamente que contravenga las LEYES APLICABLES, sin perjuicio de su obligación de sustentar los motivos que lo llevaron a denegar (tácita o expresamente) la solicitud de modificación de los CRONOGRAMAS.

Las PARTES acuerdan que los CRONOGRAMAS sólo podrán ser observados y subsanados en dos (2) oportunidades. En consecuencia, en el eventual escenario que el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR no lleguen a un acuerdo con respecto a la aprobación de los

CRONOGRAMAS, LA FIDUCIARIA tomará como válidos y vigentes los últimos CRONOGRAMAS aprobados por el FIDEICOMISARIO SENIOR.

Los CRONOGRAMAS definitivos, serán remitidos por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR, quienes los asumirán como válidos y vigentes hasta la culminación del PROYECTO, salvo que se apruebe una modificación a los mismos siguiendo el procedimiento antes señalado.

10.2. Los CRONOGRAMAS deberán estar acompañados por un certificado firmado por el FIDEICOMITENTE: (i) declarando que los CRONOGRAMAS han sido preparados de buena fe y sobre la base de presupuestos razonables, (ii) suministrando con un grado de detalle razonable toda la información necesaria para calcular las proyecciones para cada uno de los rubros del PROYECTO; y (iii) señalando con un grado de detalle razonable cualquier desviación material producida o proyectada con respecto a los CRONOGRAMAS iniciales o inmediatos anteriores, explicando las razones de tales desviaciones y su impacto en el desarrollo del PROYECTO.

10.3. Los CRONOGRAMAS deberán contener, para cada mes calendario durante la vigencia del PROYECTO el avance proyectado de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN.

10.4. El FIDEICOMISARIO SENIOR se encuentra en la obligación de sustentar sus observaciones respecto de los CRONOGRAMAS iniciales o de cualquier ETAPA del PROYECTO, por lo que cualquier decisión rechazando una solicitud de aprobación deberá estar debidamente justificada.

10.5. Si el FIDEICOMISARIO SENIOR aprueba los CRONOGRAMAS, éstos se considerarán como los CRONOGRAMAS vigentes para el PROYECTO, lo cual deberá ser comunicado por el FIDEICOMISARIO SENIOR a LA FIDUCIARIA y al SUPERVISOR. Si el FIDEICOMISARIO SENIOR objetase la propuesta del FIDEICOMITENTE para la modificación de los CRONOGRAMAS, se considerarán como CRONOGRAMAS vigentes para el PROYECTO al último CRONOGRAMA aprobado por el FIDEICOMISARIO SENIOR, hasta que el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR –con apoyo del SUPERVISOR- lleguen a un acuerdo respecto de los nuevos CRONOGRAMAS.

10.6. Los CRONOGRAMAS no podrán ser alterados sin el consentimiento por escrito del FIDEICOMISARIO SENIOR. El FIDEICOMITENTE podrá proponer al FIDEICOMISARIO SENIOR –con la previa opinión del SUPERVISOR- en cualquier momento, una revisión de los CRONOGRAMAS, según sea el caso, a fin de reflejar cambios significativos, resultantes de eventos posteriores a su aprobación y no considerados en los mismos, así como para reflejar cambios propuestos en la MEMORIA DESCRIPTIVA o en el cronograma de avance de las obras. Una vez presentada la solicitud correspondiente por parte del FIDEICOMITENTE, las disposiciones contenidas en los numerales 10.1 y siguientes resultarán aplicables. Si el FIDEICOMISARIO SENIOR aprueba los CRONOGRAMAS revisados, éstos se considerarán como los CRONOGRAMAS vigentes para las ETAPAS restantes del PROYECTO.

10.7. El DÍA HÁBIL siguiente en que los CRONOGRAMAS, o cualquiera de sus modificaciones, resulten aprobados, el FIDEICOMISARIO SENIOR remitirá al SUPERVISOR, a efecto que éste lo ponga en conocimiento de LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO JUNIOR y del FIDEICOMITENTE.

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

CAPÍTULO IV
EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO Y/O SUSTITUCIÓN DEL CONSTRUCTOR

UNDÉCIMA: **PROCEDIMIENTO EN CASO SE VERIFIQUE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO Y/O UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR**

11.1. En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR (para el caso de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO BANCO) y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR (para el caso de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR) tomen conocimiento de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, respectivamente, cualquiera de éstos podrá dirigir una carta por conducto notarial a LA FIDUCIARIA –con copia a las demás PARTES y al SUPERVISOR– comunicándole de la ocurrencia del incumplimiento.

Luego de enviada la carta notarial correspondiente a LA FIDUCIARIA según lo indicado en el párrafo anterior, el FIDEICOMISARIO que envió la comunicación antes referida deberá convocar al otro FIDEICOMISARIO (de acuerdo a lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Primera) a una reunión que tendrá por objeto: (i) informar los alcances del EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o del EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR al otro FIDEICOMISARIO; y, (ii) analizar si se procederá a remitir una carta notarial a LA FIDUCIARIA instruyendo: (a) se proceda a ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, designando al perito tasador de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.4.3 siguiente; o (b) en caso el incumplimiento se encuentre vinculado a las obligaciones del CONSTRUCTOR, se proceda a la sustitución del CONSTRUCTOR, designando al nuevo constructor de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.3 siguiente.

11.2 La reunión referida en párrafo anterior, deberá ser convocada para que sea llevaba a cabo de manera presencial en la ciudad de Lima, o de manera no presencial vía telefónica, vía conferencia, o por cualquier otro medio similar, debiendo en estos casos, acreditarse la participación de ambos FIDEICOMISARIOS vía correo electrónico enviado por ambos FIDEICOMISARIOS al inicio de la reunión. La reunión deberá llevarse a cabo dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la comunicación por el otro FIDEICOMISARIO. En caso los FIDEICOMISARIOS no logren un acuerdo con relación a la decisión a adoptar, el FIDEICOMISARIO SENIOR será quien finalmente adopte la decisión, teniendo voto dirimente.

El FIDEICOMISARIO SENIOR remitirá a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO JUNIOR, al SUPERVISOR y al FIDEICOMITENTE una comunicación con el resultado de la reunión y la decisión de ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la sustitución del CONSTRUCTOR. Para el caso de la comunicación a ser remitida a LA FIDUCIARIA, ésta se realizará vía notarial. En caso se proceda con la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, la referida comunicación deberá incluir la designación del perito tasador, y en el caso de la sustitución del CONSTRUCTOR, la comunicación deberá incluir la designación de los posibles nuevos constructores. En caso se proceda con la sustitución del CONSTRUCTOR, el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá considerar la opinión del FIDEICOMISARIO JUNIOR para su designación.

En caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, previamente se deberá proceder a la ejecución del *"PATRIMONIO FIDEICOMETIDO"* establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.

Desde el día de la celebración de la reunión, el FIDEICOMISARIO SENIOR contará con un plazo máximo de cinco (05) DÍAS HÁBILES para remitir la comunicación a la que se refiere el segundo párrafo del presente numeral.

No obstante lo anterior, queda establecido que en tanto las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO no hayan sido canceladas íntegramente, únicamente el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá instruir a LA FIDUCIARIA, a su solo criterio, la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme al procedimiento establecido en este capítulo, ello luego de cumplidos los plazos dispuestos en el numeral anterior y sea que se haya producido o no la reunión con el FIDEICOMISARIO JUNIOR. En caso LA FIDUCIARIA reciba la carta notarial con la instrucción de sustitución del CONSTRUCTOR, o de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, ésta procederá conforme a los numerales siguientes de la presente Cláusula Undécima.

Las PARTES acuerdan expresamente que el procedimiento establecido en la presente Cláusula Undécima, será aplicado siempre y todas las veces que ocurra o se mantenga cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR y/o EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO.

11.3. <u>De la sustitución del CONSTRUCTOR</u>:

11.3.1. En caso de acordar la sustitución del CONSTRUCTOR, dentro de un plazo de cinco (05) DÍAS HÁBILES de enviada a LA FIDUCIARIA la carta notarial en la que se instruye la sustitución del CONSTRUCTOR –conforme a lo señalado en el numeral 11.2 anterior–, LA FIDUCIARIA deberá: (i) remitir una comunicación al CONSTRUCTOR (con copia a los FIDEICOMISARIOS y al FIDEICOMITENTE) informándole la decisión de removerlo del cargo de constructor del PROYECTO, y (ii) remitir una comunicación a los posibles nuevos constructores –previamente designados por el FIDEICOMISARIO SENIOR en el marco de la reunión referida en el primer párrafo del numeral 11.2 anterior– a fin de iniciar las negociaciones y gestiones para su contratación de conformidad con lo establecido en el numeral 11.3.2., las cuales estarán a cargo del FIDEICOMISARIO SENIOR.

En caso el FIDEICOMITENTE no ejerza la función de CONSTRUCTOR, el FIDEICOMITENTE deberá suscribir la documentación que resulte necesaria a fin de dejar sin efecto el CONTRATO DE OBRA celebrado con el CONSTRUCTOR sustituido. Será de cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE (con recursos propios) cualquier gasto o costo de la remoción y nombramiento del CONSTRUCTOR, ello en caso el CONSTRUCTOR sustituido sea el mismo FIDEICOMITENTE; de lo contrario, dichos gastos o costos serán considerado "COSTOS DEL NEGOCIO".

La contratación de cualquier CONSTRUCTOR deberá efectuarse a valor de mercado y respetando –como mínimo– los términos y condiciones que para el cargo de CONSTRUCTOR se establecen en el presente CONTRATO.

11.3.2. En caso el nuevo CONSTRUCTOR no estuviese en disposición de asumir el encargo o no se llegase a un acuerdo para su contratación, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES contado a partir de la recepción, por parte del nuevo CONSTRUCTOR, de la comunicación referida en el literal (ii) del numeral 11.3.1 anterior, el FIDEICOMISARIO SENIOR deberá seleccionar y designar a otro CONSTRUCTOR. El otro CONSTRUCTOR deberá ser designado en un plazo estimado de treinta (30) días calendario contado desde que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya tomado conocimiento de la negativa

respectiva, lo que deberá ser informado por el FIDEICOMISARIO SENIOR al FIDEICOMISARIO JUNIOR, dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes de haber tomado conocimiento de dicha negativa. La designación del otro CONSTRUCTOR deberá ser informado por el FIDEICOMISARIO SENIOR a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR, y deberá el FIDEICOMISARIO SENIOR iniciar el procedimiento establecido en el literal (ii) del numeral 11.3.1 anterior.

El procedimiento regulado en el párrafo anterior deberá ser aplicado hasta el momento en el que el nuevo CONSTRUCTOR acepte el encargo de constructor del PROYECTO, y los términos y condiciones del contrato de obra a ser suscrito. El FIDEICOMISARIO SENIOR, la PERSONA designada como nuevo CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA, suscribirán el contrato de obra respectivo.

11.3.3. El cargo del CONSTRUCTOR removido cesará automáticamente y de pleno derecho, una vez que el nuevo CONSTRUCTOR asuma sus funciones. Al respecto, se entenderá que el nuevo CONSTRUCTOR asume sus funciones desde el momento de la celebración del correspondiente contrato de obra por medio del cual éste se obligue a concluir las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA –de ser el caso– y las OBRAS DE EDIFICACIÓN. Lo señalado en el presente párrafo deberá ser tomado en cuenta por el FIDEICOMITENTE en caso éste no ejerza la función de CONSTRUCTOR, ello con relación a la documentación que deberá suscribir a fin de dejar sin efecto el CONTRATO DE OBRA celebrado con el CONSTRUCTOR sustituido.

En caso el FIDEICOMITENTE ejerza también la función de CONSTRUCTOR y éste último sea sustituido, el FIDEICOMITENTE seguirá manteniendo la condición de FIDEICOMITENTE hasta la conclusión del presente CONTRATO, debiendo el FIDEICOMITENTE seguir cumpliendo estrictamente sus obligaciones como tal, realizando todos los actos, gestiones y mejores esfuerzos para la venta total de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS.

LA FIDUCIARIA queda facultada para exigir al FIDEICOMITENTE, al CONSTRUCTOR removido y al DEPOSITARIO, la inmediata entrega de la posesión de todos y cada uno de los bienes que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al nuevo CONSTRUCTOR a fin de que éste inicie las obras convenidas, ello mediante el envío de una comunicación al FIDEICOMITENTE, al CONSTRUCTOR removido y al DEPOSITARIO –con copia al nuevo CONSTRUCTOR–, en la cual se señale la designación del nuevo CONSTRUCTOR y la asunción de funciones como constructor del PROYECTO. En ese sentido, se entenderá que desde la fecha de recepción de la comunicación antes referida por parte del FIDEICOMITENTE, del CONSTRUCTOR removido, del DEPOSITARIO y del nuevo CONSTRUCTOR, éste último mantendrá la posesión inmediata del TERRENO y de los demás bienes que correspondan y que integren el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

En caso el FIDEICOMITENTE, el CONSTRUCTOR removido y/o el DEPOSITARIO se negaran a entregar los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO luego de recibida la mencionada comunicación, se considerará un incumplimiento sujeto a la interposición de acciones tenientes a procurar la entrega de los mismos, así como una violación del deber de devolución de parte del DEPOSITARIO, que conllevará las responsabilidades civiles y penales derivadas de dicha condición.

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

El FIDEICOMITENTE, el CONSTRUCTOR –y solidariamente con estos el DEPOSITARIO– se comprometen y se obligan desde ya, de manera solidaria bajo responsabilidad, a efectuar la inmediata entrega de la posesión de los bienes que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en la forma antes indicada, de ser requerido por LA FIDUCIARIA. En caso de negativa, LA FIDUCIARIA podrá recurrir a la autoridad pertinente para requerir la entrega de la posesión de todos y cada uno de los bienes que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a favor del nuevo CONSTRUCTOR.

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

11.3.4. Queda claramente establecido por las PARTES que, el nuevo CONSTRUCTOR deberá conocer y obligarse a cumplir todos los términos del CONTRATO. Asimismo, deberá respetar los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que se hayan suscrito, así como los derechos, cargas o gravámenes constituidos a favor de terceras PERSONAS sobre los bienes materia de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

Las funciones y obligaciones del nuevo CONSTRUCTOR concluirán cuando se haya cumplido íntegramente con: (i) las OBRAS DE EDIFICACIÓN y las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; y (ii) la obtención de las conformidades de obra respectivas sin observaciones.

11.3.5. 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 será negociada directamente entre el FIDEICOMISARIO SENIOR y el nuevo CONSTRUCTOR (debiendo respetar –como mínimo– lo establecido en el presente CONTRATO; en lo que se refiere a la función de constructor), cuyos honorarios, gastos generales y cualquier otro costo monetario será considerado como un costo del PROYECTO, sin perjuicio que estos últimos puedan ser considerados "COSTOS DEL NEGOCIO", según lo señalado en el segundo párrafo del numeral 11.3.1 de la presente cláusula.

11.3.6. Queda claramente establecido por las PARTES que, durante el periodo que transcurra entre el envío de la comunicación a LA FIDUCIARIA informando la decisión de sustitución del CONSTRUCTOR –conforme a lo establecido en el segundo párrafo del numeral 11.2 anterior–, y el momento en el cual el nuevo CONSTRUCTOR asuma sus funciones, LA FIDUCIARIA podrá tomar posesión de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En este sentido, el FIDEICOMITENTE, el CONSTRUCTOR –y solidariamente con estos el DEPOSITARIO– se obligan a no perturbar la posesión de LA FIDUCIARIA respecto de dichos bienes.

LA FIDUCIARIA podrá contratar a terceras PERSONAS a efecto que estos se encarguen de custodiar los BIENES FIDEICOMETIDOS que –de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior– se encuentren en posesión inmediata de LA FIDUCIARIA.

LA FIDUCIARIA no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por la decisión de sustituir al CONSTRUCTOR, de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula.

Las PARTES acuerdan que la sustitución del CONSTRUCTOR únicamente procederá conforme al procedimiento establecido en la presente Cláusula Undécima, quedando el FIDEICOMITENTE prohibido de sustituir al CONSTRUCTOR de forma unilateral. En caso el CONSTRUCTOR sea una PERSONA distinta al FIDEICOMITENTE, de existir incumplimientos por parte del CONSTRUCTOR respecto de sus obligaciones conforme al respectivo CONTRATO DE OBRA, el FIDEICOMITENTE deberá enviar una comunicación en ese sentido y de forma inmediata, a todas las PARTES.

11.4. Del procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:

11.4.1 En caso de acordar la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, por el sólo mérito de la recepción de la carta notarial a la que se refiere el segundo párrafo del numeral 11.2 anterior, LA FIDUCIARIA procederá con la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, conforme haya sido acordado por los FIDEICOMISARIOS sin requerir autorización ni formalidad previa de ningún tipo, ni admitir oposición alguna de parte del FIDEICOMITENTE, del DEPOSITARIO, del CONSTRUCTOR o de cualquier tercero, las que se considerarán como no presentadas.

Sin perjuicio de lo antes indicado, los FIDEICOMISARIOS podrán –conjuntamente– instruir a LA FIDUCIARIA la conclusión, suspensión y reanudación del proceso de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, a su libre discreción y en cualquier momento, antes de que se produzca la transferencia de los mismos –de ser ello posible–.

Para el eventual caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA queda facultada para exigir al FIDEICOMITENTE, al DEPOSITARIO, al CONSTRUCTOR y a quien(es) se encuentre(n) en su posesión, la entrega inmediata de los BIENES FIDEICOMETIDOS que sean materia de ejecución. Dicha entrega deberá verificarse dentro de un plazo no mayor a los quince (15) días calendario siguientes a la recepción de la comunicación correspondiente. La citada comunicación será cursada vía notarial por LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE, al DEPOSITARIO, al CONSTRUCTOR y a quien(es) se encuentre(n) en posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS –con copia a los FIDEICOMISARIOS–. El mencionado plazo podrá prorrogarse, a solicitud del FIDEICOMITENTE, previa aceptación de los FIDEICOMISARIOS. Se deja constancia que no formarán parte de los BIENES FIDEICOMETIDOS a ejecutar, las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES respecto de los cuales se hubiera suscrito CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO por las partes correspondientes, y/o las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES entregadas a sus respectivos ADQUIRENTES.

En caso de negativa del FIDEICOMITENTE, del DEPOSITARIO, del CONSTRUCTOR y/o de quien(es) se encuentre(n) en posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS respecto de la entrega inmediata de los mismos, LA FIDUCIARIA podrá recurrir a la autoridad competente para recuperar la posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS, sin perjuicio de iniciar las acciones civiles o penales que resulten procedentes para dicho fin. De aplicarse ello, el FIDEICOMISARIO SENIOR indicará oportunamente a LA FIDUCIARIA el estudio de abogados a quien se le encargará los procesos judiciales a que hubiere lugar, conforme al procedimiento establecido en la Cláusula Vigésimo Tercera del presente CONTRATO.

Todos los gastos en los que se incurra en los procesos judiciales a que se refiere este numeral, serán asumidos conforme a lo establecido en la cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO. En caso los recursos necesarios para pagar los gastos en cuestión no sean entregados a LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, éstos podrán ser asumidos por cualquiera de los FIDEICOMISARIOS, quienes, de ser el caso, los cobrarán con cargo a los fondos obtenidos producto de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO (de acuerdo al cuarto orden de prioridad referido en la Cláusula Duodécima), dejando expedito el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE, en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.

Sin perjuicio de lo indicado en los párrafos precedentes, se deja expresamente establecido que la entrega de la posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS por parte del FIDEICOMITENTE, del DEPOSITARIO, del CONSTRUCTOR y de quien(es) se encuentre(n) en posesión de éstos, en ningún caso podrá considerarse como una condición previa o necesaria para la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS.

11.4.3. Para la fijación del valor de ejecución, LA FIDUCIARIA tomará el valor comercial de los BIENES FIDEICOMETIDOS materia de ejecución, previsto en el informe de tasación que se realizará para dicho efecto.

LA FIDUCIARIA contratará al perito que el FIDEICOMISARIO SENIOR le indique en la comunicación notarial a que se refiere el segundo párrafo del numeral 11.2 anterior. En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR no haya designado perito, este deberá ser designado directamente LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber tomado conocimiento del envío de la comunicación notarial antes referida, lo cual deberá ser informado a los FIDEICOMISARIOS, de forma inmediata.

En cualquiera de los casos antes señalados, las PARTES acuerdan que el perito designado deberá ser uno de los consignados en el ANEXO 18, acordando desde ya que dicho experto deberá estar inscrito en el registro de la SBS, quien valorizará cada uno de los bienes que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, estableciendo en su valor de tasación el valor comercial de dichos bienes. Los honorarios del perito, así como cualquier otro gasto serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE. En caso los recursos necesarios para pagar al perito no sean entregados a LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta de este CONTRATO, éstos deberán ser asumidos por cualquiera de los FIDEICOMISARIOS, quien los cobrará con cargo a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO (de acuerdo al cuarto orden de prioridad referido en la Cláusula Duodécima), dejando expedito el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.

11.4.4 Para ejecutar los BIENES FIDEICOMETIDOS, LA FIDUCIARIA procederá de la siguiente manera:

(a) Una vez determinado el valor comercial de los BIENES FIDEICOMETIDOS por parte del perito contratado, LA FIDUCIARIA procederá a su ejecución de acuerdo a lo que, según las recomendaciones del perito y a su leal saber y entender, sea lo más conveniente para lograr un adecuado precio de transferencia de acuerdo a las condiciones del mercado en dicho momento; sin que ello importe responsabilidad para LA FIDUCIARIA. Sin embargo, las PARTES declaran conocer y aceptar que cualquiera de los FIDEICOMISARIOS podrá, con

la debida sustentación, sugerir a LA FIDUCIARIA la forma en que se ejecutarán los BIENES FIDEICOMETIDOS, pudiendo materializarse dicha transferencia vía compraventa directa a favor de terceros interesados, subasta, adjudicación a favor del FIDEICOMISARIO respectivo conforme a lo señalado en el numeral 11.4.5., o cualquier tipo de transferencia, a título oneroso, permitida por la legislación vigente, pero será LA FIDUCIARIA, de acuerdo a su leal saber y entender, quien determinará si actúa conforme a la sugerencia de los FIDEICOMISARIOS o no.

Queda establecido: (i) que cualquiera que sea el procedimiento que LA FIDUCIARIA adopte para la transferencia del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO según lo expuesto, LA FIDUCIARIA deberá ofrecer los BIENES FIDEICOMETIDOS tomando como precio base, por lo menos, el valor comercial de aquéllos, previsto en el informe de tasación que se realizará de conformidad con el numeral 11.4.3 anterior; y, (ii) que ni el FIDEICOMITENTE, ni sus accionistas, ni empresas vinculadas al FIDEICOMITENTE, conforme a los conceptos aplicables a empresas vinculadas establecidos en la Resolución SBS No. 445-2000, en la Resolución CONASEV No. 90-2005-EF/94.10 y sus eventuales futuras modificaciones, podrán participar directa o indirectamente como postores o posibles compradores de los BIENES FIDEICOMETIDOS que sean materia de ejecución, salvo que la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO sea producto de hechos no imputables al FIDEICOMITENTE y que el FIDEICOMISARIO SENIOR autorice que no sea aplicable esta restricción y que una empresa vinculada al FIDEICOMITENTE pueda intervenir como postor, a quien solo podrá adjudicársele los BIENES FIDEICOMETIDOS siempre que previamente cumpla con todas las obligaciones del FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR, es decir las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO y las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR, respectivamente.

b) Para efectos de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, LA FIDUCIARIA podrá –como alternativa de ejecución- transferirlos de forma directa tomando como precio base para la venta el valor comercial estimado en el informe de tasación que se hubiere realizado a los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme a lo previsto en el numeral 11.4.3. precedente. En caso se tome como alternativa ofrecerlos en venta, LA FIDUCIARIA podrá convocar a los posibles postores a través de tres (3) publicaciones efectuadas en distintos diarios o revistas de suficiente difusión en la plaza (siendo una de ellas, el diario oficial "El Peruano").

Transcurridos diez (10) DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha de realización de la última publicación de oferta sin que se presenten postores, se convocará a una segunda oferta, observando los mismos requisitos establecidos para la primera convocatoria, reduciéndose el precio base para esta segunda oferta en un quince por ciento (15%) del precio que sirvió como base para la primera oferta.

Si en la segunda oferta tampoco se presentaran postores, en el plazo de diez (10) DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha de realización de la última publicación, se convocará a una tercera y última oferta con los mismos requisitos que las dos convocatorias anteriores, reduciéndose el precio base para esta tercera oferta en un quince por ciento (15%) del precio base que sirvió para la segunda oferta.

Si en la tercera y última oferta no se presentaran postores, dentro del plazo de diez (10) DÍAS HÁBILES contado a partir de la fecha de realización de la última publicación, LA FIDUCIARIA solicitará una nueva tasación de los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme a lo

establecido en el numeral 11.4.3 anterior. Una vez determinado el nuevo valor comercial de los BIENES FIDEICOMETIDOS, LA FIDUCIARIA procederá de acuerdo al procedimiento de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS regulado en el presente literal (b) del numeral 11.4.4.

En caso de existir postores en el marco de las convocatorias referidas en el presente numeral (b), LA FIDUCIARIA, una vez vencido el plazo de diez (10) DÍAS HÁBILES otorgado para la presentación de postores, adjudicará los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del postor que ofrezca el mejor precio, plazo y condiciones de pago, debiendo LA FIDUCIARIA observar lo establecido en el literal (i) del numeral 11.4.5 siguiente.

El avance y resultado de todos y cada uno de los mecanismos de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y de cada una de sus etapas y/o convocatorias –conforme a lo señalado en los párrafos anteriores– deberá ser informado por LA FIDUCIARIA, de forma inmediata, a los FIDEICOMISARIOS, con copia al SUPERVISOR.

11.4.5. Las PARTES convienen que a partir de la segunda oferta convocada de acuerdo a lo señalado en el numeral 11.4.4 anterior, en caso: (i) cualquiera de los FIDEICOMISARIOS iguale el mejor precio ofrecido por los postores; o, (ii) se haya verificado la inexistencia de postores; se deberá observar los procedimientos señalados a continuación:

(i) Mejor oferta igualada.- En caso un FIDEICOMISARIO iguale o supere el mejor precio ofrecido por terceros postores en el marco de la segunda y/o posteriores ofertas convocadas, LA FIDUCIARIA adjudicará los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del referido FIDEICOMISARIO.

(ii) Inexistencia de postores.- Cualquier FIDEICOMISARIO podrá solicitar por escrito a LA FIDUCIARIA que se le adjudiquen los BIENES FIDEICOMETIDOS en caso de inexistencia de postores. La solicitud de adjudicación deberá ser enviada, dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes de comunicado por LA FIDUCIARIA la inexistencia de postores. La adjudicación a favor del FIDEICOMISARIO solicitante, se realizará por el precio base total que sirvió para la última oferta declarada desierta.

El FIDEICOMISARIO que solicite la adjudicación a su favor de los BIENES FIDEICOMETIDOS, deberá pagar a LA FIDUCIARIA el íntegro del referido precio base, el mismo que deberá ser aplicado de conformidad con lo señalado en la Cláusula Duodécima siguiente. Se deja constancia que, no cabe compensación entre el monto que deba pagar el FIDEICOMISARIO por la eventual adjudicación y las OBLIGACIONES GARANTIZADAS que se le adeuden.

En caso ambos FIDEICOMISARIOS soliciten la adjudicación de los BIENES FIDEICOMETIDOS, LA FIDUCIARIA informará dicha situación, inmediatamente y por escrito a los dos FIDEICOMISARIOS, una vez vencido el plazo señalado en el primer párrafo del presente numeral (ii). Los FIDEICOMISARIOS podrán, dentro de los dos (02) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la comunicación por parte de LA FIDUCIARIA, presentar una oferta por los BIENES FIDEICOMETIDOS. LA FIDUCIARIA adjudicará los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del FIDEICOMISARIO que ofreció el mejor precio, plazo y condiciones de pago.

Para los efectos de la disposición de los BIENES FIDEICOMETIDOS por parte de LA FIDUCIARIA a favor de quien resulte adjudicatario o adquiriente de los mismos, ésta en su calidad de administradora de los bienes y derechos que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, se encontrará obligada y plenamente facultada para suscribir los documentos publicos y privados

que sean necesarios para la transferencia de propiedad que ello supone, así como realizar cualquier acto que sea necesario para tal fin, sin reserva, ni limitación alguna. De conformidad con lo establecido en el artículo 252° de la LEY DE BANCOS, LA FIDUCIARIA no requiere poder especial para efectuar tales transferencias.

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

LA FIDUCIARIA no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por la decisión de ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la presente Cláusula.

11.5 En caso se produzca un siniestro que haga imposible la culminación del PROYECTO, a consideración del FIDEICOMISARIO SENIOR, contando con un informe del SUPERVISOR en dicho sentido, se procederá de forma automática a la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes conforme a los procedimientos de valorización y transferencia establecidos en el numeral 11.4 de la presente Cláusula Undécima, en lo que resulte aplicable.

Los fondos obtenidos producto de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y los FLUJOS POR SEGURO serán destinados conforme a lo establecido en la Cláusula Duodécima siguiente.

DUODÉCIMA: DE LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS

En el eventual caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme lo establecido en el numeral 11.4 de la cláusula anterior, los fondos obtenidos de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS que sean materia de ejecución, serán destinados por LA FIDUCIARIA, de acuerdo a la siguiente prelación:

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

12.2. En segundo orden, para amortizar o cancelar todos los gastos y costos devengados y no pagados derivados del PROYECTO, así como los futuros que sean necesarios para culminar con la construcción de la ETAPA del PROYECTO que se venía desarrollando, de acuerdo a la liquidación que el SUPERVISOR proporcione a LA FIDUCIARIA. Dicho monto será transferido a la *"CUENTA RECAUDADORA"*, la cual deberá permanecer abierta incluso luego de la ejecución del *"PATRIMONIO FIDEICOMETIDO"* establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, a efectos de seguir atendiendo los gastos del PROYECTO. Lo establecido en el presente numeral tan solo será de aplicación cuando existan CONTRATOS DE TRANSFERENCIA firmados respecto de alguna de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS de dicha ETAPA.

12.3. En tercer orden, para cubrir la retribución que se pudiese estar adeudando a LA FIDUCIARIA conforme a lo previsto en el Convenio de Retribuciones establecido en la Cláusula Décimo Sexta; y en general, para cubrir cualquier monto que se le pudiese estar adeudando como consecuencia del presente fideicomiso.

12.4. En cuarto 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.

12.5. En quinto orden, para pagar, amortizar o cancelar al FIDEICOMISARIO SENIOR, de acuerdo a la liquidación que éste le proporcione a LA FIDUCIARIA, el monto al que ascienden las deudas derivadas del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO, 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 SENIOR le indique.

12.6. En sexto orden, en tanto existan fondos o bienes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y mediando instrucción del FIDEICOMISARIO SENIOR, otorgar al titular de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN el derecho a una alícuota del producto de la ejecución o de los bienes aún existentes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; teniendo el titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, derecho a recibir como monto máximo, el monto efectivamente pagado, señalado en el propio CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. Este monto será igual al importe de la contraprestación estipulada en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

12.7. En séptimo orden, para pagar, amortizar o cancelar los montos adeudados al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMITENTE, *pari passu* y de acuerdo a lo señalado en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN por concepto de *"APORTES"*. Dicho pago será efectuado de acuerdo con la liquidación que para dicho efecto deberá elaborar el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE, deduciendo del "APORTE" del FIDEICOMITENTE los importes que conforme a los establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta que debieron y no fueron asumidos por éste último con recursos propios. La liquidación deberá ser remitida a LA FIDUCIARIA y los montos correspondientes serán transferidos por LA FIDUCIARIA a las cuentas que le indique el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE respectivamente. Para tales efectos, el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE deberán enviar conjuntamente la liquidación antes indicada con una anticipación no menor a tres (3) DÍAS HÁBILES de la fecha estimada para realizar las transferencias del presente numeral. Para tales efectos, las PARTES dejan expresa constancia que LA FIDUCIARIA no estará obligada a verificar la veracidad o exactitud de dicha liquidación y, en caso no reciba la liquidación, no estará obligada a realizar transferencia alguna. En caso el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR no lleguen a un acuerdo y cualquiera de ellos le comunique dicho hecho a LA FIDUCIARIA mediante comunicación notarial con copia a la otra PARTE, LA FIDUCIARIA procederá a designar a uno de los peritos designados en la relación contenida en el ANEXO 18, no asumiendo responsabilidad por la designación ni por la labor que le sea encomendada al mismo. Los gastos por la designación del perito serán cancelados con los flujos disponibles antes de la distribución conforme a la correspondiente liquidación. El perito tendrá quince (15) DÍAS HÁBILES para emitir la liquidación que deberá ser utilizada por LA FIDUCIARIA para realizar las transferencias al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMITENTE.

12.8. En octavo orden y luego de atender los pagos a que se refieren los numerales precedentes, el importe remanente será transferido directamente por LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR *pari passu* y conforme con los porcentajes de sus respectivas participaciones establecidos en ejecución del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Para tales efectos, se deja expresa constancia que el monto equivalente a los tributos que resulten aplicables al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR será transferido a favor del FIDEICOMITENTE, de acuerdo con la liquidación que para dichos efectos el FIDEICOMISARIO

JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE harán llegar conjuntamente a LA FIDUCIARIA con una anticipación no menor a tres (3) DÍAS HÁBILES de la fecha estimada para realizar las transferencias señaladas en el presente numeral. En dicha liquidación el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE procederán a indicar las cuentas a las cuales LA FIDUCIARIA deberá realizar las transferencias respectivamente. Para tales efectos, las PARTES dejan expresa constancia que LA FIDUCIARIA no estará obligada a verificar la veracidad o exactitud de dicha liquidación y, en caso no reciba la liquidación mencionada, transferirá el importe remanente aplicando una regla *pari passu*. En caso el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR no lleguen a un acuerdo y cualquiera de ellos le comunique dicho hecho a LA FIDUCIARIA mediante comunicación notarial con copia a la otra PARTE, LA FIDUCIARIA procederá a designar a uno de los peritos designados en la relación contenida en el ANEXO 18, no asumiendo responsabilidad por la designación ni por la labor que le sea encomendada al mismo. Los gastos por la designación del perito serán cancelados con los flujos disponibles antes de la distribución conforme a la correspondiente liquidación. El perito tendrá quince (15) DÍAS HÁBILES para emitir la liquidación que deberá ser utilizada por LA FIDUCIARIA para realizar las transferencias al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMITENTE.

LA FIDUCIARIA deberá de informar a las PARTES de los avances en el cumplimiento de los pagos establecidos en los numerales precedentes de acuerdo a los mecanismos de comunicación establecidos en el presente CONTRATO, dentro de un (01) DÍA HÁBIL de realizada la respectiva transferencia.

CAPÍTULO V
DISPOSICIONES FINALES

DÉCIMO TERCERA: **DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y DEL CONSTRUCTOR**

En virtud del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE se obliga 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.

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

13.4. Asumir el pago de todos los tributos, cumpliendo con todas las obligaciones sustanciales y formales referidas a los tributos, que pudieran gravar el presente CONTRATO o se generen bajo este CONTRATO, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Octava del CONTRATO.

13.5. Asumir frente a LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el FIDEICOMISARIO SENIOR, los ADQUIRENTES y cualquier tercero la responsabilidad de ejecutar el PROYECTO, de acuerdo a lo dispuesto en el 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 JUNIOR o los del FIDEICOMISARIO SENIOR.

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. Presentar mensualmente a LA FIDUCIARIA los asientos contables correspondientes a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Asimismo, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA de manera mensual dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes la información contable referida a los bienes y derechos que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO actualizada al mes inmediato anterior.

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

13.10. Transferir o redimir el equivalente de las áreas correspondientes en flujos dinerarios al SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.2 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO.

13.11. 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.

13.12. Remitir en calidad de Declaración Jurada a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO SENIOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al SUPERVISOR, las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS FINALES DE OBRA en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) DÍAS HÁBILES de suscrito el CONTRATO.

13.13. Concluir con el PROCESO DE TITULACIÓN, inscribiendo en los Registros Públicos: (i) la habilitación urbana, (ii) la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS; (iii) la declaratoria de fábrica de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y ÁREAS COMUNES; (iv) el Reglamento Interno de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y ÁREAS COMUNES; y (v) cualquier otro documento que sea necesario para culminar con el PROCESO DE TITULACIÓN, incluso en cualquiera de los escenarios de ejecución contemplados en el Capítulo IV del presente CONTRATO.

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

13.15. Verificar previamente con el FIDEICOMISARIO SENIOR, por escrito, que el ADQUIRENTE esté al día en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del CRÉDITO HIPOTECARIO, cuando el FIDEICOMISARIO SENIOR lo hubiese otorgado, antes de entregarle la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTO –de ser el caso– adquiridos, en virtud de dicho crédito, para lo cual el FIDEICOMISARIO SENIOR deberá remitirle la información por lo menos con cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber sido solicitada por el FIDEICOMITENTE; ésta última será solicitada por el FIDEICOMITENTE por grupos no mayores de treinta (30) ADQUIRENTES, por solicitud. Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE se obliga frente al FIDEICOMISARIO SENIOR a no entregar la posesión de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO al ADQUIRENTE

mientras no se haya culminado con la construcción de la edificación donde se encuentra dicha UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO.

El FIDEICOMITENTE y/o CONSTRUCTOR no entregará las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTO en caso los ADQUIRENTES no hayan cumplido con las obligaciones derivadas del CRÉDITO HIPOTECARIO

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.

En virtud del presente CONTRATO y sin perjuicio de lo dispuesto en las Cláusulas Décimo Quinta y Vigésimo Primera, numeral 21.12, del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, el CONSTRUCTOR se obliga, como mínimo, a:

13.17. Desarrollar las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, las OBRAS DE EDIFICACIÓN y el PROYECTO de acuerdo a lo establecido en el respectivo contrato de obra y la Cláusula Séptima del CONTRATO, respetando los CRONOGRAMAS aprobados.

13.18. Adoptar oportunamente todas las disposiciones y precauciones de seguridad necesarias para evitar accidentes de los trabajadores y daños en la obra, así como a las personas o construcciones vecinas, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en la Ley Nº 29783 (Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo) y su Reglamento y a la Norma G-50 – Seguridad durante la Construcción, del Reglamento Nacional de Edificaciones. El CONSTRUCTOR será responsable exclusivo por los daños personales y/o materiales que se originen durante el desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, y en general del PROYECTO.

13.19. Comunicar al FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, a LA FIDUCIARIA, a los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR, de forma inmediata o dentro del plazo establecido en el CONTRATO DE OBRA, las fallas o defectos que advierta sobre cualquier especificación o bien que se le haya entregado para la construcción del PROYECTO.

13.20. Proveer todas las facilidades al SUPERVISOR, para las inspecciones, calidad de los materiales, equipo técnico, medidas de seguridad y cuanto sea necesario para el buen desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, y en general del PROYECTO.

13.21. Ser responsable por la calidad de los materiales , por la garantía frente al cliente final, por los vicios fallas o defectos que pudiera presentar el PROYECTO (OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y OBRAS DE EDIFICACIÓN), por el cumplimiento de todas las LEYES APLICABLES relativas a la industria de la construcción, así como por el cumplimiento de las normas que regulan el transporte de materiales de construcción que resulten aplicables; y, los demás que le correspondan como encargado de llevar a cabo la construcción del PROYECTO.

13.22. Durante todo el proceso de ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, el CONSTRUCTOR deberá llevar un cuaderno de obra legalizado notarialmente, el que será suscrito por el ingeniero residente y por el SUPERVISOR, con hojas desglosables, las mismas que serán redactadas por triplicado (original y dos copias) una de las copias será entregada diariamente al SUPERVISOR y la otra al CONSTRUCTOR; la original permanecerá adosada al cuaderno de obra.

13.23. Contratar y supervisar al personal a su cargo, encontrándose bajo su exclusiva responsabilidad cualquier tipo de pago y/o carga laboral como sueldos, salarios, participaciones, gratificaciones y/o beneficios sociales y seguro de salud, a los que tuviera derecho su personal; por lo tanto, el FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, LA FIDUCIARIA, los FIDEICOMISARIOS y el SUPERVISOR, no tienen obligaciones laborales directas ni indirectas; así como, responsabilidad alguna con el personal del CONSTRUCTOR. Toda la información de las planillas, pagos de aportaciones, seguros obligatorios, deberán ser entregados al SUPERVISOR, junto con las valorizaciones.

13.24. En general, cumplir oportunamente con las obligaciones: (a) tributarias y laborales, incluyendo aquéllas derivadas de la legislación sobre seguridad social (tanto en salud, como en el plano previsional); (b) seguridad y salud en el trabajo; (c) que le imponga la "LEGISLACIÓN AMBIENTAL", (d) que le impongan las resoluciones y requerimientos de cualquier "AUTORIDAD GUBERNAMENTAL", y (e) las demás obligaciones de pago que le asignen las LEYES APLICABLES, sin perjuicio de si todas las referidas obligaciones se encuentran vinculadas al negocio o no.

13.25. Proporcionar en cualquier momento la información técnica y/o administrativa que solicite el FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, LA FIDUCIARIA, los FIDEICOMISARIOS y el SUPERVISOR, en un plazo máximo de cuatro (4) DÍAS HÁBILES de haber sido solicitado; en el supuesto que el CONSTRUCTOR estime que el plazo para la entrega de la información solicitada tenga que ser mayor al establecido en el presente párrafo, sea por la complejidad y/o cantidad de información requerida, el CONSTRUCTOR se lo comunicará a la PARTE o PARTES que se lo hayan requerido para que se establezca de manera conjunta un nuevo plazo para la entrega de la información de ser el caso.

13.26. Subsanar las omisiones y observaciones requeridas por el FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, por LA FIDUCIARIA, por los FIDEICOMISARIOS y por el SUPERVISOR, en el término de cuarenta y ocho (48) horas de comunicada la observación por escrito; o de ser el caso, en los plazos específicos que para determinados aspectos, se hayan establecido en el presente CONTRATO y/o en el CONTRATO DE OBRA; en el supuesto que el CONSTRUCTOR estime que el plazo para la subsanación de la omisión y/u observación tenga que ser mayor al establecido en el presente párrafo, el CONSTRUCTOR se lo comunicará a la PARTE o PARTES que se lo hayan requerido para que se establezca de manera conjunta un nuevo plazo para la subsanación de ser el caso.

13.27. Ser responsable por las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y por las OBRAS DE EDIFICACIÓN por un plazo de 5 años, de conformidad y dentro de los alcances del Artículo 1784° del Código Civil.

13.28. Entregar al FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, a LA FIDUCIARIA, a los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR en un plazo no mayor de ocho (08) días hábiles contados desde: (i) la recepción de obras respecto de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, y (ii) la conformidad de obras respecto de las OBRAS DE EDIFICACIÓN correspondientes a cada ETAPA, copia simple y/o digital de toda la documentación presentada para lograr los actos descritos en los numerales i) y ii) del presente párrafo. La misma obligación de entrega se aplicará una vez inscrita la declaratoria de fábrica respecto de cada ETAPA.

13.29. Entregar al FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, a LA FIDUCIARIA, a los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR, copia simple y/o digital de todos los documentos vinculados a la declaratoria de fábrica de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y ÁREAS COMUNES; y cualquier otro documento que sea necesario para culminar con el PROCESO DE TITULACIÓN y sea responsabilidad del CONSTRUCTOR.

13.30. Poner a disposición de quien indique LA FIDUCIARIA o los FIDEICOMISARIOS, los BIENES FIDEICOMETIDOS en caso se haya designado a un nuevo CONSTRUCTOR.

13.31. Contratar y mantener vigentes –conforme se detalla en el presente CONTRATO– la PÓLIZA CAR y la PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL, de ser el caso.

13.32. Cumplir con las leyes anti–soborno, en los mismos términos previstos en el Numeral 21.15 del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

13.33. Llevar a cabo todos los actos que el SUPERVISOR razonablemente considere necesarios para la ejecución del PROYECTO, en coordinación con el FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, con LA FIDUCIARIA, y con los FIDEICOMISARIOS, de ser el caso; así como obtener prontamente en cada caso y mantener en plena vigencia y efecto, todas las licencias, autorizaciones, consentimientos, permisos, y aprobaciones que sean requeridos con el fin de permitir al CONSTRUCTOR cumplir con todas y cada una de sus obligaciones.

13.34. Cumplir las demás obligaciones establecidas en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, en el REGLAMENTO, así como cualquier otra norma que en el futuro pudiera promulgarse que resulte aplicable.

Sin perjuicio de los acuerdos privados que puedan tener el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el único responsable frente al FIDEICOMISARIO SENIOR es el FIDEICOMITENTE. Por tanto, el único obligado a cumplir con las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO es el FIDEICOMITENTE.

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

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

14.1. Recibir del FIDEICOMITENTE, en fideicomiso, los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y administrarlos de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO.

14.2. Actuar de conformidad con lo indicado en el presente CONTRATO y con las instrucciones que le impartan el FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISARIO JUNIOR o el FIDEICOMISARIO SENIOR, 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 SENIOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR 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

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

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 respectivo.

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 BANCO y/o un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Undécima del presente CONTRATO, procederá a ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o sustituir al CONSTRUCTOR.

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 JUNIOR, el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMITENTE y de la SBS. Conforme lo señalado en el artículo 10 del REGLAMENTO, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA presentará la información financiera señalada en el presente numeral dentro de los primeros noventa (90) días calendario de cada año.

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

14.12. 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 los FIDEICOMISARIOS.

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 de los FIDEICOMISARIOS.

14.14. Rendir cuentas ante el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el FIDEICOMISARIO SENIOR 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 el numeral 15.4 de 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, por conclusión del PROYECTO, cuando se verifiquen los siguientes eventos concurrentes:

(i) Que el CONSTRUCTOR concluya íntegramente con el PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.5 de la Cláusula Séptima anterior, y lo dispuesto en el presente CONTRATO.

(ii) Que la independización de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS se encuentre debidamente inscrita;

(iii) Que se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS en las partidas registrales que correspondan a favor del FIDEICOMISARIO SENIOR o de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen otorgado dichos créditos, de ser el caso;

(iv) Que el FIDEICOMISARIO SENIOR y el FIDEICOMISARIO JUNIOR envíen una comunicación escrita a LA FIDUCIARIA en el sentido de dar por concluido el fideicomiso materia del presente CONTRATO, al haberse verificado las condiciones indicadas en los literales (i) al (iii) precedentes, en un plazo máximo de treinta (30) DÍAS HÁBILES contados desde la recepción de la comunicación del SUPERVISOR, informando que se han verificado las condiciones antes descritas ; y,

(v) Que se hayan atendido todas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS y los FIDEICOMISARIOS hayan procedido a comunicarle ello a LA FIDUCIARIA, lo que deberá ocurrir dentro de los siete (7) DÍAS HÁBILES siguientes de canceladas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; y el FIDEICOMISARIO JUNIOR haya comunicado a LA FIDUCIARIA que se ha producido la distribución de toda la "UTILIDAD NETA" correspondiente al "NEGOCIO" entre el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, de acuerdo con lo establecido en el

CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Dicha comunicación deberá ser emitida por el FIDEICOMISARIO JUNIOR dentro de los siete (7) DÍAS HÁBILES siguientes de efectuada la distribución de la UTILIDAD NETA.

15.2. El PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se entenderá liquidado en caso se ejecute de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Undécima del presente CONTRATO y se haya cumplido con lo establecido en la Cláusula Duodécima, y de ser el caso, se hayan cumplido las condiciones señaladas en los literales (i), (ii), (iii) y (iv) del numeral 15.1 de la presente cláusula, respecto a las ETAPAS en construcción no ejecutadas.

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

15.4. Una vez liquidado el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por cualquiera de las razones previstas en la presente Cláusula, LA FIDUCIARIA, en caso corresponda, procederá a restituir los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes a favor del FIDEICOMITENTE. A tal efecto, LA FIDUCIARIA se obliga a suscribir todos los documentos –públicos o privados- que sean necesarios para formalizar dicha restitución, debiendo informar por escrito a los FIDEICOMISARIOS acerca de la suscripción de los referidos documentos.

15.5. Una vez liquidado el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y restituidos los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes, de ser el caso, se entenderá concluido el presente CONTRATO.

DÉCIMO SEXTA: **DE LA RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA**

16.1. LA FIDUCIARIA, por la labor que se le encomienda, cobrará las comisiones acordadas con el FIDEICOMITENTE en el Convenio de Retribuciones de LA FIDUCIARIA, el mismo que ha sido suscrito por las PARTES en la fecha del presente CONTRATO. El FIDEICOMITENTE cancelará dichas comisiones de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.

16.2. Las antes indicadas comisiones no incluyen el Impuesto General a las Ventas ni los demás tributos de ley que pudieran gravarlas; siendo de cargo del FIDEICOMITENTE el pago de dichos tributos, quien los asumirá de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.

DÉCIMO SÉPTIMA: **LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

17.1. Las PARTES reconocen, acuerdan y declaran que las funciones que corresponden a LA FIDUCIARIA de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO no son discrecionales, y se sujetan a lo establecido en este. Asimismo, las PARTES declaran que las obligaciones que LA FIDUCIARIA asume en virtud de lo dispuesto por el CONTRATO, son obligaciones de medios y no de resultados y que, en tal sentido, serán prestadas por LA FIDUCIARIA observando las cláusulas del mismo y las instrucciones escritas que, para tal efecto, le notifique el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el SUPERVISOR y/o el FIDEICOMITENTE, de ser el caso. En tal sentido, la responsabilidad de LA FIDUCIARIA derivada del CONTRATO se limita a la inobservancia, por culpa grave o dolo, de las referidas disposiciones e instrucciones, todo ello de acuerdo con el artículo 259 de la LEY DE BANCOS. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA está libre de cualquier responsabilidad por daños y perjuicios respecto del FIDEICOMITENTE, del FIDEICOMISARIO JUNIOR y del FIDEICOMISARIO SENIOR, sus representantes y/o terceros, sus

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

cesionarios o sucesores, en tanto cumpla -con la diligencia debida- lo contemplado en el CONTRATO y las instrucciones escritas que le sean enviadas.

17.2. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral precedente, las PARTES acuerdan de manera expresa que el FIDEICOMITENTE se compromete y obliga de manera incondicional a indemnizar a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, y a cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores, por todos y cada uno de los daños y perjuicios, según se ordene pagar por resoluciones, laudos, sentencias o mandatos de última instancia, firmes y consentidos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos, que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS pudiera sufrir como consecuencia y en relación a la celebración y suscripción y ejecución del CONTRATO, incluyendo pero sin limitarse a los casos en que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS, ya sea durante la vigencia del CONTRATO o con posterioridad a la vigencia del mismo, fueran objeto de demandas, denuncias, acciones legales, medidas cautelares dentro o fuera del proceso o reclamos, interpuestos por cualquier causa imputable al FIDEICOMITENTE y ante cualquier fuero judicial, arbitral o administrativo por parte de terceros, quienes quiera que fueran estos, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a asumir y pagar (con fondos propios) todas las costas, costos y honorarios de abogados que sean razonables y se encuentren debidamente documentados de los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, así como a asumir y pagar (con fondos propios) todas y cada una de las sumas de dinero que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS estuvieran obligados a pagar en cumplimiento de resoluciones, sentencias o mandatos de última instancia, firmes y consentidos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, sin reserva ni limitación alguna – excluidas aquellas que sean producto de culpa grave o dolo de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a pagar a LA FIDUCIARIA y/o a los FIDEICOMISARIOS (con fondos propios) las sumas de dinero que éstos le requieran por escrito por los conceptos antes mencionados, excluidos aquellos conceptos producto de culpa grave o dolo de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS, debiendo para tal efecto acompañar copia de las resoluciones, sentencias, laudos arbitrales y comprobantes de pago que sostengan su reclamo, debiendo el FIDEICOMITENTE efectuar el íntegro del pago dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes de ser requerido a ello por LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS, según corresponda. La cláusula de indemnidad antes señalada será aplicable a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR siempre y cuando los supuestos de responsabilidad antes descritos no deriven de causa imputable al FIDEICOMISARIO JUNIOR respecto de su actuación en el presente CONTRATO.

17.3. En relación con los gastos correspondientes a la asesoría legal externa, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS contratarán cada uno a sus propios asesores legales externos. En el supuesto que exista una sentencia que establezca que LA FIDUCIARIA o los FIDEICOMISARIOS actuaron con culpa grave o dolo, y tratándose del FIDEICOMISARIO JUNIOR también se considerará la culpa leve quien haya actuado con culpa grave o dolo deberá rembolsar, según corresponda, al FIDEICOMITENTE, a LA FIDUCIARIA y/o a los FIDEICOMISARIOS de cualquier pago realizado por asesoría legal externa. En caso funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS estén involucrados en un mismo proceso o procedimiento –sea en sede judicial, administrativa o arbitral– todos estarán representados por un solo estudio de abogados o asesor legal externo a menos que haya conflicto de intereses entre ellos, en cuyo caso cada una de las partes involucradas en conflicto tendrá un asesor legal externo diferente.

DÉCIMO OCTAVA: RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA

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

18.1.1. El FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMISARIO SENIOR 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. Dicho fiduciario sucesor deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 19.

18.1.2. El fiduciario sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito. La aceptación implicará la suscripción en un mismo acto del Contrato de Transferencia del Fideicomiso así como la entrega de los documentos que acreditan los derechos sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con la correspondiente acta notarial de recepción. La aceptación deberá efectuarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario posteriores al nombramiento del fiduciario sucesor. Una vez aceptado dicho nombramiento, el fiduciario sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones de LA FIDUCIARIA.

18.1.3. LA FIDUCIARIA se obliga a otorgar todos los documentos, ya sean públicos o privados, y a efectuar todas las acciones correspondientes para transferir todos sus derechos y facultades, así como los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al fiduciario sucesor. Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE (con cargo al *"PATRIMONIO FIDEICOMETIDO"* de acuerdo a lo establecido en la *"Cláusula Vigésimo Cuarta"* del FIDEICOMISO DE FLUJOS).

18.1.4. LA FIDUCIARIA deberá presentar al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO JUNIOR, al FIDEICOMISARIO SENIOR y a la SBS por escrito, una rendición de cuentas precisa y documentada de su gestión dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la suscripción de los documentos de la sucesión de fiduciario respectivos.

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

De conformidad a lo establecido en el artículo 269 de la LEY DE BANCOS, la renuncia de LA FIDUCIARIA operará si, habiendo sido aceptada por la SBS, en el término de seis (6) meses no se encuentra otra empresa que asuma el cargo de fiduciario.

18.3. El FIDEICOMISARIO SENIOR podrá solicitar a LA FIDUCIARIA dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, la constitución de hipotecas y garantías mobiliarias a favor de los FIDEICOMISARIOS sobre los bienes que formen parte del PATRIMONIO

FIDEICOMETIDO. Dichos gravámenes serán levantados una vez suscrito el Contrato de Transferencia de Fideicomiso. En tal sentido, LA FIDUCIARIA queda obligada a suscribir todos los documentos necesarios, ya sean públicos o privados, para formalizar las garantías antes mencionadas.

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

18.5. Las PARTES reconocen como causal de renuncia de LA FIDUCIARIA que el Banco de Crédito del Perú S.A.A. sea reemplazado, sustituido o excluido del CONTRATO en su condición de FIDEICOMISARIO SENIOR, y que no se cuente con un FIDEICOMISARIO SENIOR para la culminación del PROYECTO –respecto del otorgamiento de líneas de crédito para las ETAPAS pendientes de ejecución–. LA FIDUCIARIA se obliga a permanecer en el cargo de fiduciario hasta la culminación de la ETAPA que se encuentre en ejecución (financiada por el BCP) al momento en que ésta renuncie al cargo por la causal antes señalada.

La causal de renuncia referida en el presente numeral cuenta con la aprobación previa y expresa de las demás PARTES, única y exclusivamente en caso que: (i) el FIDEICOMITENTE no logre que un Banco de Primera Línea sea FIDEICOMISARIO SENIOR; o, (ii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE confirmen que no financiarán de forma directa la continuación del PROYECTO. En caso el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE confirmen, mediante una comunicación conjunta, que sí financiarán la continuación del PROYECTO, deberán celebrar con LA FIDUCIARIA un acuerdo de entendimiento en virtud del cual se obligarán a culminar la ETAPA o ETAPAS del PROYECTO cuyas OBRAS DE EDIFICACIÓN se inicien bajo su financiamiento.

En ese sentido, en caso la casual de renuncia antes referida cumpla las condiciones para ser considerada como aceptada por las PARTES, LA FIDUCIARIA no deberá remitir un aviso a las demás PARTES para ejercer su derecho de renuncia y presentará directamente su renuncia ante la SBS, a fin de que apruebe la misma, siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 269 de la LEY DE BANCOS y sin que pueda requerirse autorización ni formalidad previa y expresa de ningún tipo de las PARTES, ni admitir oposición alguna de éstas, las que se considerarán como no presentadas.

DÉCIMO NOVENA: REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA

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

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE (con cargo al *"PATRIMONIO FIDEICOMETIDO"* de acuerdo a lo establecido en la *"Cláusula Vigésimo Cuarta"* del FIDEICOMISO DE FLUJOS).

VIGÉSIMA: DEL FACTOR FIDUCIARIO

20.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 271 de la LEY DE BANCOS y el artículo 9 del REGLAMENTO, LA FIDUCIARIA designa al FACTOR FIDUCIARIO, quien asume la conducción y la responsabilidad por la realización de las operaciones y contratos que se relacionan con el mismo.

20.2. La designación del FACTOR FIDUCIARIO será puesta en conocimiento de la SBS dentro de los quince (15) días posteriores a la fecha de suscripción del presente CONTRATO. La SBS podrá remover al factor fiduciario mediante resolución debidamente fundamentada.

20.3. En caso de sustitución o remoción del FACTOR FIDUCIARIO, LA FIDUCIARIA deberá nombrar al factor fiduciario sustituto, de lo cual informará inmediatamente por escrito a las demás PARTES, siendo además de aplicación lo dispuesto en el numeral 20.2 precedente. En este caso no será necesaria la modificación de este CONTRATO.

VIGÉSIMO PRIMERA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en el numeral 21.3 de la presente cláusula, de acuerdo al procedimiento siguiente:

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

Exclusivamente para el caso del FIDEICOMISARIO JUNIOR, las cartas deberán ser presentadas de la siguiente forma:

- Dirección: Av. Camino Real 456, Torre Real, Oficina 1001, San Isidro, Lima, Perú.

  Atención: Enrique Lay.

  Con copia a:

  Daniel Grunberg/Gregorio Schneider
  Dirección: 65 East 55th Street, 35th Floor, New York, New York 10022, Estados Unidos de América.
  Atención: Daniel Grunberg y Gregorio Schneider.

  Con copia a:

  Miranda & Amado Abogados
  Dirección: Av. José Larco 1301, piso 20, Miraflores, Lima, Perú.
  Atención: Luis Marcelo De-Bernardis.

La notificación se entenderá remitida al FIDEICOMISARIO JUNIOR cuando sea entregada en el domicilio de Lima. Sin perjuicio de ello, toda comunicación deberá ser remitida vía correo electrónico, a las direcciones de correo electrónico referidas en el numeral 21.2. siguiente, incluyendo la notificación original en PDF y en copia a todas las PARTES.

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

- FIDEICOMITENTE: rponce@gym.com.pe, rmiranda@gym.com.pe, tlopezguerra@gym.com.pe
- LA FIDUCIARIA: Pcomitre@lf.pe, jhopkins@lf.pe, Mpassalacqua@lf.pe, smontes@lf.pe o rparodi@lf.pe
- FIDEICOMISARIO JUNIOR: elay@tclatam.com, dgrunberg@tclatam.com, gschneider@tclatam.com, y Ldebernardis@mafirma.com.pe
- FIDEICOMISARIO SENIOR: jorgemendoza@bcp.com.pe, mrvargas@bcp.com.pe, ndelatorre@bcp.com.pe y chmontes@bcp.com.pe
- DEPOSITARIO: rmiranda@gym.com.pe
- SUPERVISOR: jzavala@define.com.pe

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

21.3. Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son:

- FIDEICOMITENTE: Rolando Martín José Ponce Vergara (Gerente General), Rafael Miranda Vargas-Fano (Gerente de División) y/o Tania López-Guerra Rivero (Gerente Legal).
- LA FIDUCIARIA: Paulo Comitre Berry (Gerente General), Juan Jose Hopkins Brocq (Gerente Legal), Maria Olga Passalacqua Fernández (Gerente de Administración y Operaciones), Susana Montes Arméstar (Gerente de Contabilidad) y/o Rafael Parodi Parodi (Gerente Comercial).
- FIDEICOMISARIO JUNIOR: Daniel Grunberg, Gregorio Schneider, Enrique Lay, y Luis Marcelo De Bernardis.
- FIDEICOMISARIO SENIOR: Jorge Juan Mendoza Perez y/o María del Rosario Vargas Chang y/o Nice de la Torre Mendoza
- DEPOSITARIO: Rafael Miranda Vargas-Fano (Gerente de División)
- SUPERVISOR: José Manuel Zavala Pflucker (Gerente General)

21.4. Mediante los números telefónicos:

- FIDEICOMITENTE: 206-7206
- LA FIDUCIARIA: 710-0660
- FIDEICOMISARIO JUNIOR: 717-6872

- FIDEICOMISARIO SENIOR: 612 3456
- DEPOSITARIO: 206-7206
- SUPERVISOR: 627-3737

Cualquier modificación de los domicilios, teléfonos, correos electrónicos o personas autorizadas para efectuar o recibir comunicaciones, deberá ser puesta en conocimiento de las contrapartes mediante carta notarial preparada de conformidad con el modelo incluido como ANEXO 20 del presente CONTRATO, siendo los nuevos datos aplicables únicamente a las comunicaciones que se efectúen con posterioridad a la fecha de recepción de las referidas cartas notariales. En todos los casos, los nuevos domicilios deberán ser siempre dentro de la ciudad de Lima. Los cambios de domicilio, surtirán efectos una vez transcurridos cinco (5) DÍAS HÁBILES desde la fecha de recepción de la respectiva comunicación notarial a la que se refiere el párrafo anterior.

Cuando en el presente CONTRATO se haga referencia a comunicación escrita se entenderá que necesariamente deberá hacerse mediante la comunicación prevista en el numeral 21.1 de la Cláusula Vigésimo Primera 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 del contrato que para el efecto suscriban, o en la fecha que las PARTES acuerden. Cualquier modificación al CONTRATO deberá hacerse necesariamente por escritura pública, salvo las modificaciones de domicilio, correo electrónico o de las personas autorizadas para efectuar o recibir comunicaciones, que se efectuarán de conformidad con el procedimiento descrito en la cláusula inmediata anterior.

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

En caso fuera necesario o resultara conveniente realizar algún acto o intervenir en cualquier acción, excepción o medida cautelar, sea de carácter judicial o extrajudicial, con el objeto de cautelar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como cualesquiera de los derechos inherentes al mismo, LA FIDUCIARIA informará por escrito de este hecho al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR -con copia al FIDEICOMITENTE-, a fin de que el FIDEICOMISARIO SENIOR indique a LA FIDUCIARIA el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar (dicho estudio de abogados deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 21), en un plazo no mayor a un (01) DÍA HÁBIL desde que LA FIDUCIARIA se lo requiera; caso contrario, LA FIDUCIARIA designará a uno de los estudios de abogados que aparecen dentro de la relación consignada en el ANEXO 21, a quien le encargará los procesos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar.

En caso los estudios de abogados que aparecen en la relación del ANEXO 21 hayan dejado de prestar servicios o no estuvieran en disposición de brindar sus servicios, LA FIDUCIARIA elegirá al estudio de abogados que considere conveniente. LA FIDUCIARIA informará por escrito sobre la designación y el encargo al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR, con copia al FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la elección del estudio de abogados, ni por los resultados obtenidos por éste. Sin perjuicio de ello, queda establecido que La FIDUCIARIA deberá siempre liderar la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

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

Cualquier indemnización que se perciba como producto de la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO constituirá parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y será transferido a la *"CUENTA ADMINISTRACIÓN"*.

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

VIGÉSIMO CUARTA: **GASTOS Y COSTOS**

24.1. Todos los gastos establecidos en el presente CONTRATO, así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, defensa y devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo pero sin limitarse a: (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los gastos incluyendo los notariales, registrales, de abogados, de publicación en el Diario Oficial El Peruano conforme con lo establecido en el artículo 245 de la LEY DE BANCOS, de tasación, judiciales y extrajudiciales y cualquier otro gasto derivado de la constitución, administración, defensa, ejecución o devolución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; (iii) los tributos que se adeuden con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS, existentes o por crearse en el futuro, así como los tributos que pudieran afectar la presente transferencia fiduciaria; (iv) remuneración del SUPERVISOR, (v) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriores, serán atendidos con cargo a las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"* y en caso ello no fuera suficiente, por el FIDEICOMITENTE directamente, pudiendo utilizar para dicho fin los recursos del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. El FIDEICOMITENTE asumirá dichos gastos, tributos y costos con cargo a los recursos provenientes de la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, salvo que: (I) dichos gastos, tributos y costos sean generados como consecuencia del incumplimiento del FIDEICOMITENTE (en calidad de FIDEICOMITENTE y/o de CONSTRUCTOR) de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS por causa imputable a este; y/o (ii) el FIDEICOMITENTE (en calidad de FIDEICOMITENTE y/o de CONSTRUCTOR) haya incurrido en dolo, culpa inexcusable o culpa leve; en cuyo caso el FIDEICOMITENTE deberá asumir dichos gastos, tributos y costos con fondos propios.

24.2. El FIDEICOMITENTE deberá poner a disposición de LA FIDUCIARIA, los montos necesarios para atender los gastos a los que se refiere el numeral anterior, en caso no existan fondos en las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"* para debitarlos, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de habérselo requerido cualquiera de las PARTES, sin perjuicio de que este lo cargue a los recursos de la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, de ser aplicable. En caso el FIDEICOMITENTE no ponga a disposición de LA FIDUCIARIA los montos necesarios para atender los gastos antes indicados, LA FIDUCIARIA o cualquiera de los FIDEICOMISARIOS podrá asumirlos directamente, debiendo el FIDEICOMITENTE reembolsar los mismos en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de habérselos requerido.

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

En caso LA FIDUCIARIA haya asumido los gastos que correspondan al FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA notificará a los FIDEICOMISARIOS de cualquier incumplimiento a la obligación de reembolso por parte del FIDEICOMITENTE.

24.3. Sin perjuicio de lo anterior, queda claramente establecido por las PARTES que en caso el FIDEICOMITENTE no cumpliese con efectuar el reembolso dentro del plazo establecido en el numeral 24.2 anterior, para evitar la ocurrencia de daños a los intereses de los FIDEICOMISARIOS, cualquiera de éstos podrá reembolsar a LA FIDUCIARIA, todas las cantidades que no hubieren sido reembolsadas en vía voluntaria por el FIDEICOMITENTE, teniendo el FIDEICOMISARIO que hubiese realizado el pago, el derecho a repetir contra el FIDEICOMITENTE.

VIGÉSIMO QUINTA: **DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE**

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

VIGÉSIMO SEXTA: **ARBITRAJE**

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

26.1. El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral compuesto de tres (3) miembros.

26.2. El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a los reglamentos, estatutos y bajo la administración del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante el "Centro").

26.3. El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente forma:

26.3.1. Si las partes en conflicto fueran dos (2), cada una de ellas designará un árbitro y el tercero será designado de común acuerdo por los árbitros ya designados. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.

La parte que envía la petición en la cual se somete la controversia a un proceso arbitral deberá incluir la designación de su árbitro. La otra parte deberá, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la recepción de dicha notificación, apersonarse al procedimiento arbitral y nombrar a un árbitro.

En caso la parte correspondiente no designe a su árbitro dentro de dicho plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES, o si los árbitros luego de la notificación del nombramiento del último no se pusieran de acuerdo en la designación del tercer árbitro en el plazo de quince (15) días calendario, el árbitro que no haya sido designado, será nombrado por el Centro.

26.3.2. Si las partes en conflicto fueran tres (3) o más, dos (2) de los árbitros serán designados por el Centro, y el tercero, quien presidirá el Tribunal Arbitral, será designado por los referidos dos (2) árbitros. En caso los dos (2) árbitros designados no designasen al tercer

árbitro dentro de un plazo de diez (10) días calendario contados desde la fecha de aceptación del último de ellos, el tercer árbitro será designado por el Centro.

26.4. El Tribunal Arbitral tendrá un plazo de ciento veinte (120) DÍAS HÁBILES desde su instalación para expedir el respectivo laudo arbitral, el cual será inapelable. Asimismo, el Tribunal Arbitral puede quedar encargado de determinar con precisión la controversia, así como otorgar una prórroga en caso fuera necesario para emitir el laudo.

26.5. El lugar del arbitraje será la ciudad de Lima, Perú y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

26.6. Los gastos y costos correspondientes al arbitraje serán asumidos por la parte que designe el Tribunal Arbitral, conforme a lo establecido en los reglamentos del Centro.

26.7. En caso de que alguna de las partes decidiera interponer recurso de anulación contra el laudo arbitral ante el Poder Judicial, deberá constituir previamente a favor de la parte o las partes contrarias una Carta fianza otorgada por un banco de primer orden con sede en Lima, equivalente al monto de la condena establecida en el laudo arbitral, en caso no se haya establecido cuantía en el mismo, una carta fianza equivalente a US$ 50,000.00 (Cincuenta Mil 00/100 DÓLARES), a la orden de la o las partes contrarias, la misma que será solidaria, irrevocable, incondicionada y ejecutable en caso que dicho recurso, en fallo definitivo, no fuera declarado fundado. Dicha Carta fianza deberá estar vigente durante el tiempo que dure el proceso promovido y será entregada en custodia a un notario de la ciudad de Lima.

26.8 Para cualquier intervención de los jueces y tribunales ordinarios dentro de la mecánica arbitral, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de Lima Cercado, renunciando al fuero 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 posesionarios 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 del CONTRATO son separables y que la nulidad, invalidez o ineficacia de una o más de ellas no perjudicará a las restantes, siempre que se mantenga la esencia del CONTRATO.

VIGÉSIMO OCTAVA: ASPECTOS TRIBUTARIOS REFERIDOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

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

28.2. LA FIDUCIARIA, de ser necesario, regularizará el cumplimiento de toda obligación tributaria sea formal o sustancial. cobrando los gastos incurridos debidamente documentados al FIDEICOMITENTE conforme a lo establecido en el numeral 13.4 de la Cláusula Décimo Tercera

del CONTRATO. Para este efecto, LA FIDUCIARIA deberá comunicar previamente al FIDEICOMITENTE para que éste demuestre el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, lo que deberá efectuar dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibida la referida comunicación.

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

28.4. Las constancias de pago, así como los recursos presentados, deberán ser remitidos a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES después del vencimiento del plazo impugnatorio respectivo, de haberse presentado éste; en caso contrario, LA FIDUCIARIA podrá optar, sin responsabilidad, por efectuar los pagos cobrando los gastos incurridos al FIDEICOMITENTE conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.

28.5. Queda establecido que LA FIDUCIARIA no efectuará retención alguna que, por concepto de Impuesto a la Renta, le corresponda pagar al FIDEICOMITENTE, salvo que la ley establezca lo contrario.

VIGÉSIMO NOVENA: **CESIÓN DE DERECHOS**

29.1. Las PARTES aceptan de manera expresa que los derechos y/u obligaciones que se generan y nacen en virtud de este CONTRATO y/o la posición contractual en el mismo, no podrán ser cedidos ni trasferidos a terceras personas sin autorización expresa e intervención de todas las PARTES, con excepción de lo señalado en el numeral siguiente.

29.2. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, podrán ceder total o parcialmente, los derechos y/u obligaciones bajo este CONTRATO y/o su posición contractual bajo este CONTRATO en caso el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 en aplicación a lo dispuesto en el numeral 23.2 de la Cláusula Vigésimo Tercera del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, ceda, total o parcialmente, sus derechos y/u obligaciones bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y/o su posición contractual bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, siempre y cuando: (i) sea previamente aprobado por el órgano societario competente de LA FIDUCIARIA y cumpla con sus políticas internas; y, (ii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 hubieran informado al FIDEICOMISARIO SENIOR acerca de su interés o la posibilidad de transferir los derechos, obligaciones y/o posición contractual del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 a favor de una PERSONA determinada, y el FIDEICOMISARIO SENIOR hubiera aprobado tal cesión y/o transferencia.

En consecuencia, el FIDEICOMITENTE, con la suscripción del presente CONTRATO, otorga su autorización a cualquier cesión de derechos, obligaciones y/o posición contractual, en línea con lo dispuesto en el párrafo anterior.

29.3. Las PARTES convienen que, salvo lo establecido en el numeral 29.2 anterior, toda cesión o transferencia que bajo cualquier título se realice respecto de cualquier derecho y/u obligación generado en virtud de la celebración del presente CONTRATO y/o la posición contractual del mismo, sin la autorización expresa e intervención de las PARTES será ineficaz y por tanto, carecerá de todo efecto frente a quien así los adquiera, frente a terceros y frente a las PARTES.

29.4. No obstante lo antes señalado, únicamente para efectos del presente CONTRATO, todas las partes intervinientes en el mismo, manifiestan su conformidad por anticipado a las cesiones de derechos y/u obligaciones y/o cesiones de posición contractual que Terranum Capital Colombia I S.A.A. En Liquidación celebre a favor del Fondo de Capital Privado Terranum Capital, siempre que esta última haya asumido de manera previa la condición de "ASOCIADO" en el CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION, conforme el procedimiento aprobado en el mismo por el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, quedando todas las partes obligadas a suscribir las adendas y/o cláusulas adicionales y/o declaraciones unilaterales del presente CONTRATO que permitan acreditar la conformidad otorgada a la cesión de posición contractual de Terranum Capital Colombia I S.A.A. En Liquidación a favor del Fondo de Capital Privado Terranum Capital.

TRIGÉSIMA: **DE LOS DERECHOS REGISTRALES**

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

TRIGÉSIMO PRIMERA: **CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO**

Las PARTES declaran expresamente que una vez que las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO hayan sido cumplidas, a satisfacción del FIDEICOMISARIO SENIOR, todos los derechos y obligaciones reconocidas en el presente CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO SENIOR que le permitan cambiar al CONSTRUCTOR o ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y de ser el caso, todas aquellas que le permitan continuar con el desarrollo del PROYECTO conforme a lo establecido en el presente CONTRATO hasta su culminación, según corresponda, serán asumidos únicamente por el FIDEICOMISARIO JUNIOR, sin la intervención del FIDEICOMISARIO SENIOR. Siendo ello así, se entenderá que todas las referencias en el texto del CONTRATO al FIDEICOMISARIO SENIOR, a partir de dicho momento estarán referidas únicamente al FIDEICOMISARIO JUNIOR. A tal efecto, el FIDEICOMISARIO SENIOR intervendrá únicamente y de ser necesario para formalizar la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y la restitución de los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes al FIDEICOMITENTE.

TRIGÉSIMO SEGUNDA: **GASTOS**

Las PARTES acuerdan que cualquier gasto que devengue la celebración del presente instrumento, así como los derechos notariales, incluyendo un testimonio para cada una de las PARTES serán asumidas de acuerdo a lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Cuarta.

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

TRIGÉSIMO TERCERA: **INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

LA FIDUCIARIA conforme a la Cláusula Décimo Cuarta, presentará la solicitud de inscripción del presente CONTRATO a los Registros Públicos correspondientes y supervisará el proceso de inscripción del mismo en dicho registro. Sin perjuicio de ello, el FIDEICOMITENTE deberá obtener la inscripción del presente CONTRATO dentro de un plazo máximo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES de suscrito el mismo, obligándose el FIDEICOMITENTE a mantener informados a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS de dicho proceso; para lo cual la FIDUCIARIA se obliga también como representante del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a suscribir todos los poderes y documentos públicos y privados que fueran necesarios para dichos efectos.

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: **DE LA TRANSFERENCIA DIRECTA DE UNIDADES INMOBILIARIAS O LOS ESTACIONAMIENTOS**

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula Octava del 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 y/o ESTACIONAMIENTOS a los ADQUIRENTES, o el cumplimiento de dicha obligación pueda no verse satisfecha por razones de cualquier índole luego haber sido restituidos a su favor por LA FIDUCIARIA; el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá remitir instrucciones a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR, a efecto que esta transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES .

Es importante señalar que, a afectos de proceder con lo establecido en el párrafo anterior, el FIDEICOMITENTE suscribirá en la fecha de celebración del presente CONTRATO un poder irrevocable sujeto a condición (el cual se encuentra contenido en el ANEXO 22), el mismo que surtirá efectos en la fecha en que el FIDEICOMISARIO SENIOR remita la comunicación referida en el párrafo anterior a LA FIDUCIARIA.

A pesar de ello, en el supuesto previsto en el párrafo anterior, con respecto a las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS que ya hayan sido transferidos a favor de los ADQUIRENTES mediante CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, LA FIDUCIARIA deberá realizar todos los actos que sean necesarios para perfeccionar la transferencia de dichos inmuebles, realizada por el FIDEICOMITENTE.

Sin perjuicio de la participación del FIDEICOMITENTE y de los FIDEICOMISARIOS en el presente CONTRATO y las funciones que cada uno cumplirá de acuerdo al mismo, las PARTES reconocen que LA FIDUCIARIA —como titular del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO—, 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, los ESTACIONAMIENTOS y las correspondientes ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES.

Cualquier costo adicional o tributo que se pueda generar por la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS 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: INTERVENCIÓN DEL SUPERVISOR

Interviene en el presente CONTRATO, Define Servicios S.A.C., con Registro Único de Contribuyente – RUC No. 20537002761, en su calidad de SUPERVISOR, a fin de dar su conformidad a los encargos conferidos y aceptar expresamente las obligaciones que el presente CONTRATO establece a su cargo.

1. Obligaciones:

El SUPERVISOR manifiesta su conformidad con los encargos conferidos y acepta expresamente las obligaciones que se establecen en el CONTRATO al cual la presente Cláusula se 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, con la intervención del FIDEICOMISARIO SENIOR, el SUPERVISOR tendrá las siguientes responsabilidades:

- Elaborar y remitir mensualmente un informe a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.6.2 de la Cláusula Octava del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. Este informe deberá contener la comparación del presupuesto real contra el proyectado correspondiente al PROYECTO. Excepcionalmente, remitir el informe al que se refiere el numeral 8.6.2 (iv) de la Cláusula Octava del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, cuando sea solicitado por cualquiera de los FIDEICOMISARIOS.

- Verificar que las solicitudes de fondos que presente el FIDEICOMITENTE en el marco del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS sean consistentes con los requerimientos del PROYECTO, y enviarlas a LA FIDUCIARIA, de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Cláusula Octava del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.

- Verificar, con los documentos de sustento que proporcionará el FIDEICOMITENTE en el marco del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, el pago a los diferentes proveedores de acuerdo a las solicitudes de fondos del FIDEICOMITENTE.

- Llevar un control de los montos desembolsados para la ejecución del PROYECTO en el marco del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.

- Verificar y solicitar a LA FIDUCIARIA las distintas transferencias de fondos entre las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"* que el FIDEICOMITENTE requiera de acuerdo a las necesidades del PROYECTO.

- Verificar y comunicar a los FIDEICOMISARIOS la culminación de las ETAPAS del PROYECTO.

- Informar de cualquier desviación de recursos o de los *"PRESUPUESTOS"* tanto a LA FIDUCIARIA como a los FIDEICOMISARIOS.

- En general cumplir con las obligaciones establecidas en el CONTRATO.

Se precisa que el alcance de trabajo y funciones del SUPERVISOR excluyen la supervisión de los procedimientos constructivos, calidad de los materiales utilizados, así como todo aspecto

técnico del PROYECTO, y toda otra actividad no señalada explícitamente en esta cláusula adicional o en este Contrato.

El SUPERVISOR proporcionará el personal necesario para desarrollar las funciones aquí referidas del que será íntegramente responsable.

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

Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR instruyen que en caso la retribución del SUPERVISOR sea atendida con los fondos acumulados en las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"*, LA FIDUCIARIA abonará el íntegro de la contraprestación que corresponda al SUPERVISOR, liberándose de cualquier responsabilidad que pueda surgir en relación a las sanciones que pudiera aplicar la Administración Tributaria por el incumplimiento o cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de las obligaciones en el marco del régimen de 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 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 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 a los FIDEICOMISARIOS. Ante la renuncia del SUPERVISOR, será de aplicación lo dispuesto a continuación:

a) El FIDEICOMISARIO SENIOR deberá nombrar a un supervisor sucesor dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de producida la renuncia del SUPERVISOR, nombramiento que se entenderá producido una vez informado a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS. Dicho supervisor deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 23.

b) El supervisor sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito. La aceptación implicará la suscripción de un Contrato de Supervisión el cual incluya la aceptación de todos los términos y condiciones establecidos en el presente CONTRATO. Una vez aceptado dicho nombramiento, el supervisor sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones del SUPERVISOR.

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

Se deja expresa constancia que el FIDEICOMISARIO SENIOR será el encargado de negociar el nuevo Contrato de Supervisión con el supervisor sucesor.

3. Remoción:

LA FIDUCIARIA –por instrucción de los FIDEICOMISARIOS– podrá remover de su cargo al SUPERVISOR contratado, dando a este un previo aviso de quince (15) DÍAS HÁBILES, y designar a un sustituto de acuerdo a lo que el FIDEICOMISARIO SENIOR instruya. En tal caso, serán de aplicación las condiciones establecidas en el numeral inmediato anterior, según corresponda. El SUPERVISOR cooperará y brindará todo el apoyo razonable para asegurar una transición sin mayor inconveniente al supervisor sucesor.

El FIDEICOMISARIO SENIOR deberá designar al nuevo supervisor e informarle de ello a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS. El supervisor sustituto a ser nombrado deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 23.

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del supervisor 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, lo dispuesto en el Código Civil, en especial lo previsto por los artículos 1764° a 1770°. En tal sentido, el presente CONTRATO con relación al SUPERVISOR: (i) no genera relación laboral alguna con respecto al FIDEICOMITENTE, a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, por cuanto no existe relación de subordinación; y, (ii) el SUPERVISOR, al no estar vinculado laboralmente a las PARTES, no queda sometido a cumplir con ningún horario fijo, determinado o establecido; sino a cumplir las obligaciones que asume en virtud de la presente Cláusula Adicional, a las establecidas en el presente CONTRATO y en el contrato de locación de servicios respectivo.

5. Separabilidad:

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

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: ADMINISTRACIÓN DE DATOS PERSONALES

De conformidad con la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales, desde la firma del presente contrato las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO dan expresamente su consentimiento para el tratamiento de los datos personales que por el sean facilitados o que se faciliten a través del presente contrato o por cualquier otro medio de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable. Asimismo, aceptan expresamente que LA FIDUCIARIA pueda compartir los datos

personales, a terceros, como por ejemplo a Instituciones del Sistema Financiero a fin de cumplir con lo dispuesto en el presente CONTRATO de acuerdo con los límites y restricciones establecidos en la Ley de Protección de Datos Personales.

Las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO declaran que todos los datos proporcionados son verdaderos y actualizados y que se le ha informado del uso de los mismos que LA FIDUCIARIA podrá realizar debiendo las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO comunicar cualquier cambio a LA FIDUCIARIA por escrito en cuanto se produzca el cambio.

Asimismo, las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO declaran conocer que tiene expedito los derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales proporcionados a LA FIDUCIARIA, los cuales podrá ejercer mediante comunicación escrita a LA FIDUCIARIA.

<u>CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL:</u> PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR son responsables de custodiar y guardar confidencialidad respecto de los datos personales y/o sensibles de los ADQUIRENTES y transferidos por el FIDEICOMITENTE (en adelante, "la información" o "datos personales"), los mismos que fueron obtenidos en virtud de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA suscritos y en mérito al consentimiento que los ADQUIRENTES han brindado. Asimismo, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR declaran que han adoptado y/o adoptarán las medidas de seguridad aplicables para el resguardo de la información, a fin de cumplir con lo señalado en el presente CONTRATO, de conformidad con la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 003-2013-JUS.

LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO SENIOR se obligan a que la información proporcionada por el FIDEICOMITENTE no sea utilizada para un fin distinto a lo acordado en este CONTRATO, ni pueda ser transferida a terceras personas. Asimismo, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR deberán asegurarse que los datos personales sean tratados únicamente por aquellos empleados cuya intervención sea necesaria para realizar la ejecución del presente PROYECTO. LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR comunicarán a sus empleados las medidas de seguridad que han de aplicar y el deber de secreto y confidencialidad que han de tener respecto de los datos personales que tratan, incluso una vez concluido el PROYECTO.

Una vez concluido el PROYECTO, los datos personales tratados deben ser suprimidos o destruidos quedando el FIDEICOMITENTE facultado a solicitar evidencia de dicho acto. En consecuencia, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO SENIOR son responsables de proteger la información contenida en los datos personales proporcionados por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 29733 y demás normas aplicables y a lo estrictamente señalado en este CONTRATO y su objeto, dejando constancia que ante cualquier reclamo y/o denuncia que pudiera presentarse, será la parte a la cual se reclame y/o denuncie la que se compromete a responder según la Ley N° 29733 y el Decreto Supremo N° 003-2013-JUS, sin perjuicio de la responsabilidad que tendrá que asumir la parte infractora por dicho reclamo y/o denuncia. Sin perjuicio de lo anteriormente estipulado, en caso de incumplimiento por el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO SENIOR, será la parte infractora la obligada a responder frente a la autoridad gubernamental que corresponda.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente cláusula, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, en tanto tenga acceso y/o trate los datos personales de los ADQUIRENTES, deberá cumplir con todas las obligaciones que le

resulten aplicables según lo dispuesto por la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 003-2013-JUS. De igual forma, el FIDEICOMISARIO JUNIOR deberá suprimir o destruir los datos personales y/o sensibles, a los que haya podido tener acceso, a solicitud del FIDEICOMITENTE, facultado este último a solicitar evidencia de dicho acto.

CLÁUSULA CUARTA: **GASTOS**

Las PARTES acuerdan que cualquier gasto que devengue este instrumento, así como los derechos notariales, incluyendo un testimonio para cada una de las partes, serán de cuenta única y exclusiva del FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA QUINTA: **INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

LA FIDUCIARIA –a cuenta y costo del FIDEICOMITENTE- presentará la solicitud de inscripción de la presente MODIFICACIÓN INTEGRAL a los Registros Públicos correspondientes y supervisará el proceso de inscripción de la presente MODIFICACIÓN INTEGRAL en dicho registro. Sin perjuicio de ello, el FIDEICOMITENTE se obliga a inscribir la presente MODIFICACIÓN INTEGRAL dentro del plazo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES de suscrito, debiendo realizar las gestiones que sean necesarias para ello -incluyendo la elaboración de subsanaciones-, obligándose el FIDEICOMITENTE a mantener informados a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS.

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

Lima, 2 de diciembre de 2015.

VIVA GYM S.A. (en calidad del FIDEICOMITENTE y CONSTRUCTOR)

Rolando Martín José Ponce Vergara

Tania Inés López-Guerra Rivero

LA FIDUCIARIA S.A.

GRUPO GRAÑA Y MONTERO · LEGAL ·

Juan José Hopkins Brocq

Rafael Parodi Parodi

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

FIDEICOMISARIO JUNIOR 1

Nathalie Paredes Freiin von Hammerstein Gesmold

FIDEICOMISARIO JUNIOR 2

Claudia Lucía Lucena Mayorga

FIDEICOMISARIO SENIOR

Jorge Juan Mendoza Perez

María del Rosario Vargas Chang

DEPOSITARIO

Rafael Miranda Vargas Fano

SUPERVISOR

José Manuel Zavala Pflucker

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 1
MODELO CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA

CLAUSULA ADICIONAL: DE LA OBLIGACION DE CONSTITUCION DE HIPOTECA:

"Por medio de la presente Cláusula Adicional, ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *se obligan a constituir a favor del Banco, una hipoteca sobre el* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *a ser adquiridos conforme al Contrato de Transferencia, en respaldo del crédito hipotecario otorgado por el Banco a favor de* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *para efectos de financiar la adquisición de* ***EL/LOS INMUEBLE/S.***

Mientras no se inscriba en Registros Públicos la hipoteca que por la presente cláusula se constituye a favor del Banco, este último podrá comunicar a ***LA VENDEDORA*** *y a* ***LA FIDUCIARIA*** *la ejecución de la garantía mobiliaria constituida sobre el Certificado de Participación emitido a favor de* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *con motivo de la firma del Contrato de Transferencia. En tal supuesto,* ***LA FIDUCIARIA*** *procederá, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Contrato de Compraventa, a suscribir con el nuevo titular del Certificado de Participación correspondiente los documentos públicos y/o privados que resulten necesarios para dejar constancia de la transferencia del certificado y de la identidad de su nuevo titular; así como de la cesión de posición contractual de* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *en el presente Contrato de Compraventa a favor del nuevo titular del referido Certificado de Participación."*

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 2
CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO

"CLAUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO

Conste por la presente, la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO que celebra:

- ***LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155 Oficina 801, San Isidro, Lima, debidamente representada por los señores indicados en el Anexo de esta cláusula, a quien en adelante se le denominará **LA FIDUCIARIA.***

La presente Cláusula Adicional se otorga según los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: ***ANTECEDENTES***

1.1 ***LA FIDUCIARIA** ha adquirido de LA VENDEDORA el dominio fiduciario del terreno ubicado en la Av. Argentina N° 2430, provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica N° 70207253 del Registro de Predios del Callao (el "Terreno").*

*1.2 La transferencia fiduciaria según lo indicado en el numeral anterior consta en la Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía de fecha 28 de enero de 2013, celebrada entre LA VENDEDORA, **LA FIDUCIARIA**, Terranum Perú III (Canadá) LP, Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación, Define Servicios S.A.C., Rafael Miranda Vargas-Fano y el Banco de Crédito del Perú con fecha [*] y elevada a Escritura Pública con fecha [*] de [*] de 2015 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama (el "Contrato de Fideicomiso"). El dominio fiduciario de **LA FIDUCIARIA** sobre el Terreno consta inscrito en el asiento [*] de la Partida Electrónica correspondiente al Terreno.*

1.3 LA VENDEDORA ha desarrollado sobre el Terreno un proyecto inmobiliario que incluye la construcción de unidades inmobiliarias, estacionamientos y áreas comunes.

*1.4 Mediante los Contratos de Transferencia suscritos entre **LA VENDEDORA** y EL/LOS COMPRADOR/ES, a los cuales la presente cláusula adicional se adhiere, **LA VENDEDORA** se obligó a transferir la propiedad a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES sobre la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), estacionamientos y/o áreas comunes, incluidos en el Anexo de esta Cláusula Adicional (**"EL/LOS INMUEBLE/S"**).*

SEGUNDA: ***RESTITUCIÓN DE DOMINIO***

*Habiéndose cumplido con las condiciones establecidas en el numeral 8.6.1. de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso, y al haber sido **LA FIDUCIARIA** instruida por el FIDEICOMISARIO SENIOR a restituir el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S, LA FIDUCIARIA**, mediante el presente acto, restituye el dominio sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de LA VENDEDORA, a efectos de que ésta perfeccione la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.*

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

*La restitución de dominio a 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 del Contrato de Transferencia respecto de **EL/LOS INMUEBLE/S.***

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

LA FIDUCIARIA S.A.

[*]	*[*]"*

ANEXO CLAUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO

DATOS DE LA FIDUCIARIA: Representantes Legales

Nombres y Apellidos	
DNI N°	
Nombres y Apellidos	
DNI N°	
Domicilio	
Poderes	*Partida Registral N° _____ del Registro de Personas Jurídicas de Lima, Asiento Nº*

INMUEBLES

Manzana	
Edificio	

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

Dpto. N°	
Partida Registral	
Estacionamiento	
Partida Registral	
Porcentaje de áreas comunes	

LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 3
MODELOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA

"Los Parques del Callao"

Plan Fraccionamiento Cuota Inicial

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

SEÑOR NOTARIO:

*Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el **ANEXO I** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I**") y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el ANEXO I.*

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

PRIMERA.- ANTECEDENTES

1.1 *Por Escritura Pública de fecha 30 de enero de 2013, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso Puente, mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, **"LA FIDUCIARIA"**) aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 21,136.54m2 ubicado en Av. República de Argentina N° 2430 en el distrito de Cercado Callao, provincia del Callao y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 70207253 del Registro de Predios del Callao (en adelante "el Terreno").*

*Por Escritura Pública de fecha XX de XXXXXXXXXX de 201X, otorgada ante Notario de Lima, Dr. XXXXXXXXXXX, **LA VENDEDORA** suscribió la "Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía", con el cual se modifica el Fideicomiso Puente elevado a Escritura Pública con fecha 30 de enero de 2013; y cuyo fin es incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución del Proyecto Inmobiliario, dentro del Patrimonio Fideicometido (en adelante "El Patrimonio Fideicometido"), así como incorporar al **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ – BCP.***

*Asimismo, en la fecha de la Escritura Pública de la Modificación Integral del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración (en adelante "Fideicomiso de Flujos") mediante el cual **LA VENDEDORA** transfirió al patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA**, los derechos de cobro y flujos dinerarios correspondientes al pago íntegro de la cuota inicial y el saldo del precio de venta que se establece en el presente contrato a favor de dicho patrimonio fideicometido.*

1.2 ***LA VENDEDORA*** *se encuentra desarrollando el Proyecto denominado Los Parques del Callao, sobre el Terreno, el mismo que constará de novecientos ochenta y cuatro (984) departamentos y trescientos veintiocho (328) estacionamientos aproximadamente (en adelante EL PROYECTO), el cual será construido por etapas.*

Se ha proyectado la construcción de Tres (03) condominios que gozarán de áreas y servicios comunes de recreación independientes, pero se encontrarán interconectados a través de accesos y pasos peatonales comunes a los tres. Asimismo, se ha previsto que algunas áreas y servicios comunes como la cisterna de agua, la cisterna de agua contra incendio, los humedales (sistema de reúso de agua), la administración y sectores de estacionamientos, entre otros, sean compartidos con el propósito de darles un uso eficiente y minimizar sus costos de mantenimiento.

1.3 *Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° 70207253, podrá tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° 70207253.*

1.4 ***EL PROYECTO*** *comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo,* ***EL PROYECTO*** *considera la instalación y operación de ECOVIVA, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de* ***EL PROYECTO****.*

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

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

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

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

*1.9 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y haber recibido copia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 056-2015-MPC-GGDU-GO emitida con fecha 12 de agosto de 2015 por Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, para la construcción de **EL PROYECTO.***

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

*2.1. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA, LA FIDUCIARIA** y el **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP** han suscrito el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Fideicomiso de Flujos, los cuales podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo.*

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

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

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

*b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S.***

*c) La cancelación total del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora.*

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

***TERCERA.-** OBJETO*

*3.1 Encontrándose **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, mediante el cual **LA VENDEDORA** se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a **EL/LOS COMPRADOR/ES, EL/LOS***

INMUEBLE/S *a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato.*

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

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

<u>CUARTA</u>.- *PRECIO*

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

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

a) *La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el acápite B del* ***ANEXO II*** *se pagará en el número de cuotas mensuales y en las fechas que se indican en el* ***ANEXO II*** *y en la cuenta "XXXXXXXXXXXXXX" cuyo 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 COMPRADORE/S*** *haya/n depositado íntegramente el monto de la Reserva de EL/LOS INMUEBLE/S en la cuenta que* ***LA VENDEDORA*** *le/s indique, la misma que se descontará del precio de* ***EL/LOS INMUEBLE/S.*** *Una vez completada la Cuota Inicial, suscrito el Contrato de Transferencia y aprobado el Crédito Hipotecario por* ***EL BANCO,*** *los importes referidos en este numeral serán depositados en la Cuenta Recaudadora, cuyo número y moneda se indican en el literal C del* ***ANEXO II*** *abierta por* ***LA FIDUCIARIA;***

b) *El saldo del precio de venta que figura en el acápite B del* ***ANEXO II*** *será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por el* ***BANCO*** *en la Cuenta que se indican en el acápite C del* ***ANEXO II,*** *una vez que: (i)* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del* ***PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL*** *y completado íntegramente la cuota inicial; (ii)* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el* ***BANCO*** *y (iii) el* ***BANCO*** *reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").*

c) *Si* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *no cumpliera/n con depositar en la cuenta bancaria indicada cualquiera de las mensualidades del* ***PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL*** *en el plazo estipulado, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de* ***LA VENDEDORA*** *una penalidad de hasta el 10% del valor del precio de venta señalado en el literal B del* ***ANEXO II*** *correspondiente a* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva desde que* ***LA VENDEDORA*** *comunique a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *por carta notarial el incumplimiento de pago respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial. Para esos efectos,* ***LA***

VENDEDORA** aplicará las mensualidades pagadas por **EL/LOS COMPRADORES** en la cuenta bancaria "XXXXXXXXXXXX" al pago de la penalidad, por lo que no procederá la devolución de suma alguna a **EL/LOS COMPRADOR/ES.

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

d) ***LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta "XXXXXXXXXXXX" hasta completar la Cuota Inicial, serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA** conforme a los dispuesto en el Contrato de Fideicomiso de Flujos, indicado en el numeral 1.1 de la Cláusula primera del Contrato. Asimismo, el desembolso por el Crédito Hipotecario correspondiente al saldo del precio de venta, también será depositado en la Cuenta Recaudadora referida anteriormente.*

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

<u>QUINTA</u>.- DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

5.1 *Los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de participación que mantiene **LA FIDUCIARIA,** la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de **LA VENDEDORA,** una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES:** (i) haya/n abonado el íntegro de la Cuota Inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido depositado a la Cuenta Recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.*

5.2 *En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva **LA FIDUCIARIA,** gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato y los que se señalan en el numeral 5.3. de la presente cláusula.*

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

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

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

b) En el supuesto de presentarse la liquidación del Patrimonio Fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva ***LA FIDUCIARIA*** *otorgará a su titular el derecho a una alícuota del producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el mismo, equivalente al monto efectivamente pagado señalado en el propio Certificado de Participación, en el que se considerará como máximo el importe del precio de venta establecido en el literal B del* ***ANEXO II.***

SEXTA.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTIA MOBILIARIA

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

6.2 ***LA FIDUCIARIA*** *inscribirá la Garantía Mobiliaria sobre el Certificado de Participación en el Registro de Certificados de Participación que mantiene. Sin perjuicio de ello, la garantía mobiliaria se formalizará mediante la inscripción en Registros Públicos de la misma a favor del* ***BANCO*** *sobre el Certificado de Participación y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre* ***EL/LOS INMUEBLE/S,*** *como respaldo del Crédito Hipotecario, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida correspondiente a éste/éstos, conforme a los procedimientos establecidos en la Ley de Garantía Mobiliaria.*

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

SETIMA.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA

7.1 *En el eventual caso que* ***EL/LOS COMPRADORES*** *incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *a favor del* ***BANCO,*** *éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a* ***LA FIDUCIARIA*** *a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, siendo el único que podrá recibir la propiedad de* ***EL/LOS INMUEBLE/S.*** *Para ello, se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en adelante, el "Poder").*

OCTAVA.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO

8.1 *El presente contrato se rige por la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento y la Ley de 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de*

*Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y su Reglamento, por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda, obligándose **LA VENDEDORA**, concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribirla ante el Registro de Predios del Callao, en un plazo no mayor de doce (12) meses de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad Provincial del Callao.*

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

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

8.4 *De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, si **LA VENDEDORA** no cumpliera con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** – a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en virtud del poder otorgado por **LA VENDEDORA** a **LA FIDUCIARIA** que forma parte del Contrato de Fideicomiso.*

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

9.1 *Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el literal D del **ANEXO II**, 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.*

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.

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

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

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del ***ANEXO II****, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 9.3 siguiente.*

9.3 *Una vez que se verifique que (i) se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de* ***LA VENDEDORA****; (ii) que* ***LA FIDUCIARIA*** *haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *firmen y/o entreguen a* ***LA VENDEDORA*** *los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de* ***EL/LOS COMPRADORES*** *conforme a lo señalado en el numeral 1.7. de la cláusula primera del presente contrato; (v) que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *hayan cumplido con pagar a* ***LA VENDEDORA*** *los conceptos enumerados en el numeral 12.10. de la cláusula décimo segunda; (vi) que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario;* ***LA VENDEDORA*** *entregará* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES****. 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 hábiles de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.*

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

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

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

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

9.6 ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesto a disposición de* ***EL/LOS INMUEBLES****, tales como costos de trámites,*

*cartas y/o partes notariales, si no concurriera a la citación para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** referida en el párrafo precedente.*

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

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

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

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

10.1 *Siempre que se haya cumplido con lo previsto en la cláusula novena, con excepción del acápite (ii), **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación antes que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio y **LA VENDEDORA** haya procedido con la inscripción de la transferencia de propiedad a favor de **EL/LOS COMPRADORES** en los Registros Públicos.*

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

<u>DECIMO PRIMERA</u>.- LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO

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

LA FIDUCIARIA *solo será responsable de restituir* ***EL/LOS INMUEBLES*** *una vez que se hayan verificado las condiciones señaladas en el numeral 2.2. de la segunda cláusula del presente Contrato y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso.*

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

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

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

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

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

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

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

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

12.8 *Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.7 de los Antecedentes de este contrato.*

12.9 *Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta para* ***LA VENDEDORA.***

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

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

DECIMO TERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

13.1 *Las partes acuerdan que el presente contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios podrá ser resuelto unilateralmente por* ***LA VENDEDORA,*** *en caso se presente alguna de las siguientes causales:*

a) Ante cualquier incumplimiento por parte de ***EL/LOS COMPRADOR/ES,*** *de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.*

b) *En caso que la información brindada respecto de los datos personales de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.*

c) *En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.*

d) *En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no se apersone/n a suscribir el Contrato de Crédito Hipotecario dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que el documento se encuentra listo para la firma.*

e) *Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADORES** en el **PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL** debidamente declarado por el **BANCO** y comunicado a **LA VENDEDORA** ya sea por escrito o por correo electrónico.*

f) *Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el marco del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por el **BANCO** y comunicado a **LA VENDEDORA**, ya sea por escrito o por correo electrónico.*

*En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a, b, c y d precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, para que en un plazo no mayor de quince (15) días, satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que en caso contrario, el contrato quedará resuelto de pleno derecho. En caso de presentarse la causal descrita en el literal e) precedente se procederá conforme lo previsto en la cláusula cuarta del presente contrato. En caso se presentase la causal descrita en el literal f) precedente, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad equivalente hasta el 10% del precio de venta correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva de pleno derecho desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial o comunicación adicional.*

13.2 *En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido en el numeral 13.1, **LA VENDEDORA** mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados. **LA VENDEDORA** devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.*

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

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

13.5 *Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso; precisándose que*

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

13.6 *Asimismo, el presente Contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga el financiamiento adecuado para el desarrollo de **EL PROYECTO**, así como el desembolso del mismo.*

13.7 *Ante una resolución del Contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la devolución, de ser el caso, del precio de venta que corresponda, de acuerdo a los procedimientos regulados en el Fideicomiso de Flujos.*

***DECIMO CUARTA**.- CARGAS Y GRAVAMENES*

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

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

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

***DÉCIMO QUINTA**.- TRIBUTOS*

15.1 *Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de puesta a disposición de éstos.*

15.2 *En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** por causas imputables al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA**) de **EL/LOS INMUEBLE/S** o la falta de cumplimiento de lo establecido en los acápites (i) y (ii) del numeral 5.1 de la cláusula quinta del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES** o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste de efectuar los pagos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o al titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el **BANCO** en lo que le corresponda.*

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

15.4 *A la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, el titular del Certificado de Participación suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que **EL/LOS INMUEBLE/S** se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de*

EL/LOS INMUEBLE/S *se retrase por causas imputables al titular del Certificado de Participación.*

DÉCIMO SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para ***LA VENDEDORA,*** *de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta del titular del Certificado de Participación.*

DÉCIMO SETIMA.- DOMICILIO DE LAS PARTES

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del ***ANEXO I*** *y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de* ***EL/LOS INMUEBLE/S,*** *se entenderá que las comunicaciones que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *brinden instrucción distinta a* ***LA VENDEDORA,*** *mediante carta notarial.*

DECIMO OCTAVA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

DECIMO NOVENA.- DECLARACION DE EL/LOS COMPRADOR/ES

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

VIGÉSIMA.- CONSENTIMIENTO

EL/LOS COMPRADORE/S *Mediante la suscripción del presente documento, autoriza/n a* ***LA VENDEDORA*** *a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente,* ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *autorizan a* ***LA VENDEDORA*** *para que transfiera a terceros autorizados 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 vivagym_atencioncliente@gym.com.pe con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de ***LA VENDEDORA*** *ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.*

VIGÉSIMO PRIMERA.- PODER DE REPRESENTACIÓN

EL/LOS COMPRADORE/S *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 a lo establecido en la cláusula novena del* ***CONTRATO****.*

De igual forma, ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *facultan a* ***LA VENDEDORA*** *a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial.*

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

Lima, ___ de _____ de ____

EL/LOS COMPRADOR/ES	*EL/LOS COMPRADOR/ES*
LA VENDEDORA	*LA VENDEDORA*

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Fraccionamiento Cuota Inicial

ANEXO I

DE LAS PARTES:

A. EL/LOS COMPRADOR/ES:

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Domicilio Legal	
Teléfonos	
Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

B. DE LA VENDEDORA: *Representantes Legales*

Nombres y Apellidos	*JUAN FERNANDO CADENAS CUYA*
DNI	*07835042*
Nombres y Apellidos	
DNI	
Domicilio Legal	*Av. Petit Thouars Nº 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.*
Poderes	*Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.*

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

C. <u>DEL BANCO Y DEL CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO</u>: *(Completar de ser aplicable)*

Denominación	***XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX***
RUC	***XXXXXXXXXXXXXXXX***
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Fraccionamiento Cuota Inicial

ANEXO II

A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:

Etapa	
Edificio	
Departamento N°	
Área techada Aproximada m²	
Área Ocupada Aproximada m²	
Estacionamiento Nº	

B. DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:

B.1 Precio: S/. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 00/100 Nuevos Soles)

B.2 Forma de Pago:

x	*Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario*	*Cuota Inicial*	*S/.*
		Bono Buen Pagador	*S/.*
		Saldo Crédito Hipotecario	*S/.*

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

B.3NÚMERO DE CTA. CTE. PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL:

Banco:	***XXXXXXXXXXXXXXX***
Cuenta Número:	***XXXXXXXXXXXXXXX***
Moneda:	***Nuevos Soles (S/.).***
Cuenta a nombre de:	***VIVA GYM S.A. (Razón Social)***
Ruc:	***20493040643***
Nombre de la cuenta	***XXXXXXXXXXXXXXX***
Código:	***XXXXXXXXXXXXXXX***

C.NÚMERO Y MONEDA DE LA CUENTA CORRIENTE RECAUDADORA-DESEMBOLSO:

Banco: ***BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP***

Cuenta Número:

Moneda: Nuevos Soles (S/.).

Nombre de la cuenta

D. DE LA FECHA DE ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S:

La fecha de entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *es:* ***XXXXXXXXXXXXXXX***

Esta fecha sólo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de lo dispuesto en la cláusula correspondiente al plazo para la entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S.***

E. CRONOGRAMA DE VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL PRECIO DE VENTA: *(sólo aplica en caso se trate de compraventas al contado con pago diferido).*

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Fraccionamiento Cuota Inicial

Anexo III

CUADRO DE ACABADOS

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

"Los Parques del Callao"

Contado

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte ***VIVA GYM S.A.*** *(en adelante, "****LA VENDEDORA****"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el* ***ANEXO I*** *que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "****ANEXO I****"), y de la otra parte,* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el* ***ANEXO I.***

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

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

PRIMERA.- ***ANTECEDENTES***

1.1 *Por Escritura Pública de fecha 30 de enero de 2013, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama,* ***LA VENDEDORA*** *suscribió un contrato de Fideicomiso Puente, mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido administrado por* ***LA FIDUCIARIA S.A.****, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante,* ***"LA FIDUCIARIA"****) aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 21,136.54m2 ubicado en Av. República de Argentina N° 2430 en el distrito de Cercado Callao, provincia del Callao y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 70207253 del Registro de Predios del Callao (en adelante "el Terreno").*

Por Escritura Pública de fecha XX de XXXXXXXXXX de 201X, otorgada ante Notario de Lima, Dr. XXXXXXXXXXX, ***LA VENDEDORA*** *suscribió la "Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía", con el cual se modifica el Fideicomiso Puente elevado a Escritura Pública con fecha 30 de enero de 2013; y cuyo fin es incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución del Proyecto Inmobiliario, dentro del Patrimonio Fideicometido (en adelante "El Patrimonio Fideicometido"), así como incorporar al* ***BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ – BCP****.*

Asimismo, en la fecha de la Escritura Pública de la Modificación Integral del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, ***LA VENDEDORA*** *suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración (en adelante "Fideicomiso de Flujos") mediante el cual* ***LA VENDEDORA*** *transfirió al patrimonio fideicometido administrado por* ***LA FIDUCIARIA****, los derechos de cobro y flujos dinerarios correspondientes al pago íntegro de la cuota inicial y el saldo del precio de venta que se establece en el presente contrato a favor de dicho patrimonio fideicometido.*

1.2 ***LA VENDEDORA*** *se encuentra desarrollando el Proyecto denominado Los Parques del Callao, sobre el Terreno, el mismo que constará de novecientos ochenta y cuatro (984) departamentos y trescientos veintiocho (328) estacionamientos aproximadamente (en adelante* ***EL PROYECTO****), el cual será construido por etapas.*

Se ha proyectado la construcción de Tres (03) condominios que gozarán de áreas y servicios comunes de recreación independientes, pero se encontrarán interconectados a través de accesos y pasos peatonales comunes a los tres. Asimismo, se ha previsto que algunas áreas y servicios comunes como la cisterna de agua, la cisterna de agua contra incendio, los humedales (sistema de reúso de agua), la administración y sectores de estacionamientos, entre otros, sean compartidos con el propósito de darles un uso eficiente y minimizar sus costos de mantenimiento.

1.3 *Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° 70207253, podrá tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° 70207253.*

1.4 ***EL PROYECTO*** *comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo,* ***EL PROYECTO*** *considera la instalación y*

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

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

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

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

1.8 ***EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y haber recibido copia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 056-2015-MPC-GGDU-GO emitida con fecha 12 de agosto de 2015 por Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, para la construcción de **EL PROYECTO**.*

<u>SEGUNDA</u>.- RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

2.1 ***EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA, LA FIDUCIARIA** y el **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP** han suscrito el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Fideicomiso de Flujos, los cuales podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo. Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre los precitados contratos de fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en éste último.*

2.2 *En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **EL/LOS INMUEBLE/S** materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el **ANEXO II** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato el que incluye además el plano*

*de ubicación de **EL/LOS INMUEBLE/S** que forma parte del **ANEXO II**, se encontrará/n bajo el dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA** hasta que ésta restituya el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:*

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

*b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.*

*c) La cancelación total del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora.*

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

<u>TERCERA</u>.- OBJETO

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

3.2 *Queda entendido que la presente Compraventa de Bien Futuro se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del **PROYECTO**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno").*

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

<u>CUARTA</u>.- PRECIO

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

4.2 *En caso **LA VENDEDORA** le otorgue un financiamiento directo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** el precio de venta se pagará de la siguiente manera:*

*a) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el literal B del **ANEXO II** se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado con anterioridad a la firma del presente contrato, incluyendo los montos por concepto de reserva de **LA UNIDAD INMOBILIARIA** que hayan sido depositados previamente en la Cuenta denominada VIVA GYM - PRY CALLAO abierta por **LA VENDEDORA**, las cuales serán descontados del precio de venta. Estos fondos serán depositados en la Cuenta Recaudadora cuyo número y moneda se indican en el literal C del ANEXO II, abierta por **LA FIDUCIARIA**;*

*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*

"XXXXXXXXXXXXX" cuyo número y moneda se indican en el literal C del ***ANEXO II.***

c) *Las cuotas pendientes de pago estarán representadas en letras de cambio aceptadas por* ***EL/LOS COMPRADOR/ES,*** *que serán entregadas a* ***LA VENDEDORA*** *a la suscripción del presente contrato. Las letras de cambio debidamente canceladas le serán devueltas a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *contra la entrega a* ***LA VENDEDORA*** *de la constancia de depósito del importe de la cuota correspondiente en la cuenta "VIVA GYM – PRY CALLAO"*

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 "XXXXXXXXX". La pérdida o deterioro de las letras de cambio no extingue la obligación en ellas representada.*

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

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

g) ***LA VENDEDORA*** *y* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de* ***LA VENDEDORA*** *que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido constituido por el Fideicomiso de Flujos, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados previamente a la cuenta abierta por* ***LA VENDEDORA,*** *serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por* ***LA FIDUCIARIA,*** *conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso de Flujos, indicado en el numeral 1.1 de la Cláusula Primero del Contrato.*

<u>QUINTA</u>.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO

5.1 *El presente contrato se rige por la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de*

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

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

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

6.1 *Se debe entender por entrega de* ***EL/LOS INMUEBLE/S,*** *la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el literal D del* ***ANEXO II****, 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.*

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.

6.2 *El plazo máximo para que* ***LA VENDEDORA*** *inicie la entrega de* ***EL/LOS INMUEBLE/S,*** *será el indicado en el literal D del* ***ANEXO II****. Esta fecha podrá ser prorrogada por* ***LA VENDEDORA*** *por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES****. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a* ***LA VENDEDORA.***

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del ***ANEXO II****, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 6.3 siguiente.*

6.3 *Una vez que se verifique: (i) que se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a EL/LOS INMUEBLE/S y/o las penalidades*

*e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.7. 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 novena; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. 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.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1 *Siempre que se haya cumplido con lo previsto en el numeral 6.3. de la cláusula sexta, con excepción del acápite (ii), **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** antes que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, lo cual será comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de conformidad con lo previsto en la cláusula sexta.*

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

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

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

***LA FIDUCIARIA** solo será responsable de restituir **EL/LOS INMUEBLES** una vez que se hayan verificado las condiciones señaladas en el numeral 2.2. de la segunda cláusula del presente Contrato y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso.*

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

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

9.2 *Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los cinco (5) días útiles siguientes al pago del saldo del precio referido en el literal B del **ANEXO II**.*

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

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

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

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

9.7 *Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.7 de los Antecedentes 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 de Compra Venta para **LA VENDEDORA**.*

9.9 *Reintegrar o reembolsar a **LA VENDEDORA** todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que 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 6.3. 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.*

<u>DECIMA</u>.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

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

*a) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.*

*b) En caso que la información brindada respecto de los datos personales de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.*

*c) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de haber cancelado el saldo del precio referido en el literal B del **ANEXO II**.*

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

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

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

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

10.5 *Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a* ***EL/LOS INMUEBLE/S****, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de* ***EL/LOS INMUEBLE/S****, sin que* ***LA VENDEDORA*** *tenga obligación de reembolso; precisándose que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *no tiene derecho de retención sobre* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *pudiendo* ***LA VENDEDORA*** *solicitar la demolición por cuenta y costo de* ***EL/LOS COMPRADOR/ES****. Sin perjuicio de lo anterior,* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *podrá/n retirar las mejoras que puedan separarse de* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.*

10.6 *Asimismo, el presente contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que* ***LA VENDEDORA*** *no obtenga el financiamiento adecuado para el desarrollo de* ***EL PROYECTO****, así como el desembolso del mismo.*

10.7 *Ante una resolución del contrato,* ***LA VENDEDORA*** *será la única responsable por la devolución, de ser el caso, del precio de venta que corresponda, de acuerdo a los procedimientos regulados en el Fideicomiso de Flujos.*

<u>DECIMO PRIMERA</u>.- CARGAS Y GRAVAMENES

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

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

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

<u>DÉCIMO SEGUNDA</u>.- TRIBUTOS

12.1 *Serán de cargo de* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *(i) el Impuesto Predial que corresponda a* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física de EL/LOS*

INMUEBLE/S; *y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *a partir de la fecha de puesta a disposición de éstos.*

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

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

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

<u>DÉCIMO TERCERA</u>.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para ***LA VENDEDORA****, de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta de* ***EL/LOS COMPRADOR/ES****.*

<u>DÉCIMO CUARTA</u>.- DOMICILIO DE LAS PARTES

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del ***ANEXO I*** *y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de* ***EL/LOS INMUEBLE/S****, se entenderá que las comunicaciones que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *brinden instrucción distinta a* ***LA VENDEDORA****, mediante carta notarial.*

<u>DECIMO QUINTA</u>.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la

Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

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

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

DÉCIMO SÉPTIMA.-CONSENTIMIENTO

EL/LOS COMPRADORE/S *Mediante la suscripción del presente documento, autoriza/n a* ***LA VENDEDORA*** *a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente,* ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *autorizan a* ***LA VENDEDORA*** *para que transfiera a terceros autorizados 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 vivagym_atencioncliente@gym.com.pe con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de ***LA VENDEDORA*** *ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.*

DÉCIMO OCTAVA.- ***PODER DE REPRESENTACIÓN***

EL/LOS COMPRADORE/S *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 a lo establecido en la cláusula novena del* ***CONTRATO.***

De igual forma, ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *facultan a* ***LA VENDEDORA*** *a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial.*

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

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

Lima, ___ de _____ de _____

EL/LOS COMPRADOR/ES	*EL/LOS COMPRADOR/ES*
LA VENDEDORA	*LA VENDEDORA*

LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

"Los Parques del Callao"

Contado

ANEXO I

DE LAS PARTES:

A. EL/LOS COMPRADOR/ES:

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Domicilio Legal	
Teléfonos	
Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

***B. DE LA VENDEDORA**: Representantes Legales*

Nombres y Apellidos	*JUAN FERNANDO CADENAS CUYA*
DNI	*07835042*
Nombres y Apellidos	
DNI	
Domicilio Legal	*Av. Petit Thouars Nº 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.*
Poderes	*Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.*

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

C. <u>DEL BANCO Y DEL CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO</u>: *(Completar de ser aplicable)*

Denominación	***XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX***
RUC	***XXXXXXXXXXXXXXXX***
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	

LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Bancario

Contado

A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:

Etapa	
Edificio	
Departamento N°	
Área techada Aproximada m²	
Área Ocupada Aproximada m²	
Estacionamiento Nº	

B. DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:

B.1 Precio: S/. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 00/100 Nuevos Soles)

B.2 Forma de Pago:

x	*Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario*	*Cuota Inicial*	*S/.*
		Bono Buen Pagador	*S/.*
		Saldo Crédito Hipotecario	*S/.*

B.3NÚMERO DE CTA. CTE. PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL:

Banco: ***XXXXXXXXXXXXXXX***

Cuenta Número: ***XXXXXXXXXXXXXXX***

Moneda: ***Nuevos Soles (S/.).***

Cuenta a nombre de: ***VIVA GYM S.A. (Razón Social)***

Ruc: ***20493040643***

Nombre de la cuenta ***XXXXXXXXXXXXXXX***

Código: ***XXXXXXXXXXXXXXX***

C.NÚMERO Y MONEDA DE LA CUENTA CORRIENTE RECAUDADORA-DESEMBOLSO:

Banco: ***BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP***

Cuenta Número:

Moneda: Nuevos Soles (S/.).

Nombre de la cuenta

D. DE LA FECHA DE ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S:

La fecha de entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *es:* ***XXXXXXXXXXXXXXX***

Esta fecha sólo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de lo dispuesto en la cláusula correspondiente al plazo para la entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S***

E. CRONOGRAMA DE VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL PRECIO DE VENTA: *(sólo aplica en caso se trate de compraventas al contado con pago diferido).*

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

"Los Parques del Callao"

Contado

Anexo III

CUADRO DE ACABADOS

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Bancario

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

SEÑOR NOTARIO:

*Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el ANEXO I que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I**"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el **ANEXO I.***

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

PRIMERA.- ANTECEDENTES

1.1 *Por Escritura Pública de fecha 30 de enero de 2013, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso Puente, mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, "**LA FIDUCIARIA**") aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 21,136.54m2 ubicado en Av. República de Argentina N° 2430 en el distrito de Cercado Callao, provincia del Callao y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 70207253 del Registro de Predios del Callao (en adelante "el Terreno").*

*Por Escritura Pública de fecha XX de XXXXXXXXXX de 201X, otorgada ante Notario de Lima, Dr. XXXXXXXXXXX, **LA VENDEDORA** suscribió la "Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía", con el cual se modifica el Fideicomiso Puente elevado a Escritura Pública con fecha 30 de enero de 2013; y cuyo fin es incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución del Proyecto Inmobiliario, dentro del Patrimonio Fideicometido (en adelante "El Patrimonio Fideicometido"), así como incorporar al **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ – BCP**.*

*Asimismo, en la fecha de la Escritura Pública de la Modificación Integral del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración (en adelante "Fideicomiso de Flujos") mediante el cual **LA VENDEDORA** transfirió al patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA**, los derechos de cobro y flujos dinerarios correspondientes al pago íntegro de la cuota inicial y el saldo del precio de venta que se establece en el presente contrato a favor de dicho patrimonio fideicometido.*

1.2 ***LA VENDEDORA*** *se encuentra desarrollando el Proyecto denominado Los Parques del Callao, sobre el Terreno, el mismo que constará de novecientos ochenta y cuatro (984) departamentos y trescientos veintiocho (328) estacionamientos aproximadamente (en adelante **EL PROYECTO**), el cual será construido por etapas.*

Se ha proyectado la construcción de tres condominios que gozarán de áreas y servicios comunes de recreación independientes, pero se encontrarán interconectados a través de accesos y pasos peatonales comunes a los tres. Asimismo, se ha previsto que algunas áreas y servicios comunes como la cisterna de agua, la cisterna de agua contra incendio, los humedales (sistema de reúso de agua), la administración y sectores de estacionamientos, entre otros, sean compartidos con el propósito de darles un uso eficiente y minimizar sus costos de mantenimiento.

1.3 *Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° 70207253, podrá tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de Independizarse* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° 70207253.*

1.4 ***EL PROYECTO*** *comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo,* ***EL PROYECTO*** *considera la instalación y operación de ECOVIVA, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de* ***EL PROYECTO.***

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

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

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

INMUEBLE/S *conforme a lo establecido en el numeral 9.3. de la cláusula novena del presente contrato.*

1.8 ***EL BANCO*** *cuyos datos de identificación figuran en el literal C del* ***ANEXO I****, ha calificado previamente a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *como sujeto/s de crédito y le/s ha aprobado un crédito hipotecario (en adelante el "Crédito Hipotecario") en virtud al contrato de crédito hipotecario suscrito entre el* ***BANCO*** *y* ***EL/LOS COMPRADORES*** *a que se refiere el* ***ANEXO I*** *(en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario").*

1.9 ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *declaran conocer y haber recibido copia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 056-2015-MPC-GGDU-GO emitida con fecha 12 de agosto de 2015 por Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, para la construcción de* ***EL PROYECTO****.*

<u>SEGUNDA</u>.- RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

2.1. ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *declara/n conocer que* ***LA VENDEDORA, LA FIDUCIARIA*** *y* ***BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP*** *han suscrito el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Fideicomiso de Flujos, los cuales podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo.*

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

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

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

b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de ***EL/LOS INMUEBLE/S****.*

c) La cancelación total del precio de ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora.*

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

<u>TERCERA</u>.- OBJETO

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

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

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

CUARTA.- ***PRECIO***

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

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

a. *La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el acápite B del* ***ANEXO II*** *se pagará mediante la aplicación de los fondos que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *ha/n depositado, con anterioridad a la firma del presente contrato en la cuenta "XXXXXXXXXXXXXXX" cuyo número y moneda se indican en el acápite B.3 del literal B* ***ANEXO II,*** *abierta por* ***LA VENDEDORA.*** *Es condición para la firma del presente contrato que* ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *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.*** *Una vez suscrito el Contrato de Transferencia y aprobado el Crédito Hipotecario por* ***EL BANCO,*** *los importes referidos en este numeral serán depositados en la Cuenta Recaudadora, cuyo número y moneda se indican en el literal C del* ***ANEXO II*** *abierta por* ***LA FIDUCIARIA;***

b. *El saldo del precio de venta que figura en el acápite B del* ***ANEXO II*** *será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por el* ***BANCO*** *en la Cuenta que se indican en el acápite C) del* ***ANEXO II,*** *una vez que: (i)* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el* ***BANCO*** *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").*

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 sétimo día de recibida la comunicación del* ***BANCO.***

Si el ***BANCO*** *no cumpliera con el desembolso del saldo del precio a* ***LA VENDEDORA*** *por causas atribuibles a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES,*** *o éste/os no cumpliera/n con presentar la información solicitada por la entidad financiera en el plazo de siete (7) días,* ***LA VENDEDORA*** *cobrará una penalidad de S/. XX.XX por cada día de retraso. Dicha penalidad será cobrada antes de la entrega de* ***EL/LOS INMUEBLES*** *como condición indispensable para que ello proceda. Si el retraso de* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *excediera de quince (15) días calendarios,* ***LA VENDEDORA*** *podrá resolver el contrato sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial de la decisión de resolver el contrato por parte de* ***LA VENDEDORA,*** *perdiendo* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *a favor de* ***LA VENDEDORA*** *en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados, hasta el 10% del precio de venta de* ***EL/LOS INMUEBLES.***

*Asimismo, le será descontada del total del precio de venta pagado hasta dicho momento por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, la penalidad generada por el retraso, devolviendo cualquier diferencia a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, sin intereses, dentro de los quince (15) días útiles siguientes.*

d. ***LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta "XXXXXXXXXX" hasta completar la cuota inicial serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA** conforme a los dispuesto en el Contrato de Fideicomiso de Flujos, indicado en el numeral 1.1 de la Cláusula primera del Contrato.*

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

***5.1** Los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de Participación que mantiene **LA FIDUCIARIA**, la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de **LA VENDEDORA**, una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES**: (i) haya/n abonado el íntegro de la cuota inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la Cuenta Recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.*

***5.2** En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva **LA FIDUCIARIA**, gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato y los que se señalan en el numeral 5.3. de la presente cláusula.*

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

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

*b) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA** otorgará a su titular el derecho a una alícuota del producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el mismo, equivalente al monto efectivamente pagado señalado en el propio Certificado de Participación, en el que se considerará como máximo el importe del precio de venta establecido en el **ANEXO II**.*

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

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

6.2 ***LA FIDUCIARIA*** *inscribirá la Garantía Mobiliaria sobre el Certificado de Participación en el Registro de Certificados de Participación que mantiene. Sin perjuicio de ello, la garantía mobiliaria se formalizará mediante la inscripción en Registros Públicos de la misma a favor de* ***EL BANCO*** *sobre el Certificado de Participación y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre* ***EL/LOS INMUEBLE/S****, como respaldo del Crédito Hipotecario, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida correspondiente a éste/éstos, conforme a los procedimientos establecidos en la Ley de Garantía Mobiliaria.*

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

SETIMA.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA

7.1 *En el eventual caso que* ***EL/LOS COMPRADORES*** *incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *a favor del* ***BANCO****, éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a* ***LA FIDUCIARIA*** *a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, siendo el único que podrá recibir la propiedad de* ***EL/LOS INMUEBLE/S****. Para ello, se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en adelante, el "Poder").*

OCTAVA.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO

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

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

inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.

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

8.4 *De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, si **LA VENDEDORA** no cumpliera con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** -- a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en virtud del poder otorgado por **LA VENDEDORA** a **LA FIDUCIARIA** que forma parte del Contrato de Fideicomiso.*

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

9.1 *Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, 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.*

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.

9.2 *El plazo máximo para que **LA VENDEDORA** inicie la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, será el indicado en el literal D del **ANEXO II**. Esta fecha podrá ser prorrogada por **LA VENDEDORA** por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a **LA VENDEDORA**.*

*Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II**, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 9.3 siguiente.*

9.3 *Una vez que se verifique que (i) se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.7. de la cláusula primera del presente contrato; (v) que **EL/LOS***

COMPRADOR/ES *hayan cumplido con pagar a* ***LA VENDEDORA*** *los conceptos enumerados en el numeral 12.10. de la cláusula décimo segunda; (vi) que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario;* ***LA VENDEDORA*** *entregará* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES.*** *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 COMPRADORES/ES*** *para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 *Siempre que se haya cumplido con lo previsto en la cláusula novena, con excepción del acápite (ii), **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación antes que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio y **LA VENDEDORA** haya procedido con la inscripción de la transferencia de propiedad a favor de **EL/LOS COMPRADORES** en los Registros Públicos.*

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

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

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

***LA FIDUCIARIA** solo será responsable de restituir **EL/LOS INMUEBLES** una vez que se hayan verificado las condiciones señaladas en el numeral 2.2. de la segunda cláusula del presente Contrato y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso.*

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

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

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

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

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

12.5 *Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u*

obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad municipal competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.

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

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

12.8 *Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.7 de los Antecedentes de este contrato.*

12.9 *Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta para **LA VENDEDORA.***

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

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

DECIMO TERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

13.1 *Las partes acuerdan que el presente contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios podrá ser resuelto unilateralmente por **LA VENDEDORA**, en caso se presente alguna de las siguientes causales:*

a) *Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.*

b) *En caso que la información brindada respecto de los datos personales de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.*

c) *En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.*

d) *En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no se apersone/n a suscribir el Contrato de Crédito Hipotecario dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que el documento se encuentra listo para la firma.*

e) *Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el marco del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por **EL BANCO** y*

*comunicado a **LA VENDEDORA**, ya sea por escrito o por correo electrónico.*

*En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a, b, c y d precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, para que en un plazo no mayor de quince (15) días, satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que en caso contrario, el contrato quedará resuelto de pleno derecho. En caso de presentarse la causal descrita en el literal e) precedente , el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad equivalente hasta el 10% del precio de venta correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva de pleno derecho desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial o comunicación adicional.*

13.2 *En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido en el numeral 13.1, **LA VENDEDORA** mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados. **LA VENDEDORA** devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.*

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

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

13.5 *Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso; precisándose que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no tiene derecho de retención sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** pudiendo **LA VENDEDORA** solicitar la demolición por cuenta y costo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Sin perjuicio de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrá/n retirar las mejoras que puedan separarse de **EL/LOS INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.*

13.6 *Asimismo, el presente contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga el financiamiento adecuado para el desarrollo de **EL PROYECTO**, así como el desembolso del mismo.*

13.7 *Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la devolución, de ser el caso, del precio de venta que corresponda, de acuerdo a los procedimientos regulados en el Fideicomiso de Flujos.*

<u>DECIMO CUARTA</u>.- CARGAS Y GRAVAMENES

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

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

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

DÉCIMO QUINTA.- TRIBUTOS

15.1 *Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física de* ***EL/LOS INMUEBLE/S;*** *y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre* ***EL/LOS INMUEBLE/S,*** *así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de puesta a disposición de éstos.*

15.2 *En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *por causas imputables al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva* ***LA FIDUCIARIA)*** *de* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *o la falta de cumplimiento de lo establecido en los acápites (i) y (ii) del numeral 5.1 de la cláusula quinta del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por* ***LA VENDEDORA*** *al domicilio de* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste de efectuar los pagos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de* ***EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES*** *o al titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a* ***LA VENDEDORA*** *el pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el* ***BANCO*** *en lo que le corresponda.*

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

15.4 *A la fecha de entrega física de* ***EL/LOS INMUEBLE/S,*** *el titular del Certificado de Participación suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *se retrase por causas imputables al titular del Certificado de Participación.*

DÉCIMO SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para ***LA VENDEDORA,*** *de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta del titular del Certificado de Participación.*

DÉCIMO SEPTIMA.- DOMICILIO DE LAS PARTES

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del ***ANEXO I*** *y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a*

ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S,*** *se entenderá que las comunicaciones que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *brinden instrucción distinta a* ***LA VENDEDORA,*** *mediante carta notarial.*

DECIMO OCTAVA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

DECIMO NOVENA.- DECLARACION DE EL/LOS COMPRADOR/ES

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

VIGÉSIMA.- CONSENTIMIENTO

EL/LOS COMPRADORE/S *Mediante la suscripción del presente documento, autoriza/n a* ***LA VENDEDORA*** *a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente,* ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *autorizan a* ***LA VENDEDORA*** *para que transfiera a terceros autorizados 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 vivagym atencioncliente@gym.com.pe con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de ***LA VENDEDORA*** *ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.*

<u>VIGÉSIMO PRIMERA</u>.- PODER DE REPRESENTACIÓN

EL/LOS COMPRADORE/S *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 a lo establecido en la cláusula novena del* ***CONTRATO****.*

De igual forma, ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *facultan a* ***LA VENDEDORA*** *a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial*

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

Lima, ___ de _____ de ____

EL/LOS COMPRADOR/ES	*EL/LOS COMPRADOR/ES*
LA VENDEDORA	*LA VENDEDORA*

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Bancario

ANEXO I

DE LAS PARTES:

A. EL/LOS COMPRADOR/ES:

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Domicilio Legal	
Teléfonos	
Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

***B. DE LA VENDEDORA**: Representantes Legales*

Nombres y Apellidos	*JUAN FERNANDO CADENAS CUYA*
DNI	*07835042*
Nombres y Apellidos	
DNI	
Domicilio Legal	*Av. Petit Thouars Nº 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.*
Poderes	*Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.*

/

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

*C. **DEL BANCO Y DEL CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO**: (Completar de ser aplicable)*

Denominación	***XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX***
RUC	***XXXXXXXXXXXXXXXX***
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Bancario

ANEXO II

A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:

Etapa	
Edificio	
Departamento N°	
Área techada Aproximada m²	
Área Ocupada Aproximada m²	
Estacionamiento Nº	

B. DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:

B.1 Precio: S/. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 00/100 Nuevos Soles)

B.2 Forma de Pago:

x	*Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario*	*Cuota Inicial*	*S/.*
		Bono Buen Pagador	*S/.*
		Saldo Crédito Hipotecario	*S/.*

B.3NÚMERO DE CTA. CTE. PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL:

Banco: ***XXXXXXXXXXXXXXX***

Cuenta Número: ***XXXXXXXXXXXXXXX***

Moneda: ***Nuevos Soles (S/.).***

Cuenta a nombre de: ***VIVA GYM S.A. (Razón Social)***

Ruc: ***20493040643***

Nombre de la cuenta ***XXXXXXXXXXXXXXX***

Código: ***XXXXXXXXXXXXXXX***

C.NÚMERO Y MONEDA DE LA CUENTA CORRIENTE RECAUDADORA-DESEMBOLSO:

Banco: ***BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP***

Cuenta Número:

Moneda: Nuevos Soles (S/.).

Nombre de la cuenta

D. DE LA FECHA DE ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S:

La fecha de entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *es:* ***XXXXXXXXXXXXXXX***

Esta fecha sólo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de lo dispuesto en la cláusula correspondiente al plazo para la entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S.***

E. CRONOGRAMA DE VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL PRECIO DE VENTA: *(sólo aplica en caso se trate de compraventas al contado con pago diferido).*

LA FIDUCIARIA

Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Bancario

Anexo III

CUADRO DE ACABADOS

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Plan Ahorro

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

SEÑOR NOTARIO:

*Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el ANEXO I que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "ANEXO I"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el ANEXO I.*

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

PRIMERA.- ANTECEDENTES

1.1 *Por Escritura Pública de fecha 30 de enero de 2013, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso Puente, mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, "**LA FIDUCIARIA**") aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 21,136.54m2 ubicado en Av. República de Argentina N° 2430 en el distrito de Cercado Callao, provincia del Callao y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 70207253 del Registro de Predios del Callao (en adelante "el Terreno").*

*Por Escritura Pública de fecha XX de XXXXXXXXXX de 201X, otorgada ante Notario de Lima, Dr. XXXXXXXXXXX, **LA VENDEDORA** suscribió la "Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía", con el cual se modifica el Fideicomiso Puente elevado a Escritura Pública con fecha 30 de enero de 2013; y cuyo fin es incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución del Proyecto Inmobiliario, dentro del Patrimonio Fideicometido (en adelante "El Patrimonio Fideicometido"), así como incorporar al **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ – BCP.***

*Asimismo, en la fecha de la Escritura Pública de la Modificación Integral del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración (en adelante "Fideicomiso de Flujos") mediante el cual **LA VENDEDORA** transfirió al patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA**, los derechos de cobro y flujos dinerarios correspondientes al pago íntegro de la cuota inicial y el saldo del precio de venta que se establece en el presente contrato a favor de dicho patrimonio fideicometido.*

1.2 ***LA VENDEDORA*** *se encuentra desarrollando el Proyecto denominado Los Parques del Callao, sobre el Terreno, el mismo que constará de novecientos ochenta y cuatro (984) departamentos y trescientos veintiocho (328) estacionamientos aproximadamente (en adelante **EL PROYECTO**), el cual será construido por etapas.*

Se ha proyectado la construcción de tres condominios que gozarán de áreas y servicios comunes de recreación independientes, pero se encontrarán interconectados a través de accesos y pasos peatonales comunes a los tres. Asimismo, se ha previsto que algunas áreas y servicios comunes como la cisterna de agua, la cisterna de agua contra incendio, los humedales (sistema de reúso de agua), la administración y sectores de estacionamientos, entre otros, sean compartidos con el propósito de darles un uso

eficiente y minimizar sus costos de mantenimiento.

1.3 *Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° 70207253, podrá tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° 70207253.*

1.4 ***EL PROYECTO*** *comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo,* ***EL PROYECTO*** *considera la instalación y operación de ECOVIVA, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de* ***EL PROYECTO.***

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

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

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

1.8 *En caso que así se indique en el* ***ANEXO II****: (i) el* ***BANCO*** *cuyos datos de identificación figuran en el literal C) del* ***ANEXO I****, ha calificado previamente a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *como sujeto/s de crédito y le/s ha aprobado un crédito hipotecario (en adelante el "Crédito Hipotecario") en virtud al contrato de crédito hipotecario suscrito entre el* ***BANCO*** *y* ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *a que se refiere el* ***ANEXO I*** *(en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario"); o (ii) el* ***BANCO*** *cuyos datos de identificación figuran en el literal C) del* ***ANEXO I****, ha calificado previamente a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *como sujeto/s de crédito bajo el sistema Plan Ahorro (en adelante el "Plan Ahorro") por el número de meses que se indican en el literal B*

*del **ANEXO II**, en virtud del cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a depositar mensualmente una suma de dinero en la cuenta que para tal efecto éste/os ha/n abierto en el **BANCO.** Sólo una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del Plan Ahorro, el **BANCO** le/s aprobará un crédito hipotecario (en adelante el "crédito hipotecario") y suscribirá con **EL/LOS COMPRADOR/ES** un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario").*

1.9 ***EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y haber recibido copia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 056-2015-MPC-GGDU-GO emitida con fecha 12 de agosto de 2015 por Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, para la construcción de **EL PROYECTO***

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

2.1. ***EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA** y **LA FIDUCIARIA** han suscrito el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Fideicomiso de Flujos, los cuales podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo.*

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

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

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

*b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.*

*c) La cancelación total del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora.*

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

TERCERA.- OBJETO

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

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

3.3 ***EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la terminación de **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce como numeración de **EL/LOS INMUEBLES** la que*

*genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad Provincial del Callao, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.*

CUARTA.- ***PRECIO***

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

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

a. *La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el acápite B del **ANEXO II** se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado, con anterioridad a la firma del presente contrato en la cuenta "XXXXXXXXXXX" cuyo número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II**, abierta por **LA VENDEDORA.***

   *En el caso de Plan Ahorro, **EL/LOS COMPRADOR/ES** pagará/n una primera parte de la cuota inicial del precio de venta, según como se señala en el **ANEXO II**, mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado, con anterioridad a la firma del presente contrato en la cuenta que para tal efecto éste/os ha/n abierto en el **BANCO** cuyo número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II** y el saldo de la cuota inicial se pagará una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n sido calificado/s por el **BANCO** como sujetos del crédito hipotecario; y*

   *Es condición para la firma del presente contrato que **EL/LOS COMPRADORE/S** haya/n depositado íntegramente el monto de la Reserva de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la cuenta que **LA VENDEDORA** le/s indique, la misma que se descontará del precio de EL/LOS INMUEBLE/S; y*

b. *El saldo del precio de venta que figura en el acápite B.2 del **ANEXO II** será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por el **BANCO** en la Cuenta que se indican en el acápite C del **ANEXO II**, una vez que: (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del Plan Ahorro; (ii) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el **BANCO** y (iii) el **BANCO** reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").*

c. ***EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a presentar dentro de los siete (7) días siguientes al requerimiento del **BANCO**, la información requerida por éste para el desembolso y a suscribir los documentos necesarios para dicho desembolso, a más tardar al sétimo día de recibida la comunicación del **BANCO**.*

   *Si el **BANCO** no cumpliera con el desembolso del saldo del precio a **LA VENDEDORA** por causas atribuibles a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, o éste/os no cumpliera/n con presentar la información solicitada por la entidad financiera en el plazo de siete (7) días, **LA VENDEDORA** cobrará una penalidad de S/. XX.XX por cada día de retraso. Dicha penalidad será cobrada antes de la entrega de **EL/LOS INMUEBLES** como condición indispensable para que ello proceda. Si el retraso de **EL/LOS COMPRADOR/ES** excediera de quince (15) días calendarios, **LA VENDEDORA** podrá resolver el contrato sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial de la decisión de resolver el contrato por parte de **LA VENDEDORA**, perdiendo **EL/LOS COMPRADOR/ES** a favor de LA VENDEDORA en calidad de reparación por los daños y perjuicios*

*ocasionados, hasta el 10% del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLES.***

*Asimismo, le será descontada del total del precio de venta pagado hasta dicho momento por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, la penalidad generada por el retraso, devolviendo cualquier diferencia a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, sin intereses, dentro de los quince (15) días útiles siguientes.*

*d. **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido constituido por el Fideicomiso de Flujos, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta "XXXXXXXXXXXXX" serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA**, conforme a los dispuesto en el Contrato de Fideicomiso de Flujos, indicado en el numeral 1.1 de la Cláusula primera del Contrato.*

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

***5.1** Los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de participación que mantiene **LA FIDUCIARIA**, la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de **LA VENDEDORA**, una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES**: (i) haya/n abonado el íntegro de la cuota inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la Cuenta Recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.*

***5.2** En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva **LA FIDUCIARIA**, gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato y los que se señalan en el numeral 5.3. de la presente cláusula.*

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

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

*__EL/LOS COMPRADORES__ declaran conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la terminación de **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente.*

*b) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA** otorgará a su titular el derecho a una alícuota del producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el mismo, equivalente al monto efectivamente pagado señalado en el propio Certificado de Participación, en el que se considerará como máximo el importe del precio de venta establecido en el **ANEXO II**.*

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

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

*Crédito Hipotecario, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmará/n el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria.*

6.2 ***LA FIDUCIARIA** inscribirá la Garantía Mobiliaria sobre el Certificado de Participación en el Registro de Certificados de Participación que mantiene. Sin perjuicio de ello, la garantía mobiliaria se formalizará mediante la inscripción en Registros Públicos de la misma a favor del **BANCO** sobre el Certificado de Participación y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, como respaldo del Crédito Hipotecario, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida correspondiente a éste/éstos, conforme a los procedimientos establecidos en la Ley de Garantía Mobiliaria.*

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

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

7.1 *En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADORES** incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del **BANCO**, éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a **LA FIDUCIARIA** a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, siendo el único que podrá recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Para ello, se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en adelante, el "Poder").*

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

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

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

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

8.4 *De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, si **LA VENDEDORA** no cumpliera con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** – a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en virtud del poder otorgado por **LA VENDEDORA** a **LA FIDUCIARIA** que forma parte del Contrato de Fideicomiso.*

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

9.1 *Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el literal H del **ANEXO II**, 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.*

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.

9.2 *El plazo máximo para que **LA VENDEDORA** inicie la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, será el indicado en el literal D del **ANEXO II**. Esta fecha podrá ser prorrogada por **LA VENDEDORA** por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a **LA VENDEDORA**.*

*Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II**, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 9.3 siguiente.*

9.3 *Una vez que se verifique que (i) se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.7. de la cláusula primera del presente contrato; (v) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** los conceptos enumerados en el numeral 12.10. de la cláusula décimo segunda; (vi) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. 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 hábiles de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y los demás propietarios.*

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

10.1 *Siempre que se haya cumplido con lo previsto en la cláusula novena, con excepción del acápite (ii), **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación antes que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio y **LA VENDEDORA** haya procedido con la inscripción de la transferencia de propiedad a favor de **EL/LOS COMPRADORES** en los Registros Públicos.*

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

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

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

***LA FIDUCIARIA** solo será responsable de restituir **EL/LOS INMUEBLES** una vez que se hayan verificado las condiciones señaladas en el numeral 2.2. de la segunda cláusula del presente Contrato y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso.*

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

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

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

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

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

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

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

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

12.8 *Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.7 de los Antecedentes de este contrato.*

12.9 *Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta para* ***LA VENDEDORA****.*

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

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

<u>DECIMO TERCERA</u>.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

13.1 *Las partes acuerdan que el presente contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios podrá ser resuelto unilateralmente por* ***LA VENDEDORA****, en caso se presente alguna de las siguientes causales:*

a) Ante cualquier incumplimiento por parte de ***EL/LOS COMPRADOR/ES****, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.*

b) En caso que la información brindada respecto de los datos personales de ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.*

c) En caso ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.*

d) En caso ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *no se apersone/n a suscribir el Contrato de Crédito Hipotecario dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que el documento se encuentra listo para la firma.*

e) Ante cualquier incumplimiento por parte de ***EL/LOS COMPRADORES*** *en el Plan Ahorro debidamente declarado por el* ***BANCO*** *y comunicado a* ***LA VENDEDORA*** *ya sea por escrito o por correo electrónico.*

f) Ante cualquier incumplimiento por parte de ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *en el marco del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por* ***EL BANCO*** *y comunicado a* ***LA VENDEDORA****, ya sea por escrito o por correo electrónico.*

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

13.2 *En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido en el numeral 13.1,* ***LA VENDEDORA*** *mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados.* ***LA VENDEDORA*** *devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.*

13.3 *En caso de presentarse la causal descrita en el literal e) del numeral 13.1., donde* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *no cumpliera/n con depositar en la cuenta bancaria indicada en el Anexo II,*

*cualquiera de las mensualidades del Plan Ahorro en el plazo estipulado, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad equivalente hasta el 10% del precio de venta correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva de pleno derecho desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial o comunicación adicional. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará las mensualidades pagadas por **EL/LOS COMPRADORES** en la cuenta bancaria respectiva como Plan Ahorro, al pago de la penalidad, por lo que no procederá la devolución de suma alguna a **EL/LOS COMPRADOR/ES.***

*En el único escenario en que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados es aquél en que el **BANCO** no califique positivamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/os (i) ha/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con las mensualidades del Plan Ahorro; (ii) ha/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con la presentación de la información completa y veraz a **EL BANCO** para su calificación; y, (iii) no ha/n variado su situación financiera de manera que incida en su calificación durante el plazo del Plan Ahorro. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ocasionará la resolución automática del presente contrato obligándose a suscribir los documentos de resolución correspondientes. En ese caso, la devolución procederá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de dichos documentos. En caso se presentase la causal descrita en el literal f) precedente, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad equivalente hasta el 10% del precio de venta correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva de pleno derecho desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial o comunicación adicional.*

13.4 *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.*

13.5 *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 encontrará/n obligado/s a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a S/. XXX.XX (Cien Nuevos Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S**; sin perjuicio de la aplicación del monto establecido como penalidad en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA.***

13.6 *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.*

13.7 *Asimismo, el presente contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga el financiamiento adecuado para el desarrollo de **EL PROYECTO**, así como el desembolso del mismo.*

13.8 *Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la*

devolución, de ser el caso, del precio de venta que corresponda, de acuerdo a los procedimientos regulados en el Fideicomiso de Flujos.

DECIMO CUARTA.- CARGAS Y GRAVAMENES

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

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

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

DÉCIMO QUINTA.- TRIBUTOS

15.1 *Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de puesta a disposición de éstos.*

15.2 *En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** por causas imputables al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA**) de **EL/LOS INMUEBLE/S** o la falta de cumplimiento de lo establecido en los acápites (i) y (ii) del numeral 5.1 de la cláusula quinta del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES** o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste de efectuar los pagos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o al titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el **BANCO** en lo que le corresponda.*

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

15.4 *A la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, el titular del Certificado de Participación suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que **EL/LOS INMUEBLE/S** se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se retrase por causas imputables al titular del Certificado de Participación.*

DÉCIMO SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

*Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para **LA VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta del titular del Certificado de Participación.*

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

*Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, se entenderá que las comunicaciones que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.*

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

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

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

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

***VIGÉSIMA*.- CONSENTIMIENTO**

***EL/LOS COMPRADORE/S** Mediante la suscripción del presente documento, autoriza/n a **LA VENDEDORA** a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADORE/S** autorizan a **LA VENDEDORA** para que transfiera a terceros autorizados 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 vivaqym_atencioncliente@qym.com.pe con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de **LA VENDEDORA** ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.*

VIGÉSIMO PRIMERA.- PODER DE REPRESENTACIÓN

EL/LOS COMPRADORE/S *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 a lo establecido en la cláusula novena del* ***CONTRATO****.*

De igual forma, ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *facultan a* ***LA VENDEDORA*** *a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial*

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

Lima, ___ de _____ de ____

EL/LOS COMPRADOR/ES	*EL/LOS COMPRADOR/ES*
LA VENDEDORA	*LA VENDEDORA*

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Plan Ahorro

ANEXO I

DE LAS PARTES:

A. EL/LOS COMPRADOR/ES:

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Domicilio Legal	
Teléfonos	
Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

***B. DE LA VENDEDORA**: Representantes Legales*

Nombres y Apellidos	*JUAN FERNANDO CADENAS CUYA*
DNI	*07835042*
Nombres y Apellidos	
DNI	
Domicilio Legal	*Av. Petit Thouars Nº 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.*
Poderes	*Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.*

C. <u>DEL BANCO Y DEL CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO</u>: *(Completar de ser aplicable)*

Denominación	***XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX***
RUC	***XXXXXXXXXXXXXXXX***
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	

LA FIDUCIARIA
Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Plan Ahorro

ANEXO II

A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:

Etapa	
Edificio	
Departamento N°	
Área techada Aproximada m²	
Área Ocupada Aproximada m²	
Estacionamiento Nº	

B. DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:

B.1 Precio: S/. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 00/100 Nuevos Soles)

B.2 Forma de Pago:

x	*Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario*	*Cuota Inicial*	*S/.*
		Bono Buen Pagador	*S/.*
		Saldo Crédito Hipotecario	*S/.*

B.3NÚMERO DE CTA. CTE. PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL:

Banco: ***XXXXXXXXXXXXXXX***

Cuenta Número: ***XXXXXXXXXXXXXXX***

Moneda: ***Nuevos Soles (S/.).***

Cuenta a nombre de: ***VIVA GYM S.A. (Razón Social)***

Ruc: ***20493040643***

Nombre de la cuenta ***XXXXXXXXXXXXXXX***

Código: ***XXXXXXXXXXXXXXX***

C.NÚMERO Y MONEDA DE LA CUENTA CORRIENTE RECAUDADORA-DESEMBOLSO:

Banco: ***BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP***

Cuenta Número:

Moneda: Nuevos Soles (S/.).

Nombre de la cuenta

D. DE LA FECHA DE ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S:

*La fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** es: **XXXXXXXXXXXXXXX***

*Esta fecha sólo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de lo dispuesto en la cláusula correspondiente al plazo para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S.***

*E. **CRONOGRAMA DE VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL PRECIO DE VENTA:** (sólo aplica en caso se trate de compraventas al contado con pago diferido).*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Plan Ahorro

Anexo III

CUADRO DE ACABADOS

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 4

RELACIÓN DE CONTRATOS DE TRANSFERENCIA SUSCRITOS ANTES DE LA FIRMA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

Manzana	Edificio	Depto	Est	Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres	DNI	Estado Civil	Ap Paterno Conyuge	Ap Materno Conyuge	Nombres Conyuge	DNI Conyuge	Moneda	Fecha Contrato	Forma de Pago	Precio Total	Cuota Inicial	Saldo Financiar
Condominio Las Palmeras	DA	1205		NOVAK	TAMARIZ	CARMEN ANTUANE	25643251	Casado	FLOREC	AGUIRRE	HECTOR ARTURO	07631434	$	04/08/2014	C.H. con Fin. de CI	172,728.21	51,818.46	120,909.75
Condominio Las Palmeras	DA	1407		ROMERO	MENDOZA	FLOR ELISA	07764266	Casado	VARCA	GONZALES	RICHARD DANIEL	07664551	$	14/08/2014	Ahorro	168,813.70	16,351.37	152,462.33
Condominio Las Palmeras	DA	1501		AGUILAR	HUERTAS	JOSE LUIS	25132213	Casado	CANELO	DE AGUILAR	JUANA ESTELA	25700369	$	04/08/2014	C.H. con Fin. de CI	168,813.70	17,854.00	151,959.70
Condominio Las Palmeras	DA	1503	12	GRAVEDRA	BRAVO	MARCO ANTONIO	09937261	Casado	ACEVEDO	DIAZ	MERCEDES DEL PILAR	25640671	$	04/08/2014	Crédito Hipotecario	196,955.13	17,700.00	169,255.13
Condominio Las Palmeras	DA	1505	90	DIAZ	DE NOLE	MARIA LUCIA	25642532	Casado	NOLE	ALAMEDA	SEGUNDO HERNANDO	42299309	$	15/07/2015	Contado Letras	193,955.13	119,000.00	0.00
Condominio Las Palmeras	DA	204		NATTERO	ALGORTA	LUIS MARTIN	25272398	Casado	TIPIGAMANA	TORUCHI	PATRICIA MERCEDES	25299932	$	17/10/2014	C.H. con Fin. de CI	231,500.51	70,150.06	161,350.45
Condominio Las Palmeras	DA	305	25	TORRICO	BAZAN DE PAJUELO	DENISSE BEATRIZ	45543368	Casado	PAJUELO	MEDINA	JOSE LUIS	43028346	$	16/02/2015	C.H. con Fin. de CI	227,921.53	27,702.18	200,219.35
Condominio Las Palmeras	DA	403		FALARDO	DRELLANA	CARLOS DANIEL	41710514	Casado	TENCELA	TARMEÑO DE FALARDO	CLAUDIA ALICIA	44069995	$	14/10/2014	Ahorro	211,472.93	35,000.00	176,472.93
Condominio Las Palmeras	DA	503		COPLOPUCO	CANALES	MILAE KLEN	43971425	Casado	TAYCO	CIPILO	YOVANA KARINA	25507230	$	23/06/2015	Crédito Hipotecario	192,953.31	19,455.34	173,197.97
Condominio Las Palmeras	DA	505		CHAVEZ	CATERIANO	ROSA MONICA	25775570	Casado	VORALEO	HERRERA	GINO CARLOS	25630967	$	15/07/2015	C.H. con Fin. de CI	194,953.31	19,455.34	175,197.97
Condominio Las Palmeras	DA	506	29	FALVIANO	LOVERA DE SALVADOR	CARMEN ROSA	25623545	Casado	SALVADOR	MARIGORDA	JOSE LUIS	25739380	$	16/10/2014	Crédito Hipotecario	217,922.61	56,265.78	161,656.83
Condominio Las Palmeras	DA	703		ORTEGA	OSTAS	STARONY DANNY	46450199	Casado	HARO	CERNA	MONICA LIZET	25641165	$	15/07/2015	C.H. con Fin. de CI	190,366.44	19,236.84	171,129.60
Condominio Las Palmeras	DA	803		GALLO	CLAVIJO	MOISES OMAR	42351658	Casado	GARCIA	LEYTON	LADIRA JESSICA	41526725	$	16/06/2015	C.H. con Fin. de CI	190,366.44	19,236.84	171,129.60
Condominio Las Palmeras	DA	905		VALDIVIA	CHUNPITAZ	JORGE WILLIAMS	25452540	Casado	MIRO	VICCARDO	INES VIRGINIA	25615431	$	29/06/2015	C.H. con Fin. de CI	186,362.10	18,620.21	164,742.89

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

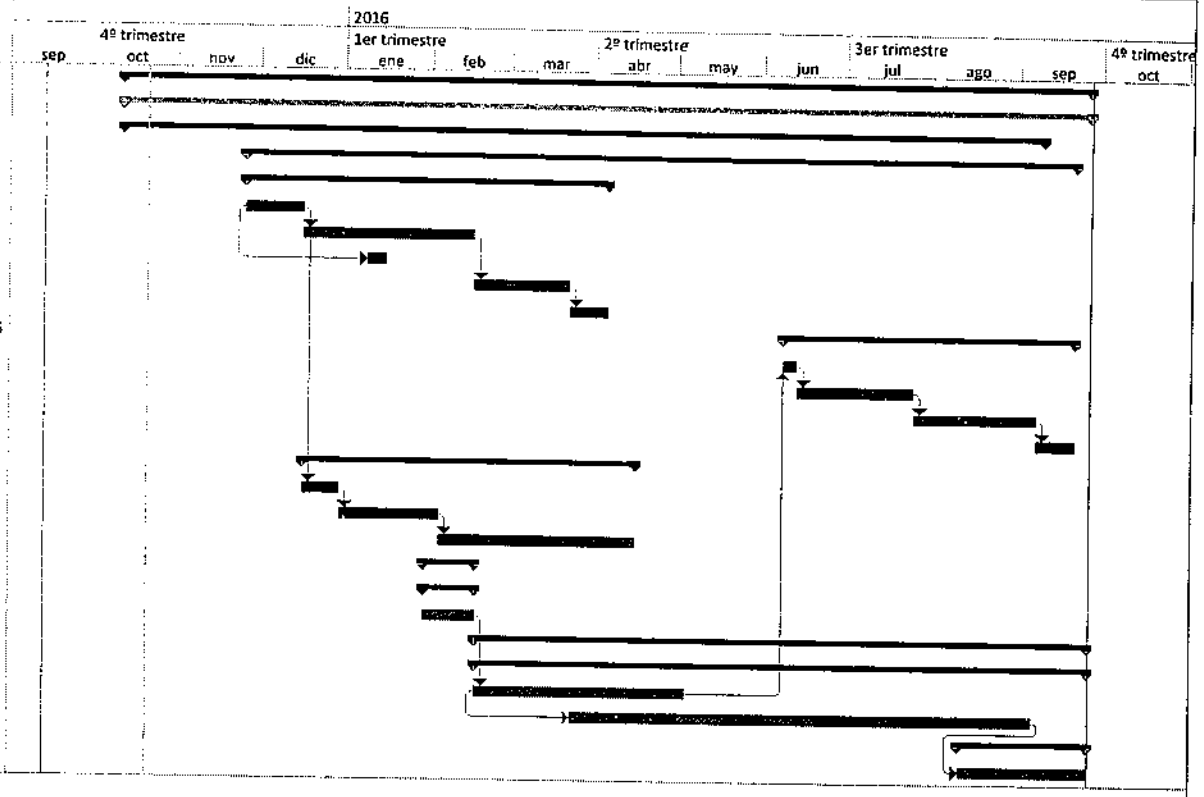
Manzana	Edificio	Dpto	Est	Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres	DNI	Estado Civil	Firmado	Fecha Contrato	Forma de Pago	Precio Total	Cuota Inicial	Saldo Financiar
Condominio Las Palmeras	0A	1001		ROJAS	CARMEÑO	LUIS ENRIQUE	25752384	Soltero	SI	08/08/2014	C.H. con Fin. de CI	191,471.74	18,155.18	163,313.56
Condominio Las Palmeras	0A	1003	6	CIEZA	PIZARRO	ANGIE CARMEN	44356405	Soltero	SI	08/08/2015	C.H. con Fin. de CI	210,116.03	55,935.00	130,261.02
Condominio Las Palmeras	0A	1005		NISHIKY	NAPURI	WENDY GUILLIANA	41232901	Soltero	SI	08/08/2014	C.H. con Fin. de CI	192,376.11	24,400.00	168,915.11
Condominio Las Palmeras	0A	1107		PEDREROS	VELASQUEZ	JORGE LUIS	25738489	Soltero	SI	07/08/2014	C.H. con Fin. de CI	237,666.00	23,769.00	213,897.00
Condominio Las Palmeras	0A	1109	19	PISCONTE	GUTIERREZ	HUMBERTO HUGO	43539085	Divorciado	SI	11/09/2014	Credito Hipotecario	262,922.00	23,996.00	214,016.00
Condominio Las Palmeras	0A	1103		LOPEZ	PUENTE	JENNER ALBERT	44776398	Soltero	SI	15/06/2015	C.H. con Fin. de CI	185,563.52	18,556.53	167,024.97
Condominio Las Palmeras	0A	1104		OZORIAGA	RIVERA	AZUCENA MELODY	43619186	Soltero	SI	09/02/2015	C.H. con Fin. de CI	161,844.11	36,368.82	145,475.29
Condominio Las Palmeras	0A	1105		CABEZAS	FLORES	GRISELDA	43060401	Divorciado	SI	07/08/2015	C.H. con Fin. de CI	177,544.13	17,754.41	159,809.70
Condominio Las Palmeras	0A	1203		ANTON	GRADOS	ELENA PAOLA	09691862	Soltero	SI	16/09/2014	C.H. con Fin. de CI	183,050.55	18,900.00	164,150.55
Condominio Las Palmeras	0A	1204		NEGRON	LIENDO	JORGE BARTOLOME	40054909	Soltero	SI	08/09/2015	C.H. con Fin. de CI	174,370.12	17,437.01	156,933.11
Condominio Las Palmeras	0A	1205		SANCHEZ	CORTEZ	LUZ MILAGROS	43291577	Soltero	SI	24/07/2014	C.H. con Fin. de CI	179,370.12	17,938.00	161,432.12
Condominio Las Palmeras	0A	1206		BONIFAZ	FLORES	MARIO ALEXIS	42801280	Soltero	SI	31/12/2014	C.H. con Fin. de CI	182,550.55	18,255.06	164,295.52
Condominio Las Palmeras	0A	1208		MALAGA	RUIZ	CESAR AUGUSTO	46201726	Soltero	SI	20/08/2015	C.H. con Fin. de CI	175,142.72	17,514.27	157,628.45
Condominio Las Palmeras	0A	1301	55	CORDOVA	GUERRERO	CESAR MARCELLO	45757961	Soltero	SI	19/02/2015	C.H. con Fin. de CI	189,729.21	18,990.00	170,739.21
Condominio Las Palmeras	0A	1303		GONZALES	MEJIA	CARMEN ROSA	33343219	Soltero	SI	07/09/2015	C.H. con Fin. de CI	177,017.56	19,050.00	157,966.96
Condominio Las Palmeras	0A	1305		BRAVEZ	MENDOZA	GLORIA JULIA	25653189	Soltero	SI	28/01/2015	C.H. con Fin. de CI	171,396.13	19,899.09	151,497.04
Condominio Las Palmeras	0A	1402		GOMEZ	VELARDE	LUIS FELIPE	71228750	Soltero	SI	29/08/2015	C.H. con Fin. de CI	188,305.43	17,415.27	170,890.16
Condominio Las Palmeras	0A	1403		CHUGDEN	LOZANO	CESAR MANUEL	43578197	Soltero	SI	29/12/2014	C.H. con Fin. de CI	173,985.13	17,415.00	156,570.13
Condominio Las Palmeras	0A	1405		TICONA	SALAVALDEZ	RICARDO JESUS	25858590	Soltero	SI	04/08/2014	C.H. con Fin. de CI	173,421.14	17,345.00	156,077.14
Condominio Las Palmeras	0A	1406		CHOMBO	HIDALGO	FREDDY ORLANDO	25794562	Divorciado	SI	04/08/2014	C.H. con Fin. de CI	176,985.13	27,400.00	149,585.13
Condominio Las Palmeras	0A	1408		VASQUEZ	VENTURA	ROCIO VANESSA	40722335	Soltero	SI	04/08/2014	C.H. con Fin. de CI	170,513.70	17,081.37	153,732.33
Condominio Las Palmeras	0A	1505		SANCHEZ	ROMERO	JESSICA JACQUELINE	41261647	Soltero	SI	11/09/2014	C.H. con Fin. de CI	169,513.75	17,695.65	151,825.10
Condominio Las Palmeras	0A	203		PACHERRES	CORDINOLA	CARLOS FERNANDO	45942958	Soltero	SI	28/01/2015	C.H. con Fin. de CI	205,543.93	41,108.79	164,435.14
Condominio Las Palmeras	0A	205		CASTAÑEDA	TINTAYA	EDWIN JOHN	08778496	Soltero	SI	11/08/2014	C.H. con Fin. de CI	208,500.67	20,850.00	187,650.55
Condominio Las Palmeras	0A	303	9	NOLASCO	CHAVEZ	PETER	42242425	Soltero	SI	04/08/2014	C.H. con Fin. de CI	233,508.43	23,420.84	210,087.59
Condominio Las Palmeras	0A	304	27	SOLIS	AMARO	GIANCARLOS	25759184	Soltero	SI	28/02/2015	C.H. con Fin. de CI	224,521.53	80,160.00	140,361.53
Condominio Las Palmeras	0A	306		RENJIFO	GONZALES	SUSANA ANGELICA	70145315	Soltero	SI	14/07/2015	C.H. con Fin. de CI	207,008.43	20,700.84	186,307.59
Condominio Las Palmeras	0A	404		SALAZAR	SALAS	HANNY YSELA	25653341	Soltero	SI	17/07/2015	C.H. con Fin. de CI	197,542.45	19,754.25	177,788.20
Condominio Las Palmeras	0A	405		CESPEDES	MENA	JUAN RUBEN	10812844	Soltero	SI	28/08/2015	C.H. con Fin. de CI	200,042.46	20,004.25	180,038.20
Condominio Las Palmeras	0A	501		CABALLERO	YZAGUIRRE	MARIA ELENA	72317577	Soltero	SI	28/08/2015	C.H. con Fin. de CI	190,472.10	19,047.21	171,424.89
Condominio Las Palmeras	0A	503		SALAZAR	SALAS	SANTOS MARILU	25617481	Soltero	SI	17/07/2015	C.H. con Fin. de CI	190,472.10	19,047.21	171,424.89
Condominio Las Palmeras	0A	602		CASTAÑOS	GARMIENTO	MIGUEL ANGEL	42302531	Soltero	SI	15/07/2015	C.H. con Fin. de CI	191,293.22	19,129.39	172,163.51
Condominio Las Palmeras	0A	603		IBAÑEZ	ALCAS	ERICK ALEXANDER	42090276	Soltero	SI	17/08/2015	C.H. con Fin. de CI	196,457.24	24,300.00	172,101.24
Condominio Las Palmeras	0A	605		BERMUDES	VELASQUEZ	SONIA GLADYS	25643060	Soltero	SI	24/07/2014	C.H. con Fin. de CI	194,534.22	19,467.00	175,117.22
Condominio Las Palmeras	0A	607		VELASQUEZ	MEDINA	AARON RONRAD	70901089	Soltero	SI	07/09/2015	C.H. con Fin. de CI	191,293.90	19,134.00	172,159.90
Condominio Las Palmeras	0A	704	44	PAREDES	VARGAS	LUIS SPENCER	43132739	Soltero	SI	12/09/2014	C.H. con Fin. de CI	212,605.22	21,260.52	191,344.70
Condominio Las Palmeras	0A	705		SALAZAR	RAMIREZ	BLANCA ELIZABETH	42943098	Soltero	SI	13/05/2015	C.H. con Fin. de CI	191,105.22	19,110.52	171,994.70
Condominio Las Palmeras	0A	706	7	MARTINEZ	MARMANILLO	MELINDA PILAR	18011835	Soltero	SI	18/09/2014	C.H. con Fin. de CI	218,366.44	75,000.00	143,366.44
Condominio Las Palmeras	0A	604		ROMERO	PALMA	ISAURA	25757928	Soltero	SI	10/11/2014	C.H. con Fin. de CI	188,605.22	28,290.78	160,314.44
Condominio Las Palmeras	0A	502		SAAVEDRA	MORE	MARKO ANTONIO	43821420	Soltero	SI	31/08/2015	C.H. con Fin. de CI	191,396.44	19,136.84	172,259.60
Condominio Las Palmeras	0A	503		VIDAL	LAVERIAN	JUAN PAUL	42760905	Soltero	SI	15/07/2015	C.H. con Fin. de CI	184,233.13	18,423.31	165,189.80
Condominio Las Palmeras	0A	603		VERANO	ATAUJE	PERCY HONORATO	41097567	Soltero	SI	10/02/2015	C.H. con Fin. de CI	187,748.74	57,724.00	129,364.74
Condominio Las Palmeras	0A	606		PEREZ	ORTEGA	SARA STEFANY ISABELA	46644566	Soltero	SI	22/08/2015	C.H. con Fin. de CI	189,148.74	18,914.87	170,233.87

LA FIDUCIARIA
Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 5
CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN – PRIMERA ETAPA

Id	Modo de tarea	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin
1		CALLAO 1	291 días	lun 12/10/15	lun 26/09/16
2		[illegible]	291 días	lun 12/10/15	lun 26/09/16
3		HABILITACIÓN URBANA	277 días	lun 12/10/15	vie 09/09/16
40		OBRAS COMPLEMENTARIAS	248 días	mié 25/11/15	mié 21/09/16
41		Cisterna de agua y cuarto de máquina	107 días	mié 25/11/15	mar 05/04/16
42		Movimiento de tierras	17 días	mié 25/11/15	mié 16/12/15
43		Obras de concreto armado	50 días	mié 16/12/15	mar 16/02/16
44		Relleno	6 días	vie 08/01/16	vie 15/01/16
45		Impermeabilización y acabados	30 días	mar 16/02/16	mar 22/03/16
46		Equipamiento	10 días	mar 22/03/16	mar 05/04/16
47		Piscina	86 días	mié 08/06/16	mié 21/09/16
48		Movimiento de tierras	4 días	mié 08/06/16	lun 13/06/16
49		Obras de concreto armado	35 días	lun 13/06/16	lun 25/07/16
50		Acabados	35 días	lun 25/07/16	mié 07/09/16
51		Equipamiento	12 días	mié 07/09/16	mié 21/09/16
52		Casa club	100 días	mié 16/12/15	vie 15/04/16
53		Movimiento de tierras	10 días	mié 16/12/15	mar 29/12/15
54		Obras de concreto armado	30 días	mié 30/12/15	mié 03/02/16
55		Acabados	60 días	jue 04/02/16	vie 15/04/16
56		CIMENTACIONES	15 días	vie 29/01/16	mié 17/02/16
57		Platea 15P_Doble (1)	15 días	vie 29/01/16	mié 17/02/16
58		Inicio de Platea de Cimentación	15 días	vie 29/01/16	mié 17/02/16
59		EDIFICACIONES	184 días	mié 17/02/16	lun 26/09/16
60		Edificio 15P_Doble (1)	184 días	mié 17/02/16	lun 26/09/16
61		Casco	64 días	mié 17/02/16	mié 04/05/16
62		Revestimiento y Acabados	137 días	mié 23/03/16	mar 06/09/16
63		Entrega a Inmobiliaria	38 días	jue 11/08/16	lun 26/09/16
64		Revision inmobiliaria (4dpto. por dia)	38 días	jue 11/08/16	lun 26/09/16

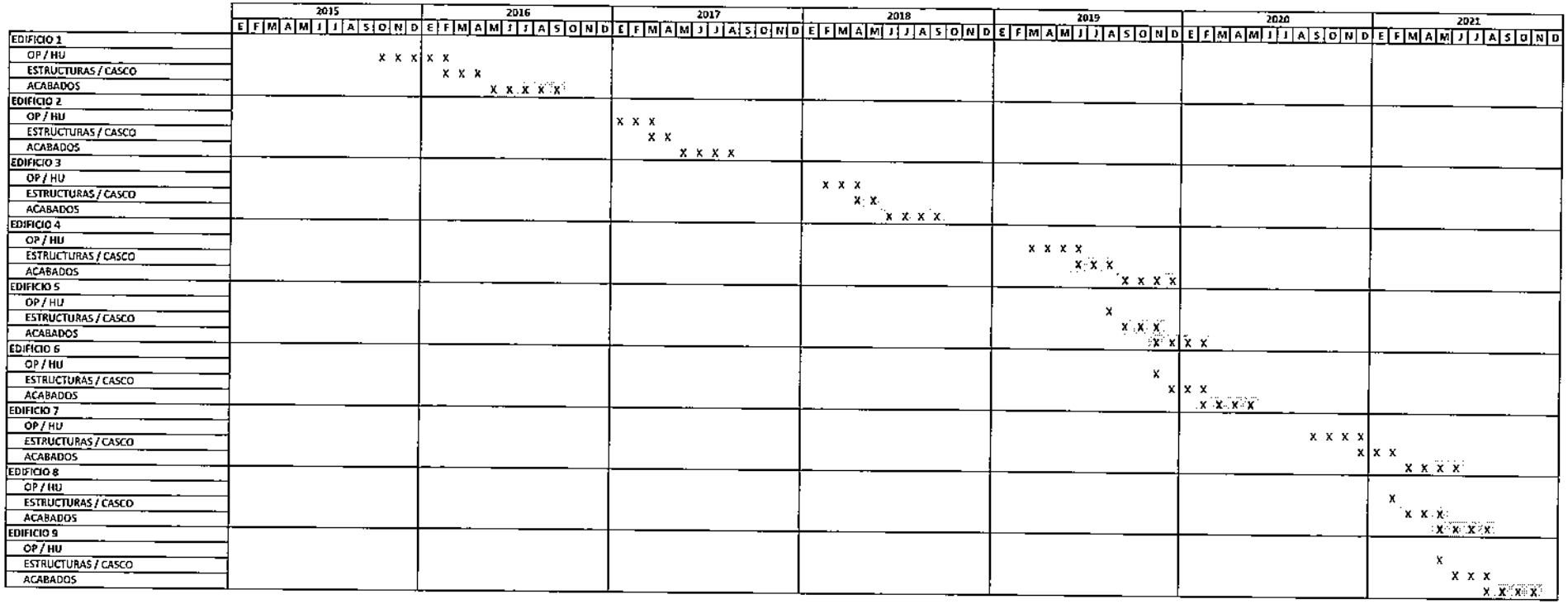


Proyecto: 13/408 Programación d
Fecha: mié 21/10/15

Tarea		Tareas externas		Tarea manual		Sólo fin	
División		Hito externo		Sólo duración		Fecha límite	
Hito		Tarea inactiva		Informe de resumen manual		Tareas críticas	
Resumen		Hito inactivo		Resumen manual		División crítica	
Resumen del proyecto		Resumen inactivo		Sólo el comienzo		Progreso	

CRONOGRAMA DE OBRA 9ETAPAS

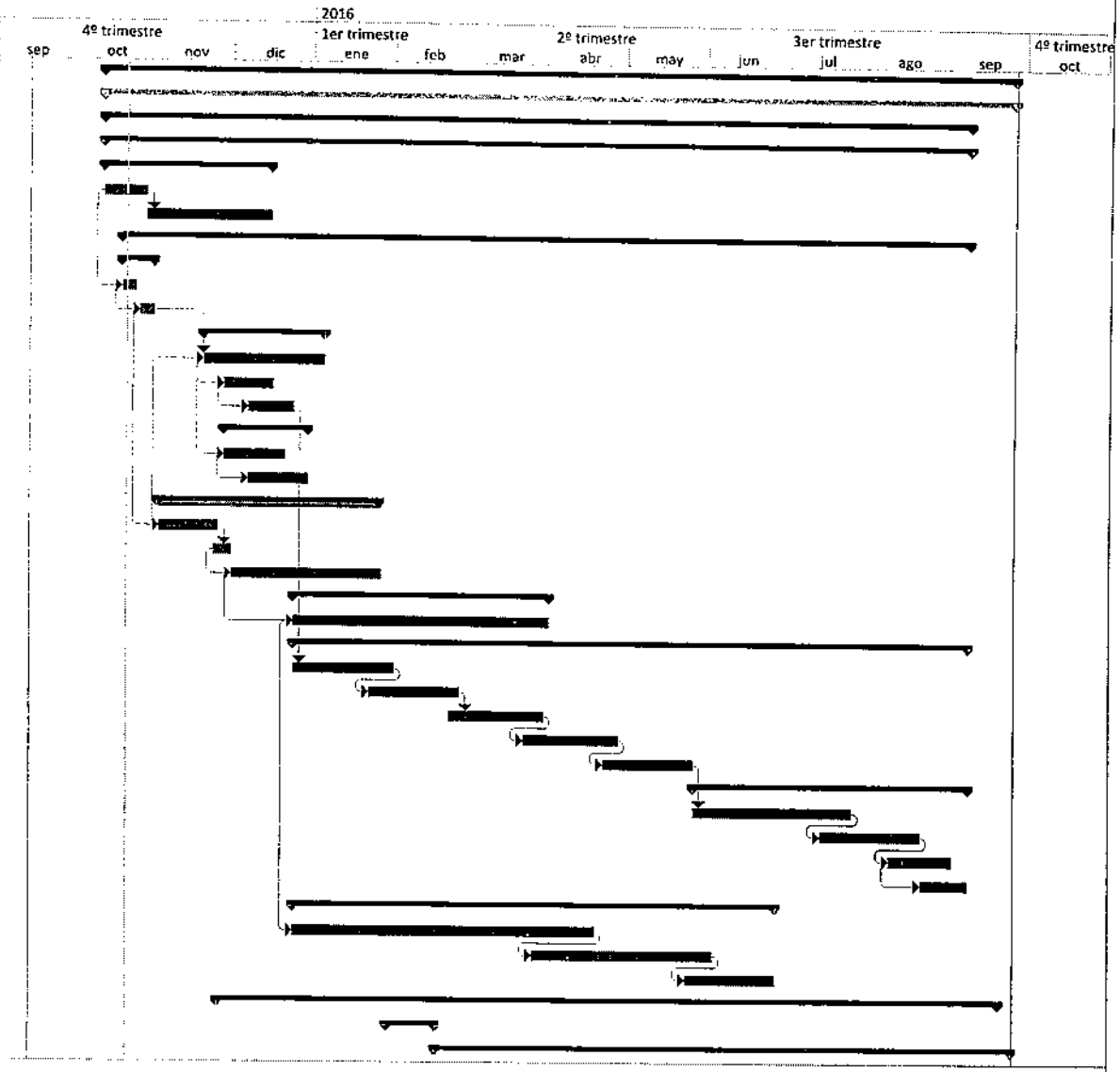
LOS PARQUES DEL CALLAO



OP / HU
ESTRUCTURAS / CASCO
ACABADOS

ANEXO 6
CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA

Id	Modo de tarea	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin
1		CALLAO 1	291 días	lun 12/10/15	lun 26/09/16
2		[illegible]	[illegible]	[illegible]	lun 26/09/16
3		HABILITACIÓN URBANA	277 días	lun 12/10/15	vie 09/09/16
4		**Habilitación urbana interior**	**277 días**	**lun 12/10/15**	**vie 09/09/16**
5		Obras Preliminares	55 días	lun 12/10/15	mar 15/12/15
6		[illegible]	15 días	lun 12/10/15	mié 28/10/15
7		Construcción de Obras Provisionales	40 días	mié 28/10/15	mar 15/12/15
8		Movimiento de Tierras	271 días	lun 19/10/15	vie 09/09/16
9		Nivelación de Terreno	12 días	lun 19/10/15	sáb 31/10/15
10		Cortes por Nivelación de Terreno	6 días	lun 19/10/15	sáb 24/10/15
11		Relleno por Nivelación de Terreno	6 días	lun 26/10/15	sáb 31/10/15
12		Vías	36 días	jue 19/11/15	mar 05/01/16
13		Corte a Nivel de Subrasante en Vías	36 días	jue 19/11/15	mar 05/01/16
14		Relleno Masivo en Vías	15 días	vie 27/11/15	mié 16/12/15
15		Conformación en Áreas de Vías	15 días	lun 07/12/15	jue 24/12/15
16		Área Libres	25 días	vie 27/11/15	mar 29/12/15
17		Corte en Áreas Libres	18 días	vie 27/11/15	lun 21/12/15
18		Relleno en Áreas Libres	18 días	lun 07/12/15	mar 29/12/15
19		Edificación	70 días	lun 02/11/15	mar 26/01/16
20		Excavación de Plateas	20 días	lun 02/11/15	mié 25/11/15
21		Conformación del Fondo de Excavación	6 días	lun 23/11/15	lun 30/11/15
22		Relleno de Ingeniería	46 días	lun 30/11/15	mié 27/01/16
23		Redes de Servicios	80 días	jue 24/12/15	vie 01/04/16
24		Redes de Servicios	80 días	jue 24/12/15	vie 01/04/16
25		Pavimentos, Bermas, Veredas y Estacionamientos	214 días	jue 24/12/15	vie 09/09/16
26		Conformación de Subrasante	30 días	jue 24/12/15	lun 01/02/16
27		Subbase	30 días	vie 22/01/16	vie 26/02/16
28		Base	30 días	lun 22/02/16	mié 30/03/16
29		Imprimación Asfáltica	30 días	mar 22/03/16	jue 26/04/16
30		Carpeta Asfáltica	30 días	vie 22/04/16	vie 27/05/16
31		Otros	66 días	vie 27/05/16	vie 09/09/16
32		Estacionamientos	51 días	vie 27/05/16	mié 27/07/16
33		Bermas y Veredas	30 días	vie 15/07/16	lun 22/08/16
34		Señalización Vial	20 días	mié 10/08/16	sáb 03/09/16
35		Áreas Verdes en Áreas Libres	15 días	lun 22/08/16	vie 09/09/16
36		**Habilitación urbana exterior**	**155 días**	**jue 24/12/15**	**mar 28/06/16**
37		Redes de agua y desagüe	95 días	jue 24/12/15	mar 19/04/16
38		Veredas	60 días	sáb 26/03/16	vie 03/06/16
39		Pavimentos, y bermas	30 días	mar 24/05/16	mar 28/06/16
40		OBRAS COMPLEMENTARIAS	248 días	mié 25/11/15	mié 21/09/16
56		CIMENTACIONES	15 días	vie 29/01/16	mié 17/02/16
59		EDIFICACIONES	184 días	mié 17/02/16	lun 26/09/16

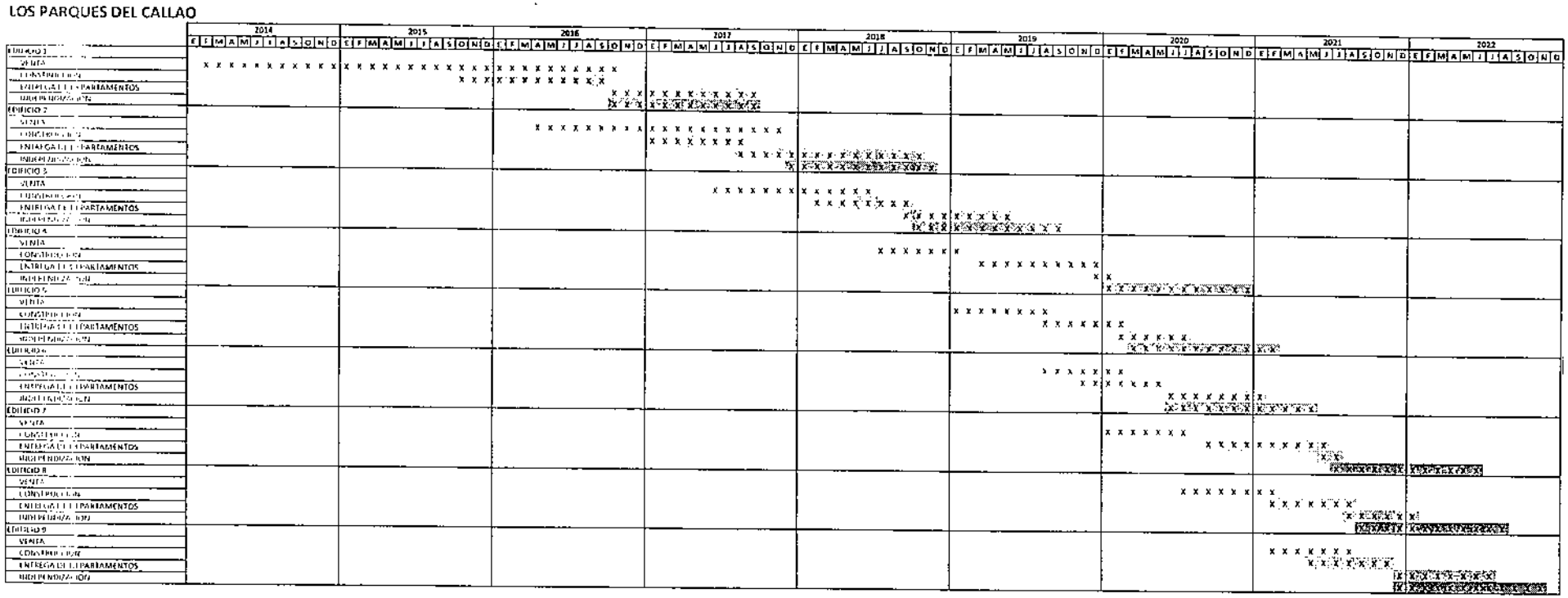


Proyecto: [illegible]08 Programación d
Fecha: mié 21/10/15

Tarea		Tareas externas		Tarea manual		Sólo fin	
División		Hito externo		Sólo duración		Fecha límite	
Hito		Tarea inactiva		Informe de resumen manual		Tareas críticas	
Resumen		Hito inactivo		Resumen manual		División crítica	
Resumen del proyecto		Resumen inactivo		Sólo el comienzo		Progreso	

ANEXO 7
CRONOGRAMA DEL PROYECTO

LOS PARQUES DEL CALLAO



VENTA
CONSTRUCCION
ENTREGA DE DEPARTAMENTOS
INDEPENDIZACION

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 8
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES

[Anexo a ser remitido por el FIDEICOMITENTE dentro de los cuarenta y cinco DÍAS HÁBILES de suscrito el CONTRATO de conformidad con lo establecido en el numeral 9.2.]

Surco, 28 de Agosto del 2015

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL CALLAO
MEMORIA DESCRIPTIVA

1. LA UBICACIÓN

La presente memoria descriptiva se refiere al proyecto arquitectónico para la construcción de un conjunto residencial de 09 edificios de vivienda multifamiliar, incluidos dentro del programa MI VIVIENDA, ubicado en la esquina de la avenida República Argentina con la avenida Santa Rosa, Mz. I, Lotes 1 y 2, Distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, cuyo propietario es "VIVA GYM S.A" (RUC Nº 20493040643)

Tiene dos frentes, desarrolla sobre un área de terreno de 18,359.05 m2. y colinda con las siguientes vías:

- Por el frente con la avenida República de Argentina con una línea recta de 197.85 ml
- Por la derecha con propiedad de terceros, con una línea recta de 83.80 ml.
- Por la izquierda con la avenida Santa Rosa, con 2 tramos, línea curva de 35.68 ml y línea recta de 61.59 ml.
- Por el fondo con propiedad de terceros, con una línea recta de 219.38 ml.

Plano del ubicación del terreno

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

La propuesta plantea la ejecución de un Conjunto Residencial, que cumple con normatividad vigente (RNE y ordenanzas distritales) como también con los aspectos reglamentarios de seguridad y evacuación. Para ello se propone desarrollar la mayor cantidad de unidades

inmobiliarias posibles manteniendo una buena calidad arquitectónica, con una distribución y dimensionamiento de ambientes que brinda seguridad y armonía para los usuarios.

La propuesta contempla la construcción de 9 edificios, con un total de 968 departamentos. La altura entre pisos considerada para los departamentos es de 2.30, con una losa maciza de 10 cms + 1 cms de acabado (12 cms en total), teniendo como altura de piso a piso 2.41.

Se plantea la ejecución del conjunto en 9 etapas:
Condominio 1, que consta de 03 etapas (etapas 1, 2 y 3): Edificios 1, 2 y 3, además de las áreas comunes.
Condominio 2, que consta de 03 etapas (etapas 4, 5 y 6): Edificios 4, 5 y 6, además de las áreas comunes.
Condominio 3, que consta de 03 etapas (etapas 7, 8 y 9): Edificios 7, 8 y 9, además de las áreas comunes.

Se cuenta con 03 ingresos peatonales (uno para cada condominio), planteados por la avenida República de Argentina, ubicando un Lobby (recepción) con baño, los que nos llevan a caminos peatonales interiores que distribuyen a los usuarios por cada uno de los 9 edificios.

En el primer nivel además se ubica las áreas comunes de los edificios, conformado por los cuartos de acopio de basura y las casas club, que están planteadas como edificaciones de 02 pisos, en el primer piso: cuenta con una sala de usos múltiples con un depósito, una tienda, 02 baños diferenciados por sexo y 01 baño para discapacitados; en el segundo piso cuenta con una oficina de administración con depósito, 01 gimnasio y 01 terraza con 2 parrillas, ambos niveles unidos por circulaciones verticales una escalera y un montacarga para discapacitados.

Los estacionamientos requeridos para las 968 unidades de vivienda son 323. El proyecto cuenta con 328, los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

36 unidades en el semisótano Nº 1,
38 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 1 (NPT. + 1.50),
50 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 2 (NPT. 0.00),
48 unidades en el semisótano Nº 2,
53 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 3 (NPT. + 1.50),
49 unidades en el semisótano Nº 3 y
54 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 4.

Las rampas de ingreso a los estacionamientos 2 y 3, se ubican por la avenida República de Argentina. El estacionamiento 1 tiene los accesos vehiculares de 3.00mts de ancho cada uno, hacia la Avenida Santa Rosa desde el semisótano 1 (NPT. – 1.50) y desde la bolsa de estacionamiento Nº 1 (NPT. + 1.50).

ASPECTO NORMATIVO

La propuesta está basada en el respeto de los lineamientos normativos exigidos en el certificado de parámetros, RNE y no sobrepasa la altura por Cono de vuelo según la DGAC.

Altura de la edificación:

La altura de la edificación respeta lo normado por los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios, se cumple con el 1.5 (a+r) .

Densidad:

El proyecto en la normativa cuenta con una limitante basada en la densidad que es de 2,250 hab/Ha, según el certificado de parámetros.

Densidad = Nº de habitantes x Ha. / Área del terreno

4,131 Habitantes (18359.05 x 2250 / 10000)

	DEPARTAMENTOS	HABITANTES	TOTAL HABITANTES	DENSIDAD TOTAL
2 DORMITORIOS	968	3	2904	2904
TOTAL	968		2904	2904

El proyecto tiene de esta manera una densidad de 1,581.78 hab/ha (2904 habitantes).

Área libre:
Los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios nos indican que el área libre no debe ser menor al 30%, en nuestro proyecto tenemos 68.01% de área libre (equivalente a 12,485.83 m2).

Estacionamientos:
Estos fueron calculados según las normativas vigentes. Los estacionamientos requeridos para las 984 unidades de vivienda son 323. El proyecto cuenta con 328 estacionamientos.

ESTACIONAMIENTOS		
	SEGÚN PARAMETROS	PROYECTO
984 UNIDADES DE VIVIENDA	1 POR 3 DPTO = 323	328

Cuartos de acopio:
Se ha proyectado en el conjunto 5 cuartos de acopio, ubicados de la siguiente manera el Cuarto de Acopio Nª 1 en el Semisótano Nº 1, el Cuarto de Acopio Nª 2 ubicado en la bolsa de estacionamiento Nº 3 (NPT. +1.50); el Cuarto de Acopio Nº 3 ubicado en el Semisótano Nª 2; el Cuarto de Acopio 4 ubicado en la bolsa de estacionamiento Nº 4 (NPT. +1.50); y el Cuarto de Acopio Nª 5 ubicado en el Semisótano Nº 3.

* Sobre el Cuarto de Acopio: El Art. 43 de la Norma A-010 del RNE, señala que los ambientes para almacenamiento de basura se calculará a razón de 30lt/vivienda (0.03m3) por día.

Para el proyecto el número de viviendas es de 968 unidades, de donde:

0.03 x Nº de Viviendas = 0.03 x 968 unidades = 29.04m3 por día.

Siendo que cada cilindro ocupa un área en m3 de 0.30m3, entonces el número de cilindros a requerir será 29.04m3/0.30m3, concluimos que aproximadamente se requiere de 97 cilindros para abastecer a las 968 unidades de vivienda.

Los cuartos de acopio quedan distribuidos de la siguiente manera:

Cuarto de Acopio 1	: Capacidad 29 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 2	: Capacidad 22 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 3	: Capacidad 19 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 4	: Capacidad 21 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 5	: Capacidad 19 cilindros para basura

Haciendo un total de 110 cilindros.

Cuarto para Registrador Acelerografico:
Por tratarse de un proyecto que supera los 10,000.00 m2, se ha proyectado un ambiente para la ubicación de un registrador acelerográfico triaxial, ubicado en el Semisótano Nº 1, el mismo que cuenta con un área interior de 7.29 m2. Para este ambiente se está contemplando ventilación mecánica.

DESCRIPCION GENERAL DE LAS EDIFICACIONES:

CONDOMINIO I:

"Edificio 1" – Altura: 15 pisos
Área techada total: 8,859.90 m² - 120 departamentos

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

El área techada de este nivel es de 596.98 m².

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, estar, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m².

El área techada de cada nivel es de 590.19 m².

"Edificios 2 y 3" – Altura: 9 pisos
Área techada total por edificio: 4,343.56m² - 64 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 64.44 m² y 65.67 m²

Planta típica 2º-7º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Planta 8º y 9 º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos inferiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos tipo Dúplex por piso. El segundo piso de cada dúplex se ubica en el nivel del 9 º piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos Dúplex está entre los 87.51 m² y 87.61 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,373.71 m²

Semisótano Nº 1:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 3.35 m. de ancho. Consta de 36 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio.

El área techada de este nivel es de 880.83 m²

Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

CONDOMINIO II:

"Edificios 4, 5 y 6" – Altura: 15 pisos
Área techada total por edificio: 8,859.90 m² - 120 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,378.67 m²

Semisótano Nº 2:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 6.00 m. de ancho. Consta de 48 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio y 01 cuarto de extracción de monóxido.

El área techada de este nivel es de 1,215.71 m²

Casa Club:

Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

CONDOMINIO III:

"Edificio 7, 8 y 9" – Altura: 15 pisos
Área techada total por edificio: 8,859.90 m² - 120 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al **08:** Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).
El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,379.75 m²

Semisótano Nº 3:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 6.00 m. de ancho. Consta de 49 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio y 01 cuarto de extracción de monóxido.

El área techada de este nivel es de 1,216.79 m²

Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

AREA TECHADA

En la propuesta se ha logrado un área techada total de 75,989.87 m2, de los cuales se han obtenido en vivienda un área vendible de 63,914.10 m2 distribuidos en 968 departamentos.

CUADRO RESUMEN Y AREAS

PISOS	AREAS DEL PROYECTO INTEGRAL					
	EXISTENTE	DEMOLICION	NUEVA	Amp./Rem.	PARCIAL	TOTAL
SEMISOTANO + CIST	--	--	3606.21	--	3606.21	--
1° PISO	--	--	5871.80	--	5871.80	--
2° PISO	--	--	5471.68	--	5471.68	--
3° PISO	--	--	5308.18	--	5308.18	--
4° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
5° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
6° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
7° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
8° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
9° PISO	--	--	4465.86	--	4465.86	--
10° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
11° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
12° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
13° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
14° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
15° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
AREA TECHADA						75,989.87
AREA LIBRE						12,487.25
AREA TERRENO						18,359.05

El área techada del proyecto en viviendas es de 71,720.04 m^2
El área techada del proyecto en áreas comunes es de 663.62 m^2
El área techada del proyecto semisótanos comunes es de 3,316.25 m^2
El área techada del proyecto en cisternas es de 289.96 m^2

Arq. Alfonso de la Piedra del Río
Cap. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas
Cap. 5740

Surco, 28 de Agosto del 2015

ANEXO : MEMORIA DESCRIPTIVA 1° ETAPA

Se cuenta con 01 ingreso peatonal, planteado por la avenida República de Argentina, ubicando un Lobby (recepción) con baño, que nos lleva a caminos peatonales interiores que distribuyen a los usuarios a través del condominio.

En el primer nivel además se ubica la casa club, planteada como una edificación de 02 pisos, así como una bolsa de estacionamientos (a nivel) para 50 unidades de autos; cuyo ingreso está planteado por la avenida República de Argentina.

"Edificio 1" – Altura: 15 pisos
Área techada total: 8,859.90 m² - 120 departamentos

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

El área techada de este nivel es de 596.98 m².

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, estar, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m².

El área techada de cada nivel es de 590.19 m².

Casa Club:
Área techada total: 162.96 m²

Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.

En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.

El área techada en el primer nivel es de 108.46 m².

En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de este nivel es de 54.50 m².

CUADRO DE AREAS:

	ETAPA 1		
	EDIFICIO 1	A. COMUN	SUBTOTAL
	SEGÚN DGAC EDIF.07		
CISTERNA	0.00	289.96	289.96
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00
PISO 1	596.98	144.73	741.71
PISO 2	589.78	54.50	644.28
PISO 3	589.78	0.00	589.78
PISO 4	589.78	0.00	589.78
PISO 5	589.78	0.00	589.78
PISO 6	589.78	0.00	589.78
PISO 7	589.78	0.00	589.78
PISO 8	589.78	0.00	589.78
PISO 9	589.78	0.00	589.78
PISO 10	588.92	0.00	588.92
PISO 11	588.92	0.00	588.92
PISO 12	588.92	0.00	588.92
PISO 13	588.92	0.00	588.92
PISO 14	588.92	0.00	588.92
PISO 15	588.92	0.00	588.92
TOTAL	8848.74	489.19	9337.93

Arq. Alfonso de la Piedra del Río
Cap. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas
Cap. 5740

ESPECIFICACIONES TECNICAS ESTRUCTURALES

"LOS PARQUES DEL CALLAO"

ENTRE LA AV. ARGENTINA Y LA AV.JUAN PABLO II EN LA PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO

CAPITULO 1 - GENERALIDADES

1.1 ESPECIFICACIONES

Estas especificaciones junto con todas las notas y detalles que aparecen en los planos estructurales, forman parte del proyecto estructural para la construcción de la "LOS PARQUES DEL CALLAO" de propiedad de VIVA GYM SA, y ubicado entre las Avenidas Argentina y Juan Pablo II en la Provincia Constitucional del Callao

Forman parte también de estas especificaciones todas las normas indicadas en los diferentes capítulos así como las Normas Técnicas de edificación actualmente vigentes en el Perú.

1.2 CARGA Y SOPORTE DEL CONCRETO

Las cargas de las construcciones no deben exceder la carga superimpuesta de la cual forman parte y que con el necesario soporte suplementario sea capaz de llevar cuidadosamente durante la construcción.

La cantidad, método de distribución y soporte adicional propuesto de carga durante la construcción, deberá ser aprobado por el Ingeniero Residente.

1.3 DEFINICIONES

Las siguientes definiciones cubren los significados de ciertas palabras y términos usados en estas especificaciones:

Supervisor.- Es el Ingeniero colegiado, nombrado por el propietario para que lo represente ante el Contratista en todo lo relacionado con la ejecución de la Obra.

Contratista.- Se emplea en el sentido de Constructor.

Concreto de peso normal.- Hecho con agregados cubiertos por lo especificado en ASTM C 33, teniendo su unidad de peso en el rango de 2160 kg/m^3.

Planos del Proyecto.- Los planos, los cuales acompañan a las especificaciones y completan la información descriptiva para el trabajo de construcción de la estructura.

CAPITULO 2 - MATERIALES PARA EL CONCRETO

2.1 CEMENTOS

2.1.1 Cemento Portland:

Todo cemento a emplearse, deberá ser PORTLAND Tipo I, de una marca acreditada que conforme las pruebas del ASTM C 150.

El cemento se podrá emplear ya sea que venga a granel o envasado en bolsas. El cemento deberá almacenarse y manipularse de manera que se proteja en todo tiempo contra la humedad cualquiera que sea su origen y en forma que sea fácilmente accesible para su inspección e identificación.

Los lotes de cemento deberán usarse en el mismo orden en que sean recibidos.

Cualquier cemento que se haya aterronado o compactada, o de cualquier otra manera se haya deteriorado no deberá ser usado. Una bolsa de cemento queda definida como la cantidad contenida en un envase original intacto del fabricante que se supone 42.5 kg. o de una cantidad de cemento a granel que pese 42.5 kg.

2.2 AGREGADOS

2.2.1 Los agregados que se usarán son: el agregado grueso (piedra partida) o grava y el agregado fino o arena. Los agregados finos y gruesos deberán ser considerados como ingredientes separados.

2.2.2 Los agregados para el concreto deberán estar de acuerdo con la especificación para agregados de la ASTM C 33, excepto en los agregados que no cumplan con la especificación antes nombrada, pero que se muestre previamente por ensayos especiales y diseños de mezcla que cumplen con los requerimientos de resistencia siempre y cuando el Supervisor autorice su uso, previo estudio de los diseños de mezcla, los cuales deberán ser acompañados por los certificados otorgados por algún laboratorio especializado y aprobado por el Supervisor.

Dichos certificados se refieren a los análisis realizados en los agregados, a los ensayos de compresión en probetas normales de 6" x 12". Dichos ensayos serán realizados de acuerdo a las Normas ASTM correspondientes.

2.2.3 Agregado fino:

En términos generales y siempre que no se oponga a lo expuesto en el acápite 2.2.2., el agregado fino cumplirá con la especificación ASTM C 330 y con lo siguiente:

2.2.3.1 Será limpia, de grano rugoso y resistente.

2.2.3.2 No contendrá un porcentaje con respecto al peso total de más de 5% de material que pase el tamiz N°200 (de la serie U.S.).

Si el material que pasa el tamiz N°200 está libre de arcillas plásticas y arcillas pizarrosas, o libre de material plástico, este porcentaje puede elevarse hasta el 7%. Si el concreto sufriera una fuerte abrasión, el porcentaje mencionado será menor que 3%.

2.2.3.3 El porcentaje total de arena en la mezcla puede variar entre el 30% y 45%, de tal manera que dé la consistencia deseada para el trabajador que se requiera.

El criterio general para determinar la consistencia será el emplear concreto, tan consistente como se pueda, sin que deje de ser fácilmente trabajable dentro de las condiciones de llenado que se esté ejecutando. La trabajabilidad del concreto es muy sensitiva a las cantidades de material que pasen los tamices N°50 y 100, una deficiencia de estas medidas puede hacer que la mezcla necesite un exceso de agua, de manera que se produzca afloramiento de agua y las partículas finas se separan y se elevan a la superficie.

No debería haber menos de 15% al 18% de agregado fino que pase el tamiz N°100, esto se deberá tener muy en cuenta para el concreto expuesto.

2.2.3.4 La materia orgánica de la arena se controlara por el método ASTM S 40 y el material más fino que pasa el tamiz N°200 por el ASTM C 17.

2.2.4 Agregado Grueso:

En términos generales y siempre que no se oponga a lo expuesto en el acápite 2.2.2. el agregado grueso deberá cumplir las siguientes condiciones:

2.2.4.1 Será piedra o grava limpia, libre de películas de arcilla plástica en su superficie, proveniente de una roca que se encuentre en proceso de descomposición. El Supervisor mediante sus Ingenieros Inspectores, tomará las correspondientes muestras de acuerdo a lo que establece la ASTM para someter los agregados a los ensayos correspondientes de durabilidad ante el sulfato de sodio y sulfato de magnesio de "abrasión de los Angeles".

Los ensayos se realizarán de acuerdo a las correspondientes Normas de Ensayo de ASTM, se requiere cuando el agregado muestre descomposición, se harán también los ensayos petrográficos en la Universidad Nacional de Ingeniería u otros laboratorios previamente aprobados por la Supervisión.

2.2.4.2 El tamaño máximo del agregado será de 1 1/2" para el concreto armado en elementos de espesor normal. En elementos de espesor reducido o cuando exista gran densidad de armaduras, se deberá disminuir el

tamaño máximo del agregado, cuidando que se obtenga una buena trabajabilidad y que cumpla con el "slump" o asentamiento requerido y que la resistencia del concreto que se obtenga, sea la indicada en los planos.

El tamaño máximo del agregado en general, tendrá una medida tal que no sea mayor de 1/5 de la medida más pequeña entre los contados interiores de las formas, dentro de las cuales el concreto se vaciará, ni mayor que los 3/4 del mínimo espacio libre entre las barras individuales de refuerzo o entre grupos de barras; ni mayor que 1/3 del peralte de la losa.

En columnas, la dimensión máxima del agregado será limitada a lo expuesto en el párrafo anterior pero no deberá ser mayor que 2/3 de la mínima distancia entre barras.

Los ensayos de agregado fino y grueso se harán de acuerdo al Método ASTM C 136.

2.3 AGUA

El agua empleada en el mezclado del concreto deberá ser limpia y estará libre de cantidades perjudiciales de aceites, ácidos, álcalis, sales, material orgánico, u otras sustancias que puedan ser nocivas al concreto o al acero.

Si se va a usar agua no potable, la selección de las proporciones debe basarse en mezclas de concreto utilizando agua de la misma fuente.

Los cubos de mortero hechos con agua no potable deben tener resistencia a 7 y 28 días por lo menos iguales al 90 por ciento de la resistencia de especímenes similares hechos con agua potable.

La comparación de la prueba de resistencia debe hacerse en mortero idénticos, exceptuando el agua de la mezcla, preparados y probados de acuerdo con el "Método de Prueba para determinar la resistencia a la Compresión de Morteros de Cemento Hidráulico (usando Especímenes Cúbicos de 5 centímetros de Arista)". (ASTM C 109).

2.4 ADITIVOS

Es conveniente usar aditivos para mejorar la trabajabilidad del concreto para el llenado de los elementos delgados, de tal manera de evitar formación de cangrejeras u otros problemas de llenado. Además deben considerarse acelerantes de fragua para permitir un rápido desencofrado. Los aditivos deben ser aprobados por el supervisor. Se recomienda comprar concreto premezclado con los aditivos requeridos para el vaceado adecuado de muros y losas de espesor delgado.

Los aditivos deben cumplir con las Normas ASTM y deben ser adquiridos a proveedores de garantía.

2.5 ORIGEN DE LOS AGREGADOS

Todos los agregados para el concreto deberán ser los mismos que hayan estado usando por más de 4 años para edificios públicos locales, carreteras y otras obras igualmente importantes.

2.6 ALMACENAMIENTO DE MATERIALES

Todos los agregados deberán almacenarse de una manera que no ocasione la mezcla entre ellos, evitando asimismo, que se contaminen o mezclen con polvo u otros materiales extraños.

CAPITULO 3 - DOSIFICACIÓN

3.1 General

El concreto para todas las partes de la obra, debe ser de la calidad especificada en los planos, capaces de ser colocados sin segregación excesiva y cuando se endurece debe desarrollar todas las características requeridas por estas especificaciones.

3.2 Esfuerzo

El esfuerzo de compresión especificado del concreto f'c para cada porción de la estructura indicado en los planos estará basado en la fuerza de compresión alcanzada a los 28 días, a menos que se indique otro tiempo diferente.

Esta información deberá incluir como mínimo la demostración de la conformidad de cada mezcla con la especificación y los resultados de testigos rotos en compresión de acuerdo a las normas ASTM C 31 y C 39 en cantidad suficiente para demostrar que se está alcanzando 115% de la resistencia mínima especificada y que no más del 10% de todas las pruebas dan valores inferiores al 115% de la misma resistencia. Se llama prueba al promedio del resultado de la resistencia de tres testigos del mismo concreto probados en la misma oportunidad.

A pesar de la aprobación del Ingeniero Inspector, el Contratista será total y exclusivamente responsable de conservar la calidad del concreto de acuerdo a las especificaciones.

3.3 Dosificación

La dosificación de los materiales deberá ser en peso.

CAPITULO 4 - ENCOFRADOS

4.1.1 GENERALIDADES

Los encofrados se usarán donde se necesario para confinar el concreto y darle la forma de acuerdo a las dimensiones requeridas y deberán estar de acuerdo a las Normas ACI 347-68.

Estos deben tener la capacidad suficiente para resistir la presión resultante de la colocación y vibrado del concreto y deben tener la suficiente rigidez para mantener las tolerancias especificadas.

4.1.2 Los cortes del terreno no deben ser usados como encofrados para superficies verticales a menos que sea requerido o permitido.

4.2 DISEÑO E INSTALACIONES DEL ENCOFRADO

4.2.1 El diseño e Ingeniería del encofrado, así como su construcción debe ser de responsabilidad del Contratista.

4.2.2 El encofrado será diseñado para resistir con seguridad todas las cargas impuestas por su peso propio, el peso y empuje del concreto y una sobrecarga de llenado no inferior a 200 kg/cm^2.

4.2.3 La deformación máxima entre elementos de soporte debe ser menor de 1/240 de la luz entre los miembros estructurales.

4.2.4 Las formas deberán ser herméticas para prevenir la filtración del mortero y serán debidamente arriostradas o ligadas entre sí, de manera que se mantengan en la posición y forma deseada con seguridad.

4.2.5 Donde sea necesario mantener las tolerancias especificadas en encofrado debe ser bombeado para compensar las deformaciones previamente al endurecimiento del concreto.

4.2.6 Medios positivos de ajuste (cuña o gatas) de portantes inclinados o puntales deben ser provistos y todo asentamiento debe ser eliminado durante la operación de colocación del concreto.

Los encofrados deben ser arriostrados contra las deflexiones laterales.

4.2.7 Aberturas temporales deben ser previstas en la base de los encofrados de las columnas, paredes y en otros puntos donde sea necesario facilitar la limpieza e inspección antes de que el concreto sea vaciado.

4.2.8 Accesorios de encofrados para ser parcial o totalmente empotrados en el concreto, tales como tirantes y soportes colgantes deben ser de una calidad fabricada comercialmente.

Los tirantes de los encofrados deben ser hechos de tal manera que los terminales puedan ser removidos sin causar astilladuras en las capas de concreto después que las ligaduras hayan sido removidas.

Los tirantes para formas serán regulados en longitud y serán de tipo tal, que no dejen elemento de metal alguno más adentro que 1 cm. de la superficie.

4.2.9 Las formas de madera para aberturas en paredes deben ser construidas de tal forma que faciliten su aflojamiento, si es necesario habrá que contrarrestar el hinchamiento de las formas.

4.2.10 El tamaño y distanciamiento o espaciado de los pies derechos y largueros, deberá ser determinado por la naturaleza del trabajo y la altura del concreto a vaciarse, quedando a criterio del Contratista dichos tamaños y espaciamiento.

4.2.11 Inmediatamente después de quitar las formas, la superficie de concreto deberá ser examinado cuidadosamente y cualquier irregularidad deberá ser tratada como lo ordene el Supervisor.

Las proporciones de concreto con cangrejeras deberán picarse en la extensión que abarquen tales defectos y el espacio rellenado o resanado con concreto o mortero y terminado de tal manera que se obtenga una superficie de textura similar a la del concreto circundante. No se permitirá el resane burdo de tales defectos.

4.2.12 <u>Desencofrado</u>

Las formas deberán retirarse de manera que se asegure la completa indeformabilidad de la estructura. Ninguna carga de construcción que exceda la carga muerta más la carga viva, deberá soportarse en una zona de la estructura en construcción, sin puntales.

En general, las formas no deberán quitarse hasta que el concreto se haya endurecido suficientemente como para soportar con seguridad su propio peso y los pesos superpuestos que pueden colocarse sobre él.

En general, el encofrado será removido cuando el concreto haya endurecido suficientemente para soportar su peso propio, y cualquier carga que se imponga de inmediato.

En cualquier circunstancia los encofrados no serán removidos, por lo menos en los siguientes tiempos mínimos, según los casos:

- Encofrados verticales de columnas, muros, placas y vigas : 10 horas
- Vigas.
  - Encofrado de fondos : 8 días
  - Puntales : 15 días
- Losas con luz libre mayor de 5m.

- Encofrado de fondos : 5 días
- Puntales : 11 días

• Losas con luz libre entre 3 y 5m.

- Encofrado de fondos : 4 días
- Puntales : 9 días

• Losas con luz libre menor de 3m.

- Encofrado de fondos : 2 días
- Puntales : 6 días

Resistencia mínima del concreto para el desencofrado con seguridad

Tipo de Estructura	Resistencia (Kg/cm2)
Concreto no sometido a flexión, ni sometido a deterioro por desencofrado.	35
Concreto sometido a flexiones moderadas con sobrecargas: Muros encofrados por ambas caras	50
Concreto sometido a flexiones moderadas con sobrecargas: Muro de Contención	100
Concreto sometido a flexiones altas, concreto totalmente soportado por encofrado: Vigas, Losas	140

Tiempos mínimos de desencofrado

Tipo de Estructura	Tiempo	
Muros	12 Horas	
Columnas	12 Horas	
Costado de Vigas	12 Horas	
Vigas	Cuando la carga viva es:	
	> Carga muerta	< Carga muerta
Long. < 3 metros.	4 días	7 días
Long. De 3 a 6m.	7 días	14 días
Long. > 6 metros.	14 días	21 días

Losa armadas en un sentido	Cuando la carga viva es:	
	> Carga muerta	< Carga muerta
Long. < 3 metros.	3 días	4 días
Long. De 3 a 6m.	4 días	7 días
Long. > 6 metros.	7 días	10 días

El Contratista deberá tener en cuenta la norma pertinente de ACI – 343:
Las juntas de construcción serán ubicadas única y exclusivamente en los lugares ubicados en los planos. En caso que por razones de necesidad extrema, sea indispensable colocar juntas de construcción adicionales, éstas serán ejecutadas de modo tal de recuperar en su integridad la continuidad de la estructura.
La juntas de contracción, cuando fueran necesarias y cuando lo disponga el Ingeniero, se ubicaran de acuerdo a las disposiciones y recomendaciones del ACI 224.3R-95
Las juntas de dilatación serán ubicadas de igual modo en los lugares donde indiquen los planos.

Las formas no deberán quitarse sin el permiso del Supervisor.

4.3 TOLERANCIAS

4.3.1 A menos que se especifique de otro modo por el Supervisor, el encofrado debe ser construido de tal modo que las superficies del concreto estén de acuerdo a los límites de variación indicados en la siguiente relación de tolerancias admisibles:

a) La variación en las dimensiones de la sección transversal de las losas, muros, columnas y estructuras similares serán de:

- 6 m.m., + 1.2 cm.

b) Zapatas:

- Las variaciones en dimensiones en planta serán:

- 6 m.m. + 5 cm.

La excentricidad o desplazamiento: 2% del ancho de zapara en la dirección del desplazamiento, pero no mayor de 5 cm.

- La reducción en el espesor: 5% del espesor especificado.

c) Variaciones de la vertical en las superficies de columnas y otras estructuras similares:

- Hasta una altura de 3 m. : 6 m.m.

- Hasta una altura de 6 m. : 1 cm.

- Hasta una altura de 12 m. : 2 cm.

d) Variaciones en niveles o gradientes indicadoras en los planos para pisos, techos , vigas bruñas y estructuras similares:

- En cualquier nave, o en 6 m. máx. : 6 m.m.

- En 12 m. o más. : 1.2 cm.

e) Variaciones en los tamaños y ubicaciones de mangas, pases y aberturas en el piso, aberturas en paredes y similares: 6 m.m.

f) Variaciones en gradas:

- Pasos : ± 6 m.m.

- Contrapasos : ± 1 m.m.

CAPITULO 5 - ACERO DE REFUERZO

5.1 MATERIALES

El refuerzo de varillas de acero está especificado en los planos en base a su carga de fluencia de fy= 4200 kg/cm², debiendo satisfacer además las siguientes condiciones:

- Resistencia a la tracción : Mínimo 6330 kg/cm²
- Límite de fluencia : Mínimo 4220 kg/cm²
- Alargamiento en 20 cm. : Mínimo 9%
- Corrugaciones de acuerdo a la Norma ASTM A-615.

El refuerzo de malla electrosoldada de acero está especificado en los planos en base a su carga de fluencia de fy= 5000 kg/cm², debiendo satisfacer además las siguientes condiciones:

- Resistencia a la tracción : Mínimo 5600 kg/cm²
- Límite de fluencia : Mínimo 5000 kg/cm²

Cumple con Normas ASTM-82 Acero Trefilado
ASTM-185 Mallas Electrosoldadas
ACI 318-95 Mallas Electrosoldadas

5.2 FABRICACIÓN

Todas las armaduras de refuerzo deberán cortarse a la medida y fabricarse estrictamente como se indica en los detalles y dimensiones mostradas en los diagramas de doblado. Las tolerancias para el corte y doblado de las barras aparecen en detalle estructural adjunto.

5.3 ALMACENAJE Y LIMPIEZA

Los refuerzos se almacenarán fuera del contacto con el suelo, preferiblemente cubiertos y se mantendrán libres de tierra y suciedad, aceite, grasa y oxidación excesiva. Antes de su colocación en la estructura, el refuerzo metálico deberá limpiarse de escamas de laminado, óxido y cualquier capa que pueda reducir su adherencia.

Cuando haya demora en el vaciado del concreto, el refuerzo se reinspeccionará y se volverá a limpiar cuando sea necesario.

5.4 ENDEREZAMIENTO Y REDOBLADO

Las barras no deberán enderezarse ni volverse a doblar en forma tal que el material sea dañado.

Las barras con retorcimientos o dobleces no mostrados en los planos no deberán ser usadas.

El calentamiento del refuerzo se permitirá solamente cuando toda la operación sea aprobada por el Supervisor.

No se doblará ningún refuerzo parcialmente embebido en el concreto endurecido.

5.5 COLOCACIÓN DEL REFUERZO

La colocación de la armadura será efectuada en estricto acuerdo con los planos y se asegurará contra cualquier desplazamiento por medio de alambre de hierro recogido o clips adecuados en las intersecciones.

El recubrimiento de la armadura se logrará por medio de espaciadores de concreto tipo anillo y otra forma que tenga un área mínima de contacto con el encofrado.

5.6 PRUEBAS

El Contratista someterá a la consideración del Supervisor los resultados de las pruebas efectuadas (por el fabricante) en cada lote de acero y en cada diámetro. Este certificado del fabricante será prueba suficiente de las características del acero.

Estos ensayos se harán en número de tres por cada diámetro de acero y por cada 5 toneladas.

5.7 TOLERANCIAS

Las tolerancias de fabricación y colocación para acero de refuerzo serán las siguientes:

a) Las varillas utilizadas para el refuerzo de concreto cumplirán los siguientes requisitos para tolerancia de fabricación:

-	Longitud de corte	:	± 2.5 cm.
-	Estribos, espirales y soportes	:	± 1.2 cm.
-	Dobleces	:	± 1.2 cm.

b) Las varillas serán colocadas siguiendo las siguientes tolerancias:

-	Cobertura de concreto a la superficie	:	± 6 m.m.
-	Espaciamiento mínimo entre varillas	:	± 6 m.m.
-	Varillas superiores en losas y vigas miembros de 20 cm. de profundidad o menos	:	± 6 m.m.
-	Miembros de más de 20 cm., pero inferiores a 5 c. de profundidad	:	± 1.2 m.m.
-	Miembros de más de 60 cm. de profundidad	:	± 2.5 cm.

c) Las varillas pueden moverse según sea necesario para evitar la interferencia con otras varillas de refuerzo de acero, conducto, o materiales empotrados. Si las varillas se mueven más de 1 diámetro, o lo suficiente para exceder estas tolerancias, el resultado de la ubicación de las varillas estará sujeto a la aprobación por el Supervisor.

CAPITULO 6 - MEZCLADO Y COLOCACION DEL CONCRETO

6.1 PREPARACIÓN DEL EQUIPO Y DEL LUGAR DE DEPOSITO

Antes de que el concreto esté colocado, todo el equipo de mezclado y transporte del concreto deberá estar limpio, deberán retirarse todos los escombros y el hielo de los espacios que serán ocupados por el concreto, las cimbras deberán estar adecuadamente revestidas, las unidades de relleno de mampostería que van a estar en contacto con el concreto estarán bien humedecidas, y el refuerzo deberá estar completamente libre de revestimientos perjudiciales.

6.1.1 El agua deberá retirarse del lugar de depósito antes de que el concreto se coloque, a manos que se vaya a emplear una trompa de vaciado, o que lo permita el Supervisor.

6.1.2 La superficie del concreto endurecido debe estar libre de finos o de material defectuoso antes de agregar concreto adicional.

6.2 MEZCLADO DEL CONCRETO

6.2.1 Todo el concreto deberá mezclarse hasta que se logre una distribución uniforme de los materiales, y deberá descargarse completamente antes de que vuelva a cargarse el mezclador.

6.2.2 CONCRETO PRE-MEZCLADO

Excepto que se indique de otra forma en este Capítulo, el concreto mezclado ya listo debe ser vaciado, mezclado y transportado de acuerdo con la Norma ASTM C-94.

El fabricante del concreto pre-mezclado debe permitir el acceso libre a la planta al Ingeniero con la finalidad de constatar que las mezclas que están siendo empleadas satisfacen la presente especificación y con el fin de que pueda controlar la obtención de los testigos.

Toda entrega de concreto pre-mezclado debe ser acompañada por un certificado del fabricante en el que conste las proporciones de la mezcla empleada, su relación agua: cemento y la clase de concreto de acuerdo a las presentes especificaciones.

6.2.3 CONCRETO MEZCLADO EN OBRA

El mezclado en obra será efectuado en máquinas mezcladoras aprobadas por el Supervisor. Para que pueda ser aprobada una máquina mezcladora deberá tener sus características en estricto acuerdo con las especificaciones del fabricante, para lo cual deberá portar de fábrica una placa en la que se indiquen su capacidad de operación y las revoluciones por minuto recomendadas. Deberá estar equipada con una tolva de carga, tanque para agua, medidor de agua y deberá ser capaz de mezclar plenamente los agregados, el cemento y el agua hasta una consistencia uniforme en el tiempo especificado y de descargar la mezcla sin segregación.

Una vez aprobada la máquina mezcladora por el Supervisor, esta deberá mantenerse en perfectas condiciones de operación y usarse de acuerdo a las especificaciones del fabricante. La tanda de agregados y cemento deberá ser colocada en el tambor de la mezcladora cuando en él se encuentre ya parte del agua de la mezcla. El resto del agua podrá colocarse gradualmente en un plazo que no exceda el 25% del tiempo total del mezclado.

Deberá asegurarse que exista controles adecuados para impedir terminar el mezclado antes del tiempo especificado o añadir agua adicional una vez que el total especificado ha sido incorporado.

El total de la tanda deberá ser descargado antes de introducir una nueva tanda.

Cada tanda de 1.5 metros cúbicos o menos será mezclado por no menor de 1.2/2 minutos. El tiempo de mezclado será aumentado en 15 segundos por cada 3/4 de metro cúbico adicionales.

La mezcladora debe ser mantenida limpia. Las paletas interiores del tambor deberán ser reemplazadas cuando hayan perdido 10% de su profundidad.

En el caso de añadirse aditivos, ellos serán incorporados como una solución y empleando un sistema automático de dosificación y entrega.

el concreto será mezclado solo para uso inmediato. Cualquier concreto que haya comenzado a endurecer o fraguar sin haber sido empleado será eliminado.

Asimismo, se eliminará todo concreto al que se le haya añadido agua posteriormente a su mezclado sin aprobación específica del Supervisor.

6.3 Transporte

6.3.1 Con el fin de reducir el manipuleo del concreto al mínimo, la mezcladora deberá estar ubicada lo más cerca posible del sitio donde se va a vaciar el concreto.

El concreto deberá transportarse de la mezcladora a los sitios donde va a vaciarse, tan rápido como sea posible a fin de evitar las segregaciones y pérdidas de ingredientes. El concreto deberá vaciarse en su posición final tanto como sea practicable a fin de evitar su manipuleo.

6.3.2 El equipo de transporte deberá ser capaz de proporcionar el abastecimiento de concreto al sitio de colocación sin segregación y sin interrupciones que permitan la pérdida de plasticidad entre vaciados sucesivos.

El concreto no deberá ser transportado por medio de conductos o canales como método primario o principal de construcción. Los conductos o canales podrán emplearse para transferir o verter el concreto de un método de transporte a otro.
Cuando el concreto sea vaciado después de ser conducido por conductos, el equipo deberá ser de suficientemente tamaño y diseño como para asegurar el continuo flujo del mismo a través del canal.

Los conductos deberán ser de metal o revestidos de metal y las diferentes partes del mismo deberán seguir la misma gradiente. La gradiente no deberá ser mayor que la razón que hay entre una vertical y dos horizontales, ni que sea menor de 1 vertical y 3 horizontales, y deberá ser como para evitar las segregaciones de los ingredientes.

El extremo del conducto deberá estar provisto de una pantalla o regulador con el fin de evitar cualquier segregación en la descarga.

Si el extremo de descarga del canal está a más de tres veces el espesor de la capa de concreto que se está depositando sobre las formas, entonces deberá usarse un pilón, manteniendo el extremo bajo de este tan cerca como sea posible a la superficie del vaciado.

Cuando la operación sea intermitente, el conducto deberá limpiarse completamente antes y después de cada colada y los residuos y cualquier agua que se haya empleado para ello deberá descargarse fuera de las formas.

Los equipos de bombeo serán manufacturados exprofeso para este fin y con una capacidad adecuada, la máxima perdida de slump será limitada a 2".

El concreto no debe ser vaciado a través de tubería hecho de aluminio o aleación de aluminio.

6.4 DEPOSITO

6.4.1 General:

El concreto debe ser vaciado continuamente, o en capas de un espesor tal que ningún concreto sea depositado sobre una capa endurecida lo suficiente que pueda causar la formación de costuras o planos de debilidad dentro de la sección.

En el caso de que una sección no pueda ser llenada en una sola operación, se ubicarán juntas de construcción de acuerdo a lo indicado en los planos o de acuerdo a las presentes especificaciones, siempre y cuando sean aprobadas por el Supervisor.

La ubicación debe ser hecha en tal forma que el concreto depositado que está siendo integrado al concreto fresco, esté en estado plástico.

El concreto que se haya endurecido parcialmente o haya sido combinado con materiales extraños, no debe ser depositado.

6.4.2 La colocación del concreto en elementos soportados, no debe ser comenzada hasta que el concreto previamente puesto en columnas y paredes ya no esté plástico y haya estado colocado al menos dos horas antes.

6.4.3 El concreto debe ser depositado tan pronto como sea posible en su posición final para evitar la segregación debido al deslizamiento o al remanejo.

El concreto no debe estar sujeto a ningún procedimiento que pueda causar segregación.

El concreto no se depositará directamente contra el terreno, debiéndose preparar solados de concreto antes de la colocación de la armadura.

6.5 CONSOLIDACION

6.5.1 Todo concreto deberá captarse cuidadosamente, por los medios adecuados, durante la colocación y trabajarse enteramente alrededor del refuerzo y de las instalaciones empotradas y dentro de las esquinas de los encofrados.

6.5.2 Cuando las condiciones hagan difícil la compactación, o donde esté congestionando el refuerzo, se depositará primero en el encofrado una capa de mortero, que tenga la misma proporción de cemento, arena y agua que la usada para el concreto de por lo menos 2.5 cm.

6.5.3 Consolidación:

Toda la consolidación del concreto se efectuará por vibración.

El Concreto debe ser trabajado a la máxima densidad posible debiendo evitarse las formaciones de bolsas de aire incluido de agregados gruesos o de grumos contra "la superficie de los encofrados y de los materiales empotrados en el concreto.

La vibración deberá realizarse por medio de vibradores a inmersión, accionados eléctricamente o neumáticamente. Donde no sea posible realizar el vibrado por inmersión deberán usarse vibradores aplicados a los encofrados, accionados eléctricamente o con aire comprimido, ayudados donde sea posible por vibradores a inmersión.

Los vibradores a inmersión, de diámetro inferior a 10 cm. tendrán una frecuencia mínima de 7,000 vibraciones por minuto; los vibradores de diámetro superior a 10 cm, tendrán una frecuencia mínima de 6,000 vibraciones por minuto.

En la vibración de cada estrado de concreto fresco, el vibrador debe operar en posición vertical. La inmersión del vibrador será tal que permita penetrar y vibrar el espesor total del estrato y penetrar en la capa inferior de concreto fresco, pero se tendrá especial cuidado para evitar que la vibración pueda afectar el concreto que ya está en proceso de fraguado.

No se podrá iniciar el vaciado de una nueva capa antes de que la inferior haya sido completamente vibrada.

Cuando el piso sea vaciado mediante el sistema mecánico con vibro-acabadoras, será ejecutada una vibración complementaria en profundidad con sistemas normales. Se deberán espaciar en forma sistemática los puntos de inmersión del vibrador, con el objeto de asegurar que no se deje parte del concreto sin vibrar.

La duración de la vibración estará limitada al mínimo necesario para producir la consolidación satisfactoria sin causar segregación.

Los vibradores no serán empleados para lograr el desplazamiento horizontal del concreto dentro de los encofrados.

La sobre-vibración, o el uso de vibradores para desplazar concreto dentro de los encofrados no estará permitido. Los vibradores serán insertados y retirados en varios puntos, a distancia variables de 45 cm. a 75 cm. En cada inmersión, la duración será suficiente para consolidar el concreto, pero no tan larga que cause la segregación, generalmente la duración estará entre los 5 y 15 segundos de tiempo.

Se mantendrá un vibrador de repuesto en la obra durante todas las operaciones de concreto.

6.6 CURADO

6.6.1 General:

El curado de concreto debe de iniciarse tan pronto sea posible, el concreto debe ser protegido de cercenando prematuro, temperaturas excesivamente calientes y fríos, esfuerzos mecánicos y debe ser mantenido con la menor pérdida de humedad a una temperatura relativamente constante por el período necesario para hidratación del cemento y endurecimiento del concreto.

Los materiales y método de cura deben estar sujetos a la aprobación del Supervisor.

6.6.2 Conservación de la Humedad:

El concreto ya colocado tendrá ser mantenido constantemente húmedo, ya sea por medio de frecuentes riegos o cubriéndolo con una capa suficiente de arena y otro material.

6.6.3 Para superficies de concreto que no estén en contacto con las formas, uno de los procedimientos siguientes deben ser aplicado inmediatamente después de completado el vaciado y acabado.

a) Rociado continuo
b) Aplicación de esteras absorbentes mantenidas continuamente húmeda.
c) Aplicación de arena mantenida continuamente húmeda
d) Continua aplicación de vapor (no excediendo de 66°) o spray nebuloso.
e) Aplicación de películas impermeables. El compuesto será aprobado por el Supervisor y deberá satisfacer a los siguientes requisitos.

1. No reaccionará de manera perjudicial con el concreto.
2. Se endurecerá dentro de los 30 días siguientes a su aplicación.
3. Su índice de retención de humedad (ASTM C 156) no deberá ser menor de 90.
4. Deberá tener color claro para controlar su distribución uniforme.

El color deberá desaparecer al cabo de 4 horas.

6.6.4 La pérdida de humedad de las superficies puestas contra las formas de madera o formas de metal expuestas al calor por el sol deben ser minimizados por medio del mantenimiento de la humedad de las formas hasta que se puede desencofrar.

Después del desencofrado el concreto debe ser curado hasta el término del tiempo prescrito en la sección 6.6.5 por cualquier de los métodos de la sección 6.6.3.

6.6.5 El curado de acuerdo a la sección 6.6.3 y 6.6.4 debe ser continuado "A una temperatura de mas de 10° C", por lo menos durante 10 días en el caso de todos los concretos con excepción de concretos de alta resistencia inicial o fragua rápida (ASTM C 150 TIPO III) para el cual el período será de por lo menos 3 días.

Alternativamente si las pruebas son hechas en cilindros mantenidos adyacentes a la estructura y curados por los mismos métodos, las medias de retención de humedad puedan ser terminadas cuando el esfuerzo de comprensión ha alcanzado el 70 % de f.c.

6.7 Protección Contra Daños Mecánicos

Durante el curado, el concreto será protegidos de perturbaciones por daños mecánicos, tales como esfuerzos producidos por caras, choques pesados y vibraciones excesiva, Todas las superficies de concreto y terminadas deben ser protegidas de daños producidos por los equipos de construcción o materiales, con la aplicación de procedimientos de curado y por lluvia o agua corrida, Estructuras autoportantes no deben ser cargadas de modo tal, que sobresfuercen el concreto.

CAPITULO 7 - REPARACION DE DEFECTOS EN SUPERFICIES

7.1 General

Los defectos de las superficies, incluyendo huecos, a menos que se especifique de otro modo en los planos, deberán ser reparados inmediatamente después del desencofrado.

La decisión para que los defectos superficiales puedan ser reparados, será función exclusiva del Supervisor el que deberá estar presente en todas las labores de desencofrado, no pudiendo efectuarse las mismas sin su aprobación expresa,

7.2 El concreto de todas las áreas con cangrejeras y otros defectos será retirado hasta llegar al concreto sólido, inmediamente se procederá a humedecer la zona afectada y un área concéntrica de 15 cms., alrededor de la misma.

Tan pronto se haya absorbido el agua, se aplicará con una brocha gruesa una mezcla de consistencia cremosa de 1 parte de cemento y 1 parte de arena fina que pase la malla N. 30. La mezcla y cemento que la mezcla del concreto original a la que se ha añadido una cantidad de cemento blanco con el fin de mantener el color. La cantidad de cemento blanco se establecerá mediante pruebas previas al inicio de la construcción. La mezcla de arena final se tendrá preparada mientras se aplican las capas iníciales de humedecimiento y la mezcla de consistencia cremosa y se procederá a su aplicación cuando la última haya perdido el agua superficial y muestre signos de inicio de secado.

La mezcla de resane final será consolidada finalmente y se dejará sobresaliendo ligeramente de la superficie a reparar para ser rematada y acabada finalmente una hora después de aplicada.

La zona afectada se mantendrá bajo curado permanente durante siete días.

El resane de zonas de concreto expuesto o con tratamiento arquitectónico especial será decido por el Supervisor inmediatamente después de haberse desencofrado.

CAPITULO 8 - PRUEBAS

8.1 Generalidades

8.1.1 El concreto debe dosificarse y producirse para asegurar una resistencia a la comprensión promedio lo suficientemente alta para minimizar la frecuencia de resultados de pruebas de resistente por debajo del valor de la resistencia a la comprensión especificada del concreto, f'c.

8.1.2 Los planos muestran claramente la resistencia a la compresión del concreto f'c para la cual se ha diseñado cada parte de la estructura.

8.1.3 Los requisitos para f'c deben basarse en pruebas de cilindros fabricados o probados de acuerdo con los métodos ASTM, como se prescribe en este Capítulo.

8.1.4 A menos que se especifique otra f'c se basará en pruebas a 28 días. Para concreto de alta resistencia a edades tempranas, la edad de prueba para obtener f'c, será la indicada en los planos o especificaciones.

CAPITULO 9 - MOVIMIENTO DE TIERRAS

9.1 Generalidades

El Contratista efectuará todos los trabajos de movimientos de tierras nivelación y excavaciones para zapatas, cisternas cimientos, ductos, buzones, etc. así como los rellenos que sean necesarios para efectuar estos trabajos.

Las excavaciones y nivelaciones se efectuarán en las dimensiones, pendientes y niveles mostrados en los planos respectivos, o según indique el Supervisor.

Las condiciones locales que se presenten durante los trabajos pueden requerir la alteración o modificación de las líneas o ejes de excavación indicados en los planos. El Supervisor puede, en base a las condiciones especiales, establecer nuevos ejes, niveles o pendientes que difieran a los que ya están indicados en los planos.

Las excavaciones serán efectuados entonces de acuerdo a las dimensiones, ejes y niveles establecidos por el Supervisor y el pago para la excavación a estas dimensiones, establecidas se efectuará de acuerdo al precio unitario respectivo propuesto en la oferta del Contratista.

Tales sobre-excavaciones serán rellenadas cuando sea necesario completar el trabajo de acuerdo a los items 9.4 y 9.5 o según instrucciones del Supervisor, con materiales proporcionados y colocados por cuenta de y por el Contratista.

Todas las excavaciones serán clasificadas como material con (tierra, arena, limo, grava etc.) y se considerarán material en seco.

9.2 Excavación para Cimentaciones

Las excavaciones para cimentación de las estructuras de las cisternas, zapatas, cimientos, ductos, buzones, etc., se harán de acuerdo a las dimensiones y niveles indicados en los planos o especificaciones particulares, o como el Supervisor lo considere necesario, de acuerdo a los cambios que éste efectúe.

Serán ejecutados mediante el uso de equipo adecuado o manualmente en los sitios donde la máquina no pueda llegar.

Las dimensiones serán tales, que permitan colocar en todo su ancho y largo las estructuras correspondientes.

Las profundidades mínimas de cimentación aparecen indicadas en los planos, pero podrán ser modificadas por el supervisor en caso de considerarlo necesario para asegurar un cimentación satisfactoria.

En cualquier caso, el Supervisor deberá aprobar el o los niveles de cimentación antes de iniciarse la colocación del concreto.

En fondo de la excavación hecha para la cimentación quedará limpio y parejo. Se retirará todo derrumbe o material suelto. Si por error, el Contratista excava en exceso, no será permitido rellenar la excavación para apisonarla, debiendo necesariamente llenarse con concreto del tipo indicado en 9.5., el espacio excedente sin costo alguno para el propietario.

Este relleno contará con la aprobación del supervisor.

En este caso en que al llegar a los niveles de excavación indicados en los planos, no se obtenga el material de cimentación deseable para la estructura, el Supervisor podrá indicar por escrito, que se continúe no la excavación hasta llegar al nivel requerido para una cimentación adecuada.

En este caso especial el Contratista podrá cobrar un costo adicional por la mayor excavación, de acuerdo al precio unitario fijado.

En las sobre-excavaciones que efectúe el Contratista para cimentaciones, por indicación escrita del Supervisor, el relleno que deba efectuarse con concreto, será pagado al precio unitario incluido en la oferta del Contratista.

9.3 Excavación para ductos, buzones y tuberías

El Contratista efectuará las excavaciones necesarias para la construcción de ductos, buzones, y tuberías, de acuerdo a los trazos, niveles y dimensiones de zanjas y pozos indicado en los planos o de acuerdo a las modificaciones que indique el Supervisor cuando estas sean necesarias.
Los taludes de excavación para las zanjas y buzones serán verticales y el Contratista será responsable por cualquier desmoramientos o derrumbe que se produzca.

En los casos en que fuera necesario, por convenir a la constricción o por la seguridad en el trabajo. el Supervisor podrá exigir el entibado de las zanjas en la Obra.

Este entibado lo efectuará el Contratista empleando entibado horizontal con tablones y/o entibado vertical con tablas machihembrados o tabla-estacas.

El ancho de las zanjas será igual al diámetro exterior del tubo más 2 x 35 cm. de espacio para trabajar en caso de excavaciones sin entibado y 2 x 50 cm. para zanjas con entibado.

9.4 Relleno

Todos los espacios excavados y no ocupados por las estructuras definitivas serán rellenadas hasta una cota 25 cm. menor que la indicada en el lugar como piso término.

El Contratista efectuará los rellenos en los costados y por encima de las tuberías, ductos buzones y rellenos laterales de las estructuras, después de la construcción de estas hasta el nivel indicado en los planos o modificado por el Supervisor.

El material de relleno debe ser de buen calidad y estar libre de piedras, ramas, basura o cualquier otro material que el Supervisor considere no apto para su compactación pudiendo objetar la utilización de material que cuente con materia orgánica o que sea de características inadecuadas.

El material de relleno será colocado en capas de espesor no mayor de 30 cm. se incorporará agua y se compactará de preferencia y donde sea posible con compactadoras neumáticas o mecánicas para obtener una buena compactación o densidad igual a 90% (proctor Modificado).

El Contratista hará pruebas en el relleno compactado para determinar el grado de compactación que ha sido obtenido en las ubicaciones y niveles que indique el Supervisor,
Estas pruebas serán efectuados en laboratorios acreditados y su costo será por cuenta del Contratista.

Si el resultado de las pruebas fuera inferior al especificado, el Contratista corregirá por su cuenta los defectos encontrados y se efectuarán nuevas pruebas conforme lo indique el Supervisor.

9.5 Concreto para relleno

El concreto para relleno será empleado para rellenar ciertas cimentaciones áreas sobre-excavada, y en cualquier otro lugar donde lo indique el supervisor.

Será similar al concreto en general, a excepción de que podrá contener menor cantidad de cemento, según disponga el Supervisor y que el período de curado podrá reducirse a la mitad y solamente se continuará hasta que esté cubierto por otras masas de concreto.

En todo aspecto, el concreto de relleno estará en conformidad con las especificaciones generales y serán de f'c = 100 kg.cm^2 con un tamaño máximo de agregado grueso de 2^{c}1/2".

CAPITULO 10 - JUNTAS DE CONSTRUCCION

10.1.1 Las juntas de construcción que no aparecen indicadas en los planos serán ubicados y construidas, luego de haber sido aprobados por el Supervisor, de modo tal. que no se reduzca la resistencia de la estructura. En términos generales ellas deben estar ubicadas cerca del centro de la luz en losas y vigas, salvo el caso de que una viga intercepte a otra en ese punto. en cuyo caso la junta será desplazada lateralmente una distancia igual al doble del ancho de la viga principal.

Las juntas en las paredes, placas y columnas estarán ubicadas en la parte inferior de la losa o viga, o en la parte superior de la zapara o de la losa.

Debe transcurrir cierto tiempo entre el vaciado de columna y muros, y el vaciado de vigas y losas que se apoyen en ellos; por lo menos deberá esperarse que el concreto de columnas y muros pase del estado plástico al sólido.

Las vigas, braquetas, capitales de columnas, carteles serán llenados al mismo tiempo que las losas, Las juntas serán perpendiculares a la armadura principal.

10.1.2 Toda la armadura de refuerzo será continuo a través de la junta. se proveerán llaves o dientes y barras inclinadas adicionales a lo largo de la junta de acuerdo a lo indicado por el Supervisor.

Las llaves longitudinales tendrán un profundidad mínima de 4 cm. y se proveerán en todas las juntas entre paredes, y entre paredes y losas o zapatas,

10.1.3 La superficie del concreto en todas las juntas se limpiará retirándose la lechada superficial.

10.1.4 Cuando se requiera, y previa autorización del Supervisor, la adherencia podrá obtenerse por uno de los métodos siguiente :

a) El uso de adhesivo epóxico.

b) El uso de un retardador que demore pero no prevenga el fraguado del mortero superficial. El mortero será retirado en su integridad dentro de las 24 horas siguientes después de colocar el concreto para producir una superficie de concreto de colocar limpia de agregado expuesto.

c) Limpiando la superficie del concreto de una manera tal, que exponga el agregado uniformemente y que no deje lechada, partículas sueltas de agregado o concreto dañado en la superficie,

10.2 Juntas de Expansión

10.2.1 Las juntas de expansión serán construidas de acuerdo a los detalles estructurales o a las presentes Especificaciones.

Refuerzo y otros metales embibados en el concreto (excepto barras de trabazón) no deben ser continuados a través de cualquier junta de expansión.

10.3 Rompeaguas

10.3.1 Los rompeaguas serán ubicados en todos las juntas de construcción en muros donde ser posible la filtración de agua.

10.3.2 Cada pieza del rompeaguas premoldeado, debe ser de una longitud máxima practicable de tal forma, que el número de juntas terminales deban ser reducidas al mínimo.

10.3.3 Las juntas del rompeagua en las intersecciones será efectuada de la manera mas apropiada al material que se está empleando.

El supervisor aprobará la forma de la junta en base a inspeccionar que las flexibilidad del material y su resistencia en ese punto sustancialmente idénticas al material original.

10.4. Elementos embebidos en el concreto:

10.4.1 Todos los manguitos, insertos, anclajes, tuberías, etc, que deban dejarse en el concreto serán colocados y fijados firmemente en su posición definitiva antes de iniciarse el llenado del mismo.

10.4.2 Todos los Sub-Contratistas que efectúen este trabajo deberán recibir aviso suficiente para invadir que se encuentren trabajando al momento de iniciarse la colocación del concreto.

10.4.3 La ubicación de todos elementos se hará de acuerdo a lo indicado en los planos pertinente y dentro de las limitaciones fijadas por los detalles estructurales adjuntos.

10.4.4 Todas las tuberías y otros insertos huecos serán rellenados con papel u otro material fácilmente removible antes de iniciarse el llenado.

10.5. Tapajuntas:

10.5.1 Las juntas de expansión de todos los niveles serán cubiertos con un perfil M-1(FAM) de 5" o similar sujetos en un extremo y libres en el otro.

La junta vertical de expansión de los muros de Sostenimiento, serán rellenadas con un material bituminoso, y serán cada 20 m.

Cuando la operación sea intermitente, el conducto deberá limpiarse completamente antes y después de cada colada y los residuos y cualquier agua que se haya empleado para ello deberá descargarse fuera de las formas.

Los equipos de bombeo serán manufacturados exprofeso para este fin y con una capacidad adecuada, la máxima pérdida de slump será limitada a 2"

El concreto no debe ser vaciado a través de tubería hecha de aluminio a aleación de aluminio.

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

PROYECTO DE INSTALACIONES SANITARIAS INTERIORES

MEMORIA DESCRIPTIVA

GENERALIDAD

El Proyecto materia de esta Memoria Descriptiva y planos, se refiere a las instalaciones interiores de agua potable y desagüe doméstico para los diferentes servicios del proyecto LOS PARQUES DEL CALLAO propiedad de VIVA G Y M S. A., ubicada en la Esquina de Av. República Argentina y Av. Santa Rosa, Distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao.
El proyecto consta de 03 etapas con un total de 968 departamentos, compuesto de 07 edificios de 15 pisos y 02 Edificios que albergan 8 departamentos flat por piso hasta el piso 7 más 8 departamentos dúplex en el piso 8, haciendo un total de 968 departamentos en el proyecto

SISTEMA DE AGUA POTABLE

1. SISTEMA DE AGUA FRÍA

Para el almacenamiento de agua potable, se ha considerado la construcción de dos (02) cisternas de 149.29 m^3 y 149.27 m^3. Se está proyectando construir una cisterna para riego de jardines de 4.60 m^3 que impulsara el agua por tuberías hacia los grifos de riego por medio de una electrobomba centrifuga.
Del grupo de dos cisternas para consumo domestico, por medio de (01) equipo de bombeo compuesto por (02) dos electrobombas más una (01) electrobomba de reserva del tipo velocidad variable y presión constante, se impulsara y distribuirá el agua por medio de tuberías y ramales de distribución a los diferentes servicios higiénicos u otros servicios de los departamentos de cada uno de los Edificios de 9 y 15 pisos donde cada departamento tendrá un medidor de agua para su control de gastos. Se está considerando que los aparatos sanitarios de los inodoros serán del tipo tanque bajo, con grifería del tipo estándar.

2. SISTEMA DE AGUA CALIENTE

Se ha previsto el abastecimiento de agua caliente para los diferentes servicios de duchas, lavatorios y lavaderos de cada uno de los departamentos por medio de calentadores del tipo Paso Instantáneo a Gas de 9 litro/minuto de capacidad. La capacidad de los calentadores se ha considerado de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones.

3. SISTEMA DE DESAGÜE

3.1. Sistema de Desagüe Doméstico.

De acuerdo al proyecto arquitectónico desarrollado para el Conjunto Residencial, la arquitectura de los diferentes blocks de las edificaciones se han elaborado siguiendo la pendiente del terreno actual tal como se puede observar el conjunto Habitacional en la lamina N° U de Localización y Ubicación , y planos IS-02 de instalaciones sanitarias y de redes interiores del conjunto residencial, donde los niveles de plateas donde se han desarrollado estos edificios y los niveles de los diferentes etapas del etapa; con una cota absoluta de +25.62 en la Etapa I, +24.73 en la Etapa II y +23.70 en la Etapa III.

La evacuación de los desagües es básicamente por gravedad, siendo las aguas servidas evacuadas mediante tuberías enterradas en el 1° piso y se dirigirán directamente hacia las cajas de registro del Conjunto Residencial que descargarán a la tubería colectora interior de 6" y 8" y de allí mediante dos tuberías de 8" al colector público que administra SEDAPAL.

La evacuación de desagües de los pisos superiores se realizará mediante tuberías montantes instaladas en ductos.
Se están ventilando mediante una Válvula de Admisión de Aire, de acuerdo al artículo 6.5 q) de las Normas IS.010 del nuevo Reglamento Nacional de Edificaciones de fecha 09/11/2012 , los puntos de aparatos sanitarios necesarios que evitarán la ruptura de sellos de agua de las trampas, alzas de presión y malos olores.

3.2. Bombeo de Aguas de Sumideros

Se ha considerado un sistema de evacuación de aguas de sumideros del cuarto de bombas, por medio de electrobomba del tipo sumergible e inatorable para prevenir posibles fugas por deterioro de las tuberías colgadas, instaladas en el cuarto de bombas y la evacuación de las aguas de los sumideros proyectados, agua por ruptura de la barra de la válvula flotadora.

Para el cálculo del volumen de la cámara sumidero se ha considerado el cálculo basándose en la descarga por apertura de la válvula flotadora de 2" ∅ por rotura de la barra de la válvula flotadora durante 3.00 minutos.

Volumen de Cámara de bombeo = 5.22 lt/seg x 180 seg = 939.60 lts

Volumen a considerar = 1.00 m^3

El equipo de bombeo se considerará para evacuar la cámara de sumideros con un consumo de 150 % del gasto de descarga de la tubería de llenado de cisterna.

Gasto de bombeo = 1.50 x 5.22 lt/seg = 7.83 lt/ seg.

Q bombeo = 7.83 lt /seg.

Se ha considerado, además un sistema de evacuación de aguas de sumideros del sótano, por medio de electrobomba del tipo sumergible e inatorable para prevenir la evacuación de las aguas de los sumideros proyectados.

Para el cálculo del volumen de la cámara sumidero se ha considerado el cálculo basándose en la descarga de 3.00 lt/seg de una manguera contra incendio de 1-1/2" Ø durante 3.00 minutos.

Volumen de Cámara de bombeo = 3.00 lt/seg x 180 seg = 540 lts

Volumen a considerar = 0.60 m^3

El equipo de bombeo se considerará para evacuar la cámara de sumideros con un consumo de 150 % del gasto de descarga de la tubería de llenado de cisterna.

Gasto de bombeo = 1.50 x 3.00 lt/seg = 4.50 lt/ seg.

Q bombeo = 4.50 lt /seg.

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

LOS PARQUES DE CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

CALCULO GASTO PROMEDIO DIARIO

Agua Potable

Dotación.- De acuerdo a las dotaciones calculadas en base al estudio

Gasto Promedio Diario:
Cantidad de departamentos : 968 Departamentos de 2 dormitorios

Dotación:
Departamento de 2 dormitorios : 850 lts/dpto/día.

Gasto Promedio Diario:
968 Departamentos x 600 lts/dpto/día. : 822,800 lt/día

Gasto Promedio Diario	=	822,800 lt/día
Consumo Promedio Diario	=	9.523 lt/seg.
Consumo Maximo Diario (k = 1.3)	=	12.380 lt/seg <> 1'069,632 lt/día
Consumo Maximo Horario (k = 1.8)	=	17.141 lt/seg <>1'480,983 lt/día

Calculo de Volumen de Almacenamiento:
Volumen de Almacenamiento = 25% Promedio Diario + 7% Maximo diario
Volumen de Almacenamiento = 205,700 lt + 74,874.24 lt.
Volumen de Almacenamiento = 280,574.24 lt.

Gasto de Contribución al Sistema de Alcantarillado.-

Se considerara que el 80% del gasto máximo horario del agua potable será lo que ingrese al alcantarillado.

Descarga de Desagüe: 0.80 x 9.523 lts/seg. = 7.618 lts/seg.

Descarga de Desagüe: = 7.618 lts/seg.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

CISTERNA Nº 1

CALCULO DE DIAMETRO DE MEDIDOR

Datos Generales

- Presión en la tubería Sedapal : 20 lbs/plg^2
- Presión mínima a la salida de la cisterna : 2m <> 2.84 lbs/plg^2.
- Volumen de Almacenamiento : 280.60 m^3 <> 280,575 lts.
- Volumen de Cisterna 1 : 149.29 m^3 <> 149,290 lts.
- Volumen de Cisterna 2 : 149.27 m^3 <> 149,270 lts.
- Volumen de Cisterna 1 + 2 : 298.56m^3 <> 298,560 lts.
- Desnivel entre la red pública e Ingreso a cisterna : 0.90 m <> 1.27 lbs/plg^2.
- Tiempo de llenado a cisterna : 14 horas <> 50,400 seg.
- Cálculo del gasto de entrada para cisterna 1
  Q=298,580 lt/50,400seg.=5.92 lt/seg<> 93.89 gpm.
- Cálculo del gasto de entrada para cisterna 2
  Q=298,540 lt/50,400seg.=5.92 lt/seg<> 93.88 gpm.

VER CALCULO HIDRAULICO Y CATALOGO DE MEDIDOR EN HOJAS ADJUNTO

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

CALCULO HIDRAULICO DEL SISTEMA DE ALIMENTACION DE AGUA FRIA

PROYECTO:	**LOS PARQUES DEL CALLAO**
PROPIETARIO:	**VIVA GyM S.A.**
INSTALACION:	**REDES DE AGUA FRIA CISTERNA 1**
PROFESIONAL:	**ING. LUIS SEGOVIA CHAVEZ**
DIRECCION:	**AV. REPUBLICA ARGENTINA 2430, Mz I, LOTE 1 y 2 - LOS PARQUES DEL CALLAO - CALLAO**

PRESION DE RED DE SEDAPAL:	14.08	m.c.a.	VOLUMEN DE DOTACION DIARIA:
PERDIDA DE CARGA:	12.03	m.c.a.	HORAS DE LLENADO:
PRESION DE SALIDA DE AGUA EN LA CISTERNA:	2.05	m.c.a.	CAUDAL:
NIVEL DE INGRESO DE AGUA A CISTERNA:	-0.09	m.	
	0.13	PSI	

Datos del proyecto							Calculo de Perdida de
MEDIDOR	Tramo	l = Longitud de tuberia (m)	c = Constante de rugosidad de Hazen-Williams	Caudal (liter/seg)	dh = Diametro hidraulico o diametro interior (mm)	Diametro nominal	f = Pérdida de carga por fricción en m de agua por cada 100 m de tubería (m H20 por 100 m tubería)
1	1	23.99	150	5.92	54.20	ø2"	11.08
1	2	98.35	150	5.92	66.00	ø2-1/2"	4.25
1	1-2	MEDIDOR DE CHORRO MULTIPLE				ø2"	SEGÚN ABACO ADJUNTO

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

CALCULO HIDRAULICO DEL SISTEMA DE ALIMENTACION DE AGUA FRIA

PROYECTO: **LOS PARQUES DEL CALLAO**
PROPIETARIO: **VIVA GyM S.A.**
INSTALACION: **REDES DE AGUA FRIA CISTERNA 2**
PROFESIONAL: **ING. LUIS SEGOVIA CHAVEZ**
DIRECCION: **AV. REPUBLICA ARGENTINA 2430, Mz I, LOTE 1 y 2 - LOS PARQUES DEL CALLAO - CALLAO**

PRESION DE RED DE SEDAPAL:	14.08	m.c.a.	VOLUMEN DE DOTACION DIARIA:	149.27	m3
PERDIDA DE CARGA:	12.05	m.c.a.	HORAS DE LLENADO:	7	Horas
PRESION DE SALIDA DE AGUA EN LA CISTERNA:	2.03	m.c.a.	CAUDAL:	21.32	m3/h
NIVEL DE INGRESO DE AGUA A CISTERNA:	-0.90	m.		5.92	litros/seg
	1.28	PSI		93.90	gpm

Datos del proyecto							Calculo de Perdida de Presion		Calculo de velocidad de Flujo
MEDIDOR	Tramo	l = Longitud de tubería (m)	c = Constante de rugosidad de Hazen-Williams	Caudal (liter/seg)	dh = Diametro hidraulico o diametro interior (mm)	Diametro nominal	f = Pérdida de carga por fricción en m de agua por cada 100 m de tubería (m H20 por 100 m tubería)	Perdida de carga (m H20)	v = Velocidad del flujo (m/s)
1	1	23.99	150	5.92	54.20	ø2"	11.07	2.66	2.57
1	3	98.75	150	5.92	66.00	ø2-1/2"	4.25	4.19	1.73
1	1-3	MEDIDOR DE CHORRO MULTIPLE				ø2"	SEGÚN ABACO ADJUNTO	5.20	

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

CALCULO HIDRAULICO DE PERDIDAS EN METROS DE TUBERIAS Y ACCESORIOS

PROYECTO: LOS PARQUES DEL CALLAO
PROPIETARIO: VIVA GyM S.A.
INSTALACION: REDES DE AGUA FRIA
PROFESIONAL: ING. LUIS SEGOVIA CHAVEZ
DIRECCION: AV. REPUBLICA ARGENTINA 2430, Mz I, LOTE 1 y 2 - LOS PARQUES DEL CALLAO - CALLAO

TRAMO	TUBERIA Y ACCESORIOS	DIAMETRO	CANTIDAD	PERDIDA EN METROS	SUBTOTAL
1	REDUCCION BRUSCA d/D=0.25	6"	1	2.5	2.5
1	LLAVE COMPUERTA TODA ABIERTA	2"	2	0.37	0.74
1	CODO CORRIENTE 90°	2"	3	1.75	5.25
1	CODO CORRIENTE 45°	2"	2	0.75	1.5
1	TUBO LISO	2"	14	1	14
2	AMPLIACION d/D=0.25	2-1/2"	1	2	2
2	TUBO LISO	2-1/2"	81.90	1	81.9
2	CODO CORRIENTE 90°	2-1/2"	5	2	10
2	TEE CORRIENTE PASO 90°	2-1/2"	1	4.4	4.4
2	LLAVE COMPUERTA TODA ABIERTA	2-1/2"	1	0.45	0.45
					0
3	AMPLIACION d/D=0.25	2-1/2"	1	2	2
3	TUBO LISO	2-1/2"	90.50	1	90.5
3	CODO CORRIENTE 90°	2-1/2"	5	2	10
3	TEE CORRIENTE PASO 90°	2-1/2"	1	4.4	4.4
3	LLAVE COMPUERTA TODA ABIERTA	2-1/2"	1	0.45	0.45

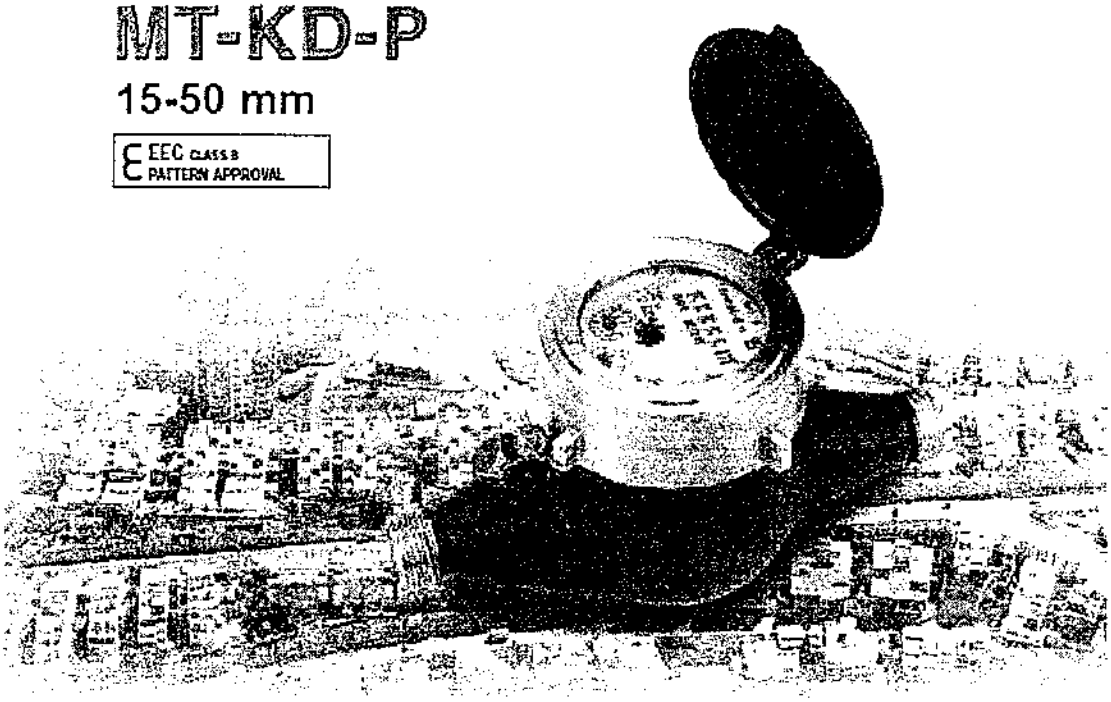
Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

Medidor de Chorro Múltiple

MT-KD-P

15-50 mm

CE EEC CLASS B PATTERN APPROVAL



Medidores de Agua Chorro Múltiple

- El medidor de agua Barmeter **MT-KD** ha sido diseñado para servicio de agua potable
- El **MT-KD** es un medidor de velocidad, que al pasar el agua por la cámara de medición hace girar una turbina, este movimiento se transmite magnéticamente al registro que convierte este movimiento en la cantidad de agua que pasó por el medidor, registrándola.
- La entrada del agua a la cámara de medición se realiza por varias entradas que producen el efecto de "chorro múltiple"
- Su sólido y robusto diseño le permiten operar en los sistemas más adversos
- El medidor Barmeter **MT-KD** asegura alta presición y sensibilidad a lo largo de su vida útil

Caracteristicas

- Registro sellado herméticamente
- Accionamiento magnético
- Protección contra influencias magnéticas externas
- Características constantes de curva de flujo y exactitud
- Filtro de entrada
- Detector de fugas
- Calibración externa
- Mínima fricción sobre los rodamientos de la turbina
- Vidrio de alta resistencia a las rayaduras
- Opción – Válvula interna antiretorno

Cumple con Norma

Cumple o excede la Norma ISO 4064 para clase B.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

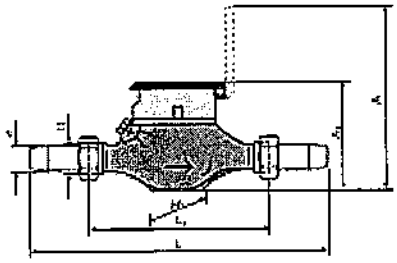
Medidor de Chorro Multiple

MT-KD-P

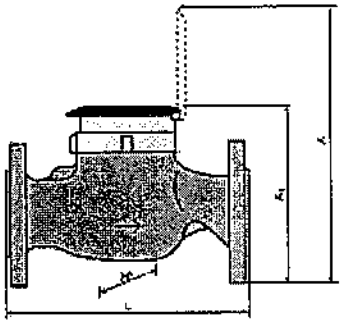
Condiciones de Operación

- Temperatura Max. 50°C
- Presión Max.: PN-10

Dimensiones y Pesos



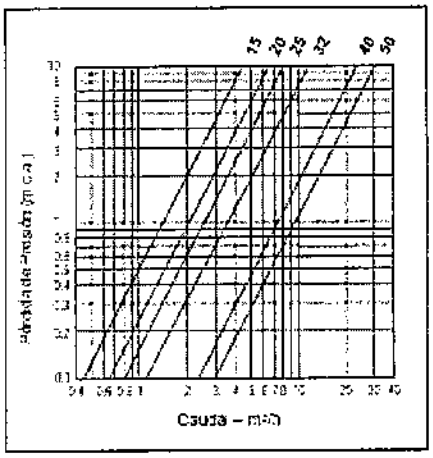
Roscado



Bridado

Dimensión nominal DN Ø	mm	15	20	25	32	40	50	50
	pulgadas	½"	¾"	1"	1¼"	1½"	2"	2"
Rosca del cuerpo (pulgada)	D	¾"	1"	1¼"	1½"	2"	2¼"	Bridado
Rosca de conectores (pulgada)	d	½"	¾"	1"	1¼"	1½"	2"	–
Longitud (mm)	L	259/264	254/322	306/376/389	376	435	504	293
	L_1	165/190	190/223	190/260/273	260	300	350	–
Ancho (mm)	Ar	98	98	103	103	125	130	165
Altura (mm)	A	200	200	200	228	250	290	270
Altura (mm)	A_1	115	115	115	128	135	161	150
Peso s/n conectores (kg)		1.4/1.6	1.6/1.7	1.8/2.8/2.8	3.8	4.5	6.5	13.0
Peso con conectores (kg)		1.6/1.7	1.9/2.0	2.4/3.4/3.4	3.6	5.5	8.3	–

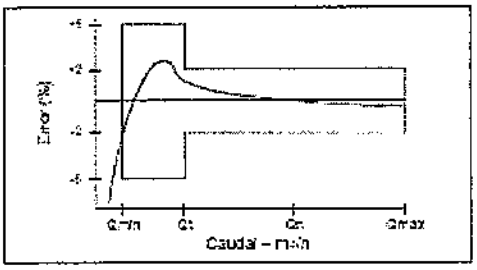
Curva de Pérdida de Presión



Datos Metrológicos

Dimensión nominal DN Ø	mm	15	20	25	32	40	50
	pulg.	½"	¾"	1"	1¼"	1½"	2"
Qn – Caudal de Transición	m³/h	1.5	2.5	3.5	6	10	15
Qmax – Caudal máximo	m³/h	3	5	7	12	20	30
Qt – Caudal de Transición	m³/h	0.12	0.20	0.28	0.48	0.80	3.0
Qmin – Caudal mínimo	l/h	30	50	70	120	200	450

Curva de Errores



Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

CÁLCULO DE LA MÁXIMA DEMANDA SIMULTÁNEA

Se calculará la máxima demanda simultánea con las Unidades de Roy Hunter para el conjunto residencial

Cálculo de la Máxima Unidad Hunter.-

Baños completos	:	1,936 un x 6 UH	=	11,616 U.H.
Lavadero cocina AF/AC	:	968 un x 3 UH	=	2,904 U.H.
Lavado ropa AF	:	968 un x 2 UH	=	1,936 U.H.
Lavadora de ropa AF	:	968 un x 3 UH	=	2,904 U.H.
				19,360 U.H

La máxima demanda simultánea del total será:

19,360 UH = 80.67 lts/seg

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

ESPECIFICACIONES DE ELECTROBOMBAS DE IMPULSIÓN DE AGUAS DE SUMIDEROS PARA LAS CAMARAS SUMIDEROS DE LOS CUARTOS DE BOMBAS DE LAS CISTERNAS

Características:

Electrobombas del tipo inmersibles e inatorables.

El sistema consistirá en la instalación de 2 electrobombas con capacidad cada una del 100% del gasto de bombeo calculado 7.83 lt/seg. cada electrobomba:
El funcionamiento de las electrobombas podrá ser simultáneo y/o alternado

Cantidad	:	Dos (02) unidades
Caudal de bombeo	:	7.83 lts/seg.
Altura dinámica total	:	9.10 metros
Diámetro de descarga	:	3 plg.
Potencia aproximada del motor eléctrico (Trifásico, 220 Volt. 60 Hz. y 1750 RPM)	:	3.00 HP

a) Tablero alternador para trabajo alternado y/o simultáneo.
b) Arrancadores magnéticos de tipo directo con protección térmica contra sobrecarga y caídas de tensión.
c) Un equipo de control de niveles tipo flotador.
d) Plancha metálica para protección e inspección del equipo.

Instalación

Este equipo será instalado con personal especializado, estando obligados a acondicionar el pozo con los recubrimientos necesarios para sellarlo totalmente, así mismo ejecutará el montaje de uniones, válvulas y accesorios que se indican en los planos.

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

ESPECIFICACIONES DE ELECTROBOMBAS DE IMPULSIÓN DE AGUAS DE SUMIDEROS PARA LAS CAMARAS SUMIDEROS DE LA ZONA DE ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEO

Características:

Electrobombas del tipo inmersibles e inatorables.

El sistema consistirá en la instalación de 2 electrobombas con capacidad cada una del 100% del gasto de bombeo calculado 4.50 lt/seg. cada electrobomba:
El funcionamiento de las electrobombas podrán ser simultáneos y/o alternados

Cantidad	:	Dos (02) unidades
Caudal de bombeo	:	4.50 lts/seg.
Altura dinámica total	:	9.10 metros
Diámetro de descarga	:	3 plg.
Potencia aproximada del motor eléctrico (Trifásico, 220 Volt. 60 Hz. y 1750 RPM)	:	1.50 HP

a) Tablero alternador para trabajo alternado y/o simultáneo.
b) Arrancadores magnéticos de tipo directo con protección térmica contra sobrecarga y caídas de tensión.
c) Un equipo de control de niveles tipo flotador.
d) Plancha metálica para protección e inspección del equipo.

Instalación

Este equipo será instalado con personal especializado, estando obligados a acondicionar el pozo con los recubrimientos necesarios para sellarlo totalmente, así mismo ejecutará el montaje de uniones, válvulas y accesorios que se indican en los planos.

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

LOS PARQUES DE CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

ESPECIFICACIONES DEL EQUIPO DE PRESIÓN CONSTANTE Y VELOCIDAD VARIABLE

Se utilizarán dos (02) electrobombas más una (01) de Reserva, con gasto del 100% del Gasto Máximo Horario: 17.141 lt/seg c/u

Gasto de cada electrobomba	:	17.141 lt/seg.	
Altura dinámica total	:	70.50 metros	
Potencia aproximada de dos (02) electrobombas c/u	:	32.50 HP	Q = 17.141 lt/seg.
Potencia aproximada de electrobomba de reserva	:	32.50 HP	Q = 17.141 lt/seg.
Fases	:	Trifásico	
Ciclos	:	60 CPS	
Voltios	:	220 V.	

Controles Eléctricos:

- Llave termo-magnética en caja blindada.
- Arrancador protector magnético con protección para sobre agua y corto circuito, con disparo automático, instantáneo en las tres fases.
- Interruptor selector de tres posiciones (manual, parada y automática).
- Interruptor a presión, graduable y ajustable manualmente.
- Control de nivel que impide el funcionamiento de la bomba en la cisterna.
- Alternador eléctrico de secuencia para las dos bombas con capacidad para operar simultáneamente las electrobombas en su mayor necesidad de agua.
- Tablero para fijar los controles eléctricos.
- Incluye la instalación de toda la pare eléctrica necesaria.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

PROYECTO DE SISTEMA DE CIRCULACIÓN DE LA PISCINA Y PATERA

MEMORIA DESCRIPTIVA

GENERALIDAD

El proyecto materia de esta Memoria Descriptiva y plano, se refiere al Sistema de Recirculación de la Piscina y Patera proyectada.

CALCULOS HIDRÁULICOS

Volumen de piscina = 21,612 galones = 81.80 m3
Un (01) cambio de recirculación de la piscina en 6 horas, efectuaran 3 cambios por día.

La capacidad de la bomba será:

Gasto de Bombeo $= \frac{21{,}612 \text{ Galones}}{6 \times 60 \text{ min}} = 60.00$ Gal/ min.

Altura Dinámica total = 50 pies

Potencia Teórica $= \frac{60.00 \text{ gpm} \times 50 \text{ pies} \times 1.2}{3960 \times 0.60} = 2.00$ HP

Equipo de filtración:

Tasa de filtración con arena de cuarzo = 20 gpm/ pie^2
El área de filtración necesaria será:
Área $= \frac{60.00 \text{ gpm}}{20 \text{ gpm/ pie}^2} = 3.00$ pie^2

Filtro, marca TAGELUS, modelo TA-60D, con área de filtración de 3.0 pie^2
Área de Filtro: 24" Ø y Espacio Vertical Libre: 57"

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

PROYECTO DE INSTALACIONES SANITARIAS INTERIORES

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1.0 OBJETIVO

Las presentes Especificaciones Técnicas tienen por objeto:

- Establecer las características y requerimientos que deben cumplir los materiales para instalaciones sanitarias interiores que se utilizarán en la edificación.
- Establecer los procedimientos y secuencia, así como las recomendaciones para lograr una buena instalación en coordinación con el proceso constructivo.

2.0 DISPOSICIONES GENERALES

En lo posible, las presentes Especificaciones Técnicas deberán ser respetadas, tanto en las características de los materiales, como en la ejecución de los trabajos, utilizándose la práctica moderna y la mano de obra de la más alta calidad. Asimismo, las presentes Especificaciones Técnicas se complementarán con las Norma Técnicas de fabricación nacional e internacional de los materiales que se consideran en el Proyecto y, con los Reglamentos existentes de Instalaciones Sanitarias.

3.0 INSTALACIONES SANITARIAS INTERIORES – MATERIALES

3.01 Tuberías y Accesorios de Agua Fría , solo para el sistema de tuberías alimentadoras

a) La tubería será de PVC rígido, clase 15, unión simple presión debiendo cumplir los requisitos establecidos en la Norma ITINTEC N° 399.002.

b) Los accesorios serán de PVC rígido, clase 15, unión simple presión debiendo cumplir los requisitos establecidos en la Norma ITINTEC N°399.002.

3.02 Tuberías y Accesorios de Agua Fría , excepto para el sistema de tuberías alimentadoras

a) La tubería será de PVC rígido, clase 10, debiendo cumplir los requisitos establecidos en la Norma ITINTEC N° 399.002.

b) Los accesorios serán de PVC rígido, clase 10, con unión roscada hasta la salida para la conexión de grifería o aparatos sanitarios.

3.03 Tubería y Accesorios para Agua Caliente

a) La tubería será de CPVC, para la conducción de agua caliente; fabricadas según Normas ITINTEC N° 399.072.

b) Los accesorios serán de CPVC con unión tipo embone para 125 lbs/plg^2 de presión de trabajo y se usará adaptadores para la conexión de grifería o aparato sanitario.

3.04 Válvulas de Interrupción

a) Las válvulas para agua fría y caliente serán del tipo compuerta de bronce, unión roscada para una presión de trabajo de 125 lbs/plg^2.

b) Las válvulas check, serán de bronce, unión roscada para una presión de trabajo de 125 lbs/plg^2.

c) Las uniones universales para agua fría y agua caliente serán de fierro galvanizado y unión roscada y se sellarán con sus uniones con cinta Teflón.

d) Las válvulas deberán estar entre dos (2) uniones universales protegidas en cajas de albañilería si van en el piso y, en nicho si van en el muro.

3.05 Tuberías y Accesorios para Desagüe Doméstico y Ventilación

a) Las tuberías y accesorios para desagüe y ventilación instaladas empotradas serán de PVC-SAL Pesados para fluidos sin presión ,tipo liviano; y las tuberías y accesorios para desagües y ventilación instaladas colgadas ó adosadas serán de PVC para fluidos sin presión tipo pesado ;fabricados según Normas de ITINTEC N° 399-003, con accesorios del mismo material. Las uniones serán espiga y campana.

3.06 Registros y Sumideros

Los registros y sumideros para desagües serán de bronce para roscar. En el caso de los sumideros y registros de piso, se dejará previamente la pieza de transición entre el tubo y el registro o rejilla del sumidero.

Los registros del piso tendrán ranura en bajo relieve y los registros en tubería colgada serán con vástago para ajustar o desajustar las tapas de los registros.

3.07 Tuberías para Sistema Contra Incendio

Las tuberías y accesorios para el sistema contra incendio serán de acero A-53 sin costura para uniones roscadas de la clase SCH 40 para soportar hasta 200 lbs/plg^2, de presión.

Las válvulas serán de bronce especiales para sistemas contra incendio, para soportar hasta 200 lbs/plg^2.

4.0 INSTALACIONES SANITARIAS INTERIORES – COLOCACIÓN

4.01 Formas de Instalación

El Contratista deberá cumplir con lo especificado en los planos, respetando estrictamente el diseño, diámetro y ubicación de cada uno de los elementos.

El Contratista deberá antes de iniciar las instalaciones, estudiar los Planos y Especificaciones Técnicas para evitar errores e interferencias.

Las tuberías tanto de agua fría, caliente y desagüe se instalarán en tres formas:

a) Tuberías Enterradas

Que corresponden a las instalaciones de agua y desagüe para los servicios y descargas de la primera planta. En este caso, las instalaciones serán colocadas después de la compactación de la base afirmada, excavando en este relleno y luego serán probadas antes del vaciado de la losa de concreto.

Se dejarán las tuberías verticales colocadas de acuerdo a la ubicación indicada en los planos y con una longitud suficiente por sobre la losa de cimentación para poder realizar los empalmes necesarios. Similar proceso se seguirá en los casos que la losa estructural sea colocada a un nivel más bajo que el resto del piso, para facilitar las instalaciones de este tipo.

b) Tuberías Adosadas a Muros

Que corresponden a las instalaciones de agua fría, caliente y desagüe, vistas dentro del ducto o empotradas en los falsos de mampostería creados para disimular las bajadas en los ambientes de los bloques.

En este caso, las tuberías serán colocadas con abrazaderas de sujeción fijadas mediante tornillos, en tarugos de plástico dejados en los elementos a los que se adosarán.

c) Tuberías Colgadas en Techos

Que corresponden a las instalaciones de desagüe horizontal bajo las losas. En este caso, las tuberías serán colocadas después del vaciado y desencofrado de las losas.

Deberá cuidarse que en el vaciado de las losas, se dejen los pases del diámetro correspondientes para las salidas de agua fría y desagüe. Para estos pases se dejará en el encofrado manguitos del diámetro correspondiente que luego del vaciado serán removidos para permitir el pase de la tubería definitiva.

Las tuberías se fijarán en la losa mediante colgadores, sujetos mediante insertos dejados en el concreto o con pernos colocados en pistola neumática. En cualquiera de los dos casos, antes de dejar pases, insertos o colocar las instalaciones, deberá efectuarse el replanteo y trazos o emplantillado de las tuberías, a fin de establecer los ejes y puntos donde se dejen los pases o insertos respectivos.

4.02 Tuberías y Accesorios de PVC para desagüe

a) Para sellar las uniones de plástico deberá utilizarse sellador apropiado del mismo fabricante de la tubería y, cinta teflón en uniones con accesorios de Fo. Go.
b) La tubería adosada sujeta mediante abrazaderas, espaciadas convenientemente, permitiendo desplazamiento por contracciones o dilataciones.
c) La tubería colgada será sujeta mediante colgadores espaciados convenientemente, manteniendo el alineamiento y/o pendiente de la misma.
d) Para la tubería enterrada deberá:
   - Darse soporte continuo con cama de material selecto.
   - Efectuar relleno tan cerca como sea posible de la instalación para evitar deterioro, derrumbes, etc., controlando el apisonado y compactación de la base afirmada.

4.03 Pruebas

Una vez terminada la instalación o parte de ella, y antes de cubrirla, se someterá a la prueba hidráulica que consiste en:

- Para Agua: Llenar con agua, eliminando el aire contenido en la tubería y someterla a una presión interna mediante bomba de mano, de mayor presión que la de trabajo, o sea, a 100 lbs., durante por lo menos 30 minutos, observando que no se produzcan fugas o filtraciones.

- Para Desagüe: Llenar el tramo con agua después de haber taponeado las salidas debiendo permanecer lleno, sin presentar fugas durante por lo menos 24 horas.

4.04 Desinfección

Se hará antes de poner en servicio las instalaciones de agua potable. La tubería será lavada previamente y luego se inyectará una solución de compuesto de cloro, de porcentaje de pureza conocido y de tal concentración que se obtenga un dosaje de 50 p.p.m. de cloro, reteniéndola durante 3 horas operando las válvulas y griferías hasta alcanzar un dosaje de 5 p.p.m. de cloro residual. Luego se expulsará toda el agua clorada, llenándose la tubería con agua para consumo.

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

SISTEMA DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO

MEMORIA DESCRIPTIVA

GENERALIDADES

Se ha diseñado una red de agua contra incendio para cada etapa, que operará independientemente con un (01) sistema de almacenamiento de agua para incendio y de bomba contra incendio. La reserva de agua para incendio se ha proyectado en la cisterna de la etapa con 46.92 m^3 de agua para Reserva Contra Incendio, mediante una electrobomba de 60 HP ubicado en el cuarto de bomba, que presurizará el agua hacia la alimentadora principal de agua contra incendio del condominio, que abastece a los gabinetes contra incendio ubicados para la zona de viviendas y en el sótano de estacionamientos. Esta alimentadora será de 4" de diámetro para los gabinetes contra incendio en la zona de viviendas, según se muestra en los planos respectivos.

1. CONDICIONES GENERALES

El proyecto que integra esta Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas se refiere al Sistema de Seguridad Contra Incendio del Proyecto de propiedad de VIVA G Y M S.A. , ubicado en la Esquina de Av. República Argentina y Av. Santa Rosa, Distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao..

1.1 Alcances del Estudio

El estudio comprende:

a) Análisis del edificio desde el punto de vista de la protección contra incendios.
b) Diseño del sistema de extinción contra incendio.
c) Cálculo de requerimientos de agua contra incendio así como la ubicación de los gabinetes.

1.2 Planos

Además de esta Memoria Descriptiva, el proyecto se integra con los planos y especificaciones técnicas, las cuales tratan de presentar y describir un conjunto de partes esenciales para la operación completa y satisfactoria de los sistemas de seguridad propuestos, debiendo por lo tanto, el contratista, suministrar y colocar todos aquellos elementos

necesarios para tal fin, estén o no específicamente indicados en los planos o mencionados en las especificaciones.

En los planos se indica el esquema general de todo el sistema propuesto; la ubicación de equipos es sólo aproximada; la posición definitiva se fijará después de verificar las condiciones que se presenten en obra.

1.3 Características Generales

El proyecto consta de 03 etapas, compuesto de 07 edificios de 15 pisos y 02 Edificios que albergan 8 departamentos flat por piso hasta el piso 7 más 8 departamentos dúplex en el piso 8, haciendo un total de 968 departamentos en el proyecto y áreas de estacionamiento en sótano separadas del área de viviendas. El proyecto contra incendio contempla la utilización de gabinetes contra incendio en las zonas de estacionamiento y en la zona de viviendas.

2. SEGURIDAD CONTRA INCENDIO

2.1 Generalidades

Para analizar la seguridad contra incendio del edificio debemos tomar en consideración que ésta se puede conseguir si adoptamos medidas que tiendan a evitar que se produzca el incendio y si este se llega a producir se debe minimizar sus efectos por los que se ha tomado en cuenta los siguientes aspectos:

- Prevención de incendios.
- Detección y alarmas (Planos Instalaciones Eléctricas).
- Extintores portátiles.
- Control y extinción de incendios.

2.2 Prevención de Incendios

Como las acciones de prevención de incendios corresponden a la etapa de operación del edificio, es de responsabilidad de las personas encargadas de la seguridad del edificio, tomar las medidas pertinentes a fin de evitar que se originen incendio en este edificio.

3. CONTROL Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS

3.1 Generalidades

Desde el aspecto de control de incendios; el edificio ha sido dividido en dos zonas claramente definidas, la primera zona corresponde a la zona de estacionamiento y la segunda zona de viviendas.

Además, el diseño estructural, es del tipo "No combustible, resistente al fuego" y los acabados que se empleen también serán resistentes al fuego.

Para la extinción de incendios, se ha diseñado los equipos contra incendios para ser empleados en tres niveles según la magnitud del incendio y de sus características de temperatura, humo, propagación, etc.

Para el primer nivel, es decir en los conatos de incendio, se emplearán los extintores manuales indicados en planos y que normalmente se encuentran en los gabinetes contra incendio.

Para un conato de incendio mayor o cuando la acción de los extintores manuales no sea suficiente, se emplearán las mangueras de agua ubicadas en planos, manguera que al arrojar mayor caudal de agua permiten extinguir fuegos mayores que los controlados por los extintores manuales. Estos gabinetes están conectados a la red de tuberías contra incendio del edificio y cuentan con un equipo de bombeo que proporciona la presión adecuada; y la reserva de agua contra incendio que se almacena en la cisterna de la Etapa proyectada de 94.46 m^3 de capacidad.

Para el caso que en los estacionamientos y la magnitud del incendio requiera la intervención del personal de seguridad del edificio, se ha proyectado un sistema de extinción por medio de mangueras que garantiza un eficiente control de los fuegos.

Además se ha diseñado las facilidades de tuberías, siamesas y demás equipos para la intervención del Cuerpo de Bomberos; quienes podrán desplegar sus equipos, por el frente del proyecto tanto en la Av. República Argentina.
Las tuberías montantes de este sistema será de 4" de diámetro de acero sin costura, ASTM A-53, que deberá ser arenado, con dos manos de pintura anticorrosiva y pintado de color rojo.

3.2 Características Estructurales

El edificio es de estructura porticada de concreto armado, con techos y pisos aligerados de concreto armado y con cerramientos de placas de concreto armado y muros de mampostería con ladrillos de arcilla sólidos en el caso de los muros cortafuego y ladrillos de arcilla huecos para los demás compartimientos secundarios, por lo que serán el Reglamento Nacional de Construcciones, se puede clasificar en edificio como NO COMBUSTIBLE, RESISTENTE AL FUEGO, ya que su

estructura y muros principales son "Resistentes al Fuego" (4 horas) y los tabiques secundarios son "Semi-resistentes al Fuego" (2 horas).

3.3 Extintores Portátiles

Son los primeros equipos que se utilizan para combatir cualquier conato de incendio, tan pronto como el sistema de detección ya sea automático o manual haya actuado.

Serán extintores manuales apropiados para el tipo de contenido (muebles, mercadería, decoración, etc.) de los ambientes que serán protegidos por estos extintores.

Adyacentes a cada gabinete de manguera se instalará un extintor de polvo químico seco PQS tipo ABC de 6 Kg. (potencial de efectividad 10 A: 60 BC), el cual es apto para cualquier tipo de combustión ya indicada o a punto de inflamarse, apaga las brazas hasta un nivel de 10A.

3.4 Gabinetes Contra Incendio

El segundo escalón en el ataque al fuego, se efectúa mediante las mangueras de agua propias del edificio, cuyo volumen de agua (que suministra) se sitúa en un límite razonable, que es mayor que el de un extintor manual de agua presurizada y permite por lo tanto actuar prácticamente en forma indefinida sobre cualquier principio de incendio que escape a la acción de los extintores manuales; pero a la vez, es menor que el de las mangueras del Cuerpo de Bomberos, provocando daños muy inferiores que estos (por inundación y/o destrucción por fuerza del chorro).

Estos gabinetes se han ubicado, como se muestran en planos, siguiendo las Normas del Reglamento Nacional de Construcciones y contarán con una manguera de 30 m. de longitud con pitón de combinación chorro-niebla, con mecanismo de cierre. Su ubicación es tal que todo punto del edificio es protegido por lo menos con una manguera de un gabinete.

El gabinete tendrá:

- Puerta de vidrio frontal, el que debe ser roto para extraer la manguera.
- Válvula angular de 1 ½" de diámetro.
- Porta manguera.
- Manguera de 30 mts, de largo de fibra sintética.
- Pintado de color rojo.

3.5 Carga Térmica

Según el uso de esta edificación, la carga térmica corresponde a la clasificación de Riesgo Ordinario, Tipo 1,en el sótano del estacionamiento y Riesgo Leve en la zona de viviendas.

3.6 Caudal de Agua para Caso de Incendio

Siendo el Edificio clasificado como "No Combustible y Resistente al fuego", por su configuración estructural, de acuerdo a las normas NFPA 13 su caudal sería 300 gal/min con una duración de 30 minutos.

La presión de trabajo de las tuberías montantes, siamesas y demás equipo contra incendio será de 17.50 Kg/cm^2 (250 P.S.I.).

3.7 Reserva de Agua Contra Incendio

La reserva de agua contra incendio se ha determinado en base a la Norma N° 13 de la N.F.P.A. y es de 46.92 m^3, que garantiza un caudal de 300 G.P.M. durante 42.00 minutos.

3.8 Bomba de Agua Contra Incendio

De acuerdo a las premisas adoptadas en 3.7, la bomba contra incendio tendrá una capacidad nominal de 300 GPM a 341 pies. Las demás características se indican en las especificaciones técnicas.

La bomba funcionara con motor eléctrico se garantizará su funcionamiento por el suministro eléctrico proporcionado por el Concesionario Edelnor.

El arranque de la bomba será eléctrico, cuyo mando será de arranque automático.

El arranque automático se hará por mando de un presostato instalado en el tablero de la bomba; el que actuará al detectar una baja presión en la línea debido a la apertura de uno o de varios rociadores del sistema o por el uso de alguna de las mangueras de los gabinetes, y en el caso de las pruebas rutinarias, por la apertura de alguna válvula de prueba.

La parada de la bomba siempre será por mando manual.

Para el caso que el Cuerpo de Bomberos del Perú deba emplear sus equipos de bombeo, se debe dejar facilidades, para que puedan conectar sus bombas al sistema por medio de las siamesas.

La presurización de la red de agua contra incendio, se hará por medio de una pequeña bomba jockey con motor eléctrico y de mando automático por un sistema de presostato.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

ESPECIFICACIONES DEL SISTEMA DE BOMBEO CONTRA INCENDIO

Características:

Electrobomba tipo Vertical en Línea ó tipo Centrifuga.

El sistema consistirá en:

Cantidad	:	Una (01) unidad
Caudal de Bombeo	:	300 gl/min.
Altura dinámica total	:	341 pies
Diámetro de Descarga	:	4" plg.
Potencia aprox. del motor eléctrico (Trifásico, 220 V, 60 Hz y 1750 RPM).	:	60 HP

Panel Controlador Eléctrico de Electrobomba Contra Incendio

Controlador eléctrico.
Tipo de arranque estrella-triángulo de transición abierta.
Gabinete: Nema 2
Funcionamiento automático o manual
Capacidad 60 HP
Alimentación: 230 VAC, 60 HZ, 3F
Norma: NFPA-20 / NFPA-70

Incluye
Circuit breaker
Interruptor de aislamiento
Botonera de arranque manual
Timer de carrera mínima
Arrancador estrella – triángulo de transición abierta
Circuito para arranque remoto
Controlador de energía
Luces piloto 1
Power on 2
Fase invertida 3

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

ELECTROBOMBA JOCKEY TIPO MULTI-ETAPA

Cantidad	:	Una (01) unidad
Caudal de bombeo	:	2. 0 gl/min
Altura dinámica total	:	363 pies
Diámetro de Descarga	:	1 plg.
Potencia aprox. del motor eléctrico	:	1.0 HP
(Trifásico, 220 V, 60 Hz y 1750 RPM).		

Panel Controlador de Bomba Jockey

Potencia 1.0 HP
Arranque estrella triángulo
Operación: automático o manual
Alimentación: 220 VAC, 60 HZ, 3 fases

Incluye

Gabinete Nema 2
Switch de desconexión principal
Bloque porta fusibles
Fusibles para motor
Arrancador directo
Transformador de control
Timer de carrera mínima
Selector H-O-A
Switch de presión 0-300 PSI

Instalación

Este equipo será instalado con personal especializado, así mismo ejecutará el montaje de uniones, válvulas y accesorios que se indican en los planos.

Las tuberías y accesorios serán de acero sin costura cédula 40 y las válvulas serán del tipo especial para sistemas Contra Incendio.

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

SISTEMA DE TRATAMIENTO AGUAS GRISES

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.0 UBICACIÓN

El conjunto habitacional Parques del Callao del programa Vivienda se encuentra ubicado en la intersección de las Avenidas Argentina y Av. Santa Rosa en la Provincia Constitucional del callao Distrito Callao.

2.0 OBJETO

Reutilizar las aguas grises residuales provenientes de las duchas de un grupo de departamentos, para servir de riego al área de jardines.
Para este fin se han identificado tres etapas donde se construirán en cada una de ellas un sistema de tratamiento de aguas grises.

3.0 SISTEMA DE TRATAMIENTO

La idea de tratar las aguas residuales con sistemas no convencionales utilizando procesos ecológicos naturales, como es la utilización de biofiltros o humedales es una alternativa viable que se aplicará en el presente proyecto.
La utilización de aguas residuales proveniente de las duchas como fuente de agua a tratar, implica que antes de utilizar los humedales como medio depurador tienen que efectuarse la separación de pelos, grasas y sólidos.
Los humedales o biofiltros de tipo subsuperficial son ampliamente utilizados para el tratamiento de aguas residuales crudas, teniéndose una efectividad de tratamiento mayor cuando se utilizan aguas grises.
El uso de humedales subsuperficiales es conveniente en zonas donde puede existir un potencial contacto humano con el sistema de tratamiento, ya que se evita proliferación de vectores transmisores de enfermedades (Insectos o roedores).

4.0 Fundamentos

El fundamento del funcionamiento de los humedales artificiales se basa en la interacción de plantas, suelos, microorganismos y el agua residual produciéndose la remoción de contaminantes de tipo orgánico como bacteriológico, en un ambiente acondicionado para tal fin (media filtrante)
El funcionamiento de los humedales se basa principalmente en tres principios básicos:

- Fija físicamente los contaminantes en la superficie del suelo o media filtrante del humedal.
- Los microorganismos se alimentan y transforman la carga orgánica rica en nutrientes en elementos con menor grado de contaminación.
- Lograr niveles de tratamiento consistentes con bajo costo de mantenimiento y mínimo consumo de energía.

PROCESOS DE INTERCAMBIO ENTRE LA ATMOSFERA Y EL BIOFILTRO

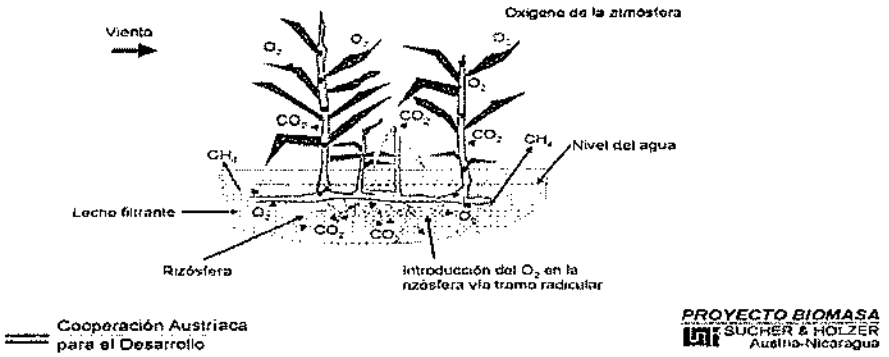


FIGURA Nº1: PROCESOS DE INTERCAMBIO ENTRE LA ATMOSFERA Y EL BIOFILTRO

4.01 Tipos de humedales

Existen dos tipos de sistemas de humedales artificiales desarrollados para el tratamiento de agua residual:
(1) Humedales con flujo libre o flujo superficial. (FL)
(2) Humedales con flujo sub superficial. (FSS)

a) Los humedales con flujo libre son estanques en los que la superficie del agua se encuentra expuesta a la atmósfera y las plantas emergentes están enraizadas sobre un lecho filtrante de grava y arena que se encuentran sobre un suelo impermeabilizado para evitar la infiltración a la napa freática Las aguas residuales aplicadas superficialmente a estos sistemas tienen que ser pre-tratadas para evitar la colmatación de la superficie, las agua residual al pasar a través del lecho filtrante y raíces permite la depuración de las mismas. El medio poroso no se encuentra saturado debido a que el agua residual que se aplica sobre la superficie del lecho se aplica generalmente a intervalos, permitiendo que el agua residual percole a través del medio.

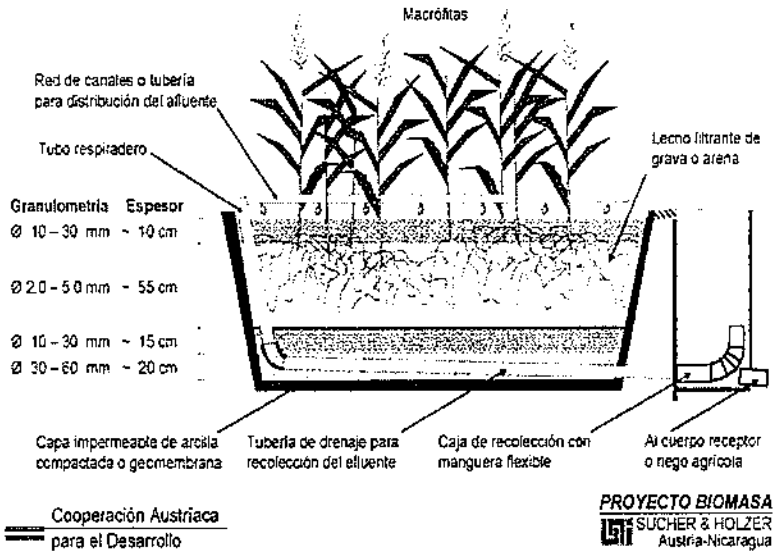


FIGURA Nº 2. ESQUEMA DE UN BIOFILTRO FLUJO VERTICAL

b) Los humedales con flujo sub superficial son estanques o canales con el fondo y paredes impermeabilizadas sobre el cual se coloca un medio poroso sea esta arena o grava en el que se siembra las plantas emergentes (Macrofitas: Caña, papiro, etc.)
Las aguas residuales que ingresan a estos sistemas tienen que ser necesariamente pretratadas.
El medio poroso se mantiene saturado con agua y la altura de la misma dentro del estanque se regula mediante la tubería de salida.

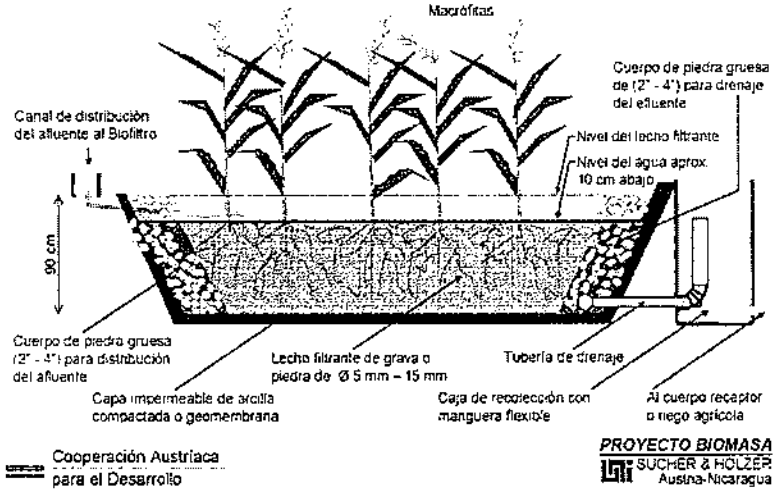


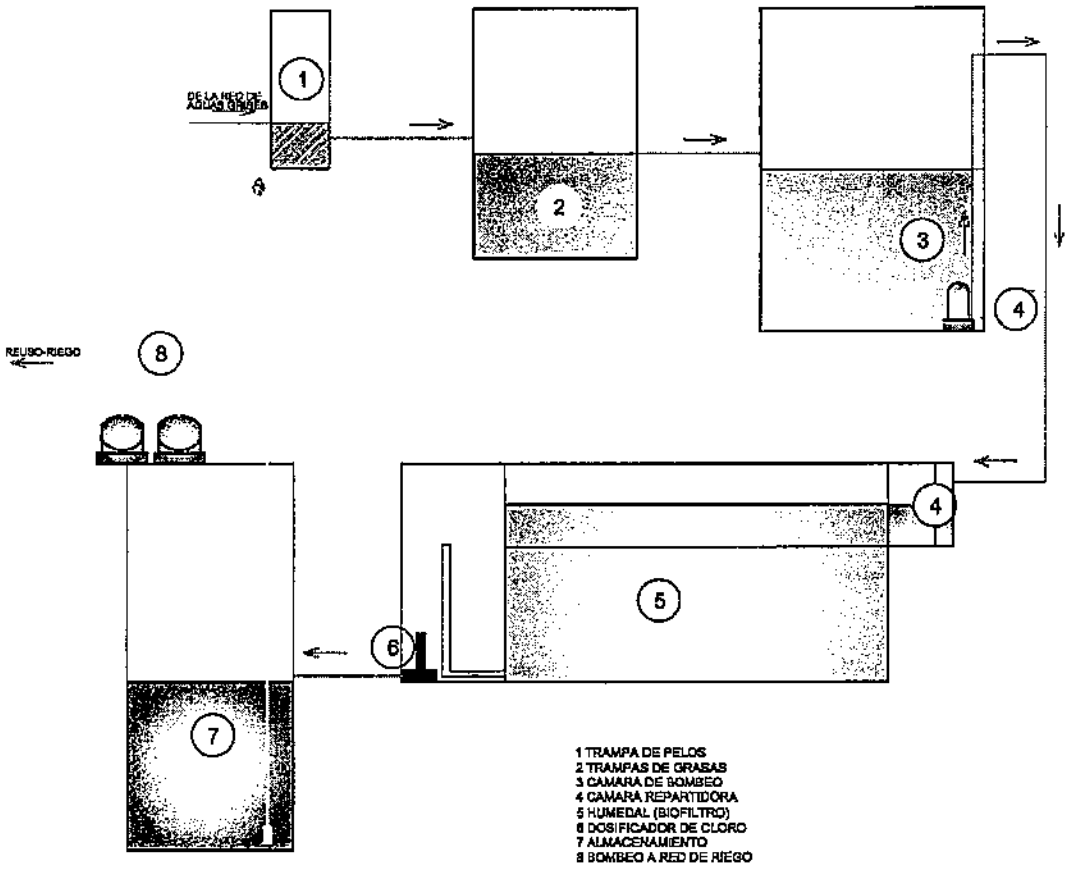
FIGURA Nº3. ESQUEMA DE UN BIOFILTRO FLUJO HORIZONTAL

Como se indica líneas arriba el tipo de humedal a ser utilizado en el presente proyecto es Humedales con flujo sub superficial. (FSS)

4.02 Descripción del proceso utilizado en el proyecto

Las aguas residuales proveniente de las duchas (aguas grises) son derivadas por gravedad hacia una caja donde se instalará una trampa para pelos; dicha trampa estará compuesto por una malla o cesta de acero inoxidable removible para su fácil limpieza.
El flujo de agua continúa hacia una trampa de grasas, de no existir este elemento, el humedal se colmataría a corto plazo, además de que la presencia de grasas inhibiría el proceso biológico que se produce en el biofiltro o humedal.
Para evitar profundizar el humedal se utilizará un sistema de bombeo compuesto de dos electro bombas que elevaran las aguas grises, estas aguas ingresaran a una caja donde se romperá la presión descargando las aguas a la tubería de ingreso (tubería perforada) antes del humedal desde donde las aguas grises se distribuirán en forma uniforme a través de la media de piedra, donde se iniciara el proceso aerobio/ anaerobio explicado brevemente en el acápite denominado Fundamentos y mostrados en la figura N° 1.
El agua tratada al final del humedal es derivada a un almacenamiento para su posterior uso de riego de jardines; antes de su almacenamiento, el agua tratada será desinfectada, para lo cual se utilizará un dosificador de pastillas de cloro. En la Figura N° 4 se muestra el diagrama de flujo del proceso de tratamiento utilizado en el presente proyecto.

FIG Nº 4 DIAGRAMA DE FLUJO PLANTA DE TRATAMIENTO AGUAS GRISES



4.03 Descripción del sistema de tratamiento

El sistema está compuesto de los siguientes elementos:

- Trampa de pelos
- Tanque de grasas
- Estación bombeo
- Humedal sub superficial
- Desinfección
- Tanque de almacenamiento

a) Trampa de pelos

Las aguas grises provenientes de las duchas antes de ingresar a la trampa de grasas pasan por una trampa de pelos compuesta de un tamiz de acero inoxidable, este tamiz será removible para ser limpiado frecuentemente.

El tamiz estará compuesto por una malla de acero inoxidable de con aberturas de 3 mm.

b) Trampa de grasa

La trampa de grasas esta diseñada para retener las grasas subproducto propio del agua residual de las duchas, antes de la trampa propiamente dicha se tiene previsto la instalación de una trampa de pelos compuesta de una cesta metálica removible de Acero inoxidable, con orificios de 3 mm El tanque séptico ha sido diseñado para tener dos cámaras en serie con la finalidad de que la remoción de sólidos se optimice.

El dimensionamiento del sistema de remoción de la trampa de grasas es el siguiente:

0.70 m. de ancho x 1.00 m.Largo x 1.05 m de profundidad

La evacuación de las aguas será dirigida hacia una estación de bombeo compuesto de 2 bombas (Trabajando alternadamente) cuyas características son:

Q= 1.41 L/s
Hdt= 2.0 m

El agua bombeada es elevada a una cámara rompe presión antes de ingresar al humedal.

c) Humedal Subsuperficial.

Este sistema de tratamiento consiste en pasar aguas residuales libres de sólidos a través de un medio de poroso (piedra grava y arena) sembrado de plantas emergentes para que se produzca la remoción de la carga orgánica DBO5 y el efluente pueda ser desinfectada para su re uso posterior.

El dimensionamiento del humedal subsuperficial es el siguiente:

La biofiltro se encontrará confinada en una estructura de concreto de forma circular, en ella se colocará la media compuesta de piedra, grava y arena con las características indicadas en el plano.

Las medias de piedra a colocar tanto al ingreso como a la salida tendrán una granulometría mayor a la considerada en el lecho principal del humedal.
La finalidad de los lechos al ingreso y salida es la de colocar tuberías perforadas transversalmente al humedal para que tanto en su ingreso como a su salida el caudal se distribuya eficientemente tanto a lo ancho como lo largo del humedal.
La media de grava y arena de menor granulometría a instalarse entre el ingreso y salida servirá para el proceso de depuración seleccionado (humedal sub superficial). En la capa superficial de arena gruesa se podrán plantar especies vegetales propias de la zona que pertenecen a las siguientes familias:

- Araceae: sus representantes se encuentran en lugares sin espejo de agua.
- Gramineae: organismos que se encuentran tanto en lugares con espejo de agua como sin él.
- Juncaceae: pertenece a organismos siempre en espejos de agua; se determinó el género Typha (junco común).
- Zingiberaceae: muy común en zonas con espejo de agua o sin él; representada por el jengibre.
- Plantaginaceae: organismos que viven tanto con espejo de agua como sin él pero que en el caso del espejo de agua han retenido partículas sólidas para construirse un sustrato.
- Solanaceae: especies que viven en zonas sin espejo de agua.
- Melastomataceae: representada por organismos que viven sin espejo de agua
- Musaceae: representada por varias especies de heliconias, es uno de los grupos con mayor diversidad en todos los sitios.
- Cyperaceae: representada por el género Papirus, son organismos que viven en espejo de agua.

El dimensionamiento del humedal será de:
Área superficial circular:
El área bruta del humedal será de 36.19 m2 (incorporando la media de piedra del ingreso y salida más la media para el tratamiento efectivo
Área Neta efectiva de la media 26.61 m2
Y una altura de media de 0.80 m de altura

d) Desinfección.

Las aguas tratadas evacuadas del humedal serán desinfectadas mediante un clorador con dosificador de pastillas de HTH, las pastillas serán disueltas por erosión al pase de las aguas tratadas

e) Tanque de almacenamiento.-

Una vez que el efluente ha sido desinfectado será almacenado para ser reutilizado.

El tanque de almacenamiento de agua tratada tendrá como mínimo el volumen diario evacuado por las duchas conectadas al sistema de tratamiento.
El dimensionamiento es: 1.75 m de largo x 1.70 m de ancho x 1.55 m de altura de agua
Las dimensiones indicadas no corresponden exactamente a los cálculos efectuados si no a las dimensiones reales que han sido ajustadas teniendo en cuenta el proceso constructivo
Para regar de jardines las aguas tratadas serán bombeadas, si bien las aguas se encuentran desinfectadas, el operador de riego debe tener en cuenta que el agua no es potable y es solo para uso de riego.

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

SISTEMA DE TRATAMIENTO AGUAS GRISES

MEMORIA DE CALCULO

1.0 OBJETO

De acuerdo a la información del consumo de agua y evacuación de desagüe considerado en el cálculo de las instalaciones sanitarias interiores elaborado por el Ingeniero Sanitario Luis Segovia Chávez, el Conjunto Habitacional Los Parques del Callao, utilizará con fines de reuso, previo tratamiento, las aguas residuales denominadas agua grises, provenientes solo de las duchas de los departamentos que se requieran para satisfacer el de riego de jardines del conjunto habitacional.

2.0 CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

2.01 Consideraciones generales para cálculo del Humedal

El área de jardines considerado en el proyecto es del orden de 3,270.24 m2

Dotación de agua por departamento (RNE)	850 L/d
Duchas por departamento	2
Retorno como agua residual	0.8

2.01.1 Calculo de las aguas residuales requeridas para riego.

Cantidad de Aguas residuales totales requeridas para el riego de los jardines será el siguiente:

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones el riego de jardines requiere de 2L/m2/d

La cantidad de aguas a tratar diariamente será:

Área (m2) a regar x dotación de agua por m2 requeridos para riego = 3,270.24 m2 x 2 L/m2/d = 6,540.48 L/d.

Por otro lado, la cantidad de aguas residuales aportadas por departamento será:

850 L/d/Dpto x 0.8 (Retorno como agua residual) =680 L/d., de este ultimo valor se considera que solo el 20% corresponde al caudal aportado por las duchas. Por lo tanto, el caudal diario aportado por las duchas de cada departamento será de 0.2 x 680 L/d = 136 L/d

Si deseamos conocer cuántos departamentos, en realidad las aguas grises provenientes de las duchas de esos departamentos, serán los aportantes al sistema de tratamiento, tendremos: 6540.48 L/d / 136 L/d/Dpto. = 48 Departamentos.

2.02 Consideraciones para el cálculo de la trampa de grasa

Para el cálculo de la trampa de grasas se considerará el caudal que nos da el gasto probable de uso simultáneo de las duchas, definido por la Unidades Hunter del cálculo hidráulico de las instalaciones sanitarias, bajo las siguientes consideraciones:

Número de Departamentos = 48

Duchas por Departamento = 2.

Unidades Hunter por ducha 2

Luego el número total de unidades Hunter es de 192 U.H. equivalentes a 2.40 L/s

Considerando que solo trataremos el 80% el caudal probable (Aguas residuales) se tendrá: 2.40 L/s x 0.80 = 1.92 L/s

3.0 CÁLCULO DE TRAMPA DE GRASA:

Caudal de diseño: 1.92 L/s (80% del Consumo probable de acuerdo a la Unidades Hunter) Ver ítem 2.02

Tiempo de retención mínimo: 5 minutos

Volumen mínimo: 1.92 L/s x 5 min. X 60 s/min. = 575 L

Por razones constructivas la trampa de grasas tendrá un largo de 1.00 m, 0.70 m de ancho y de altura de agua 1.05 m

El volumen real de la trampa de grasas será de 1.00 m x 0.70 m x 1.05 m = 0.735 m^3, equivalente a 8.5 min. lo cual es aceptable.

4.0 CÁLCULO DEL BIOFILTRO O HUMEDAL

Para el biofiltro se considera que el volumen total de agua a ser procesada en el biofiltro (humedal) es del orden de 6540.48 L/d. Ver ítem 2.01

4.01 Consideraciones teóricas

Para fines de cálculo de la eficiencia de remoción de DBO_5 se considera que la eficiencia acumulada en remoción de DBO_5 de las unidades anteriores al humedal (Trampa de pelos y trampa de grasa) es del orden de 30%.

Debido a que en el Reglamento Nacional de Edificaciones no se presentan los lineamientos conceptuales para el trabajo con Humedales artificiales, los diseños se realizan con base en la literatura internacional.

De acuerdo a Tchobanoglous (2000) y la Sociedad Quebequense de Tratamiento de Aguas Residuales SQAE (1999) el diseño de los Humedales se puede trabajar bajo el siguiente procedimiento.

Valores Recomendados para Diseño de Humedales.

Parámetro	Valor
Tiempo de detención (d)	1-4
Carga superficial DBO (Kg./hab.-día)	< 112
Carga de SST (Kg./m2-d)	0.04
Altura lámina de agua (m)	0.3- 0.7
Altura del medio	0.40 - 1.00

Fuente: Tchobanoglous. 2000.

La cinética desarrollada para simular el funcionamiento de los humedales de flujo subsuperficial (HSS) son desarrolladas a partir de la integración de la ley de Darcy que se utiliza para establecer la capacidad hidráulica y la ecuación de cinética de primer orden que se aplica para la remoción de DBO_5.

La permeabilidad del medio filtrante se considera homogénea en toda la superficie del campo.

Etapa 1.- Determinación de la superficie mínima necesaria para obtención de los rendimientos requeridos.

Objetivo: Evaluar para cada una de las condiciones la superficie mínima necesaria para obtener los rendimientos previsibles.

$$S = L * b = \frac{3Q(He^2 - Hs^2)(LnCe - LnCs)86400}{2K_tP(He^3 - Hs^3)}$$

La superficie del HSS se obtiene a partir de la ecuación integrada:

Donde:

S = Superficie total necesaria de la unidad HSS (m2)

L = Longitud del sistema en el sentido del flujo (m)

b = Longitud del sistema (m)

Q = Caudal medio diario de aguas servidas (0.000044 m3/s)

He = Espesor total del lecho (0.8 m)

Hs = Altura del agua en el efluente (0.7 m)

Ce = Concentración de DBO_5 a la entrada (70 mg/)

Cs = Concentración de DBO_5 a la salida (20 mg/l)

Kt = K20 x $1.06^{(t-20)}$ Constante cinética de primer orden dependiendo de la temperatura

K20 = Constante de primer orden a 20°C que es igual a 0.805

P = Porosidad del medio filtrante (0.5 m) grava seleccionada entre ½ y 1 pulgada.

Etapa 2. Determinación de la longitud de flujo del lecho.

Objetivo: Verificar para cada una la longitud mínima necesaria de flujo para obtener la capacidad hidráulica suficiente para el paso del caudal y disminuir el riesgo de cortos circuito y zonas muertas. Una longitud inferior a 3 m no es recomendable.

El valor de L se estima mediante la siguiente ecuación:

$$L = \sqrt{\frac{K\,(He^{2} - Hs^{2})S}{200\;Q}}$$

Donde:

K = Coeficiente de permeabilidad (cm/s)

Si la longitud mínima calculada es > de 3 m, entonces se mantiene este valor y se calcula el tamaño total del sistema conservando S y L.

Si la longitud mínima calculada es < 3 m y se deben rehacer los cálculos para encontrar la S necesaria que permita encontrar condiciones deseadas, se requiere pasar a la etapa 3.

Etapa 3. Revisión de la superficie necesaria si se establece la longitud de flujo en 3 m.

Objetivo: Determinar S y He a partir de una condición establecida de L igual a 3 m.

Debido a que el valor de S depende de L y Hs, se debe iterar con el valor de Hs hasta encontrar un valor de 3 en la siguiente ecuación:

$$L = \sqrt{\frac{3K(He^{2} - Hs^{2})^{2}(LnCe - LnCs)*86400}{4*K_{t}P(He^{3} - Hs^{3})}}$$

Con los valores de L (3 m) y de Hs es posible determinar S en la ecuación de la etapa 1

A continuación se presenta el cálculo sustentatorio.

4.02 Calculo sustentatorio para el dimensionamiento del biofiltro o humedal

CALCULO DEL AREA DEL HUMEDAL

Dotacion agua

Total		3.81	m3/d
	Qpd. =	0.044	L/s
Se			
Caudal de las duchas asumimos que retorna al desague:		100%	
Luego el desague a tratar será de	Qpd. =	0.044	l/d
Calculo del Humedal			
Constante de degradación:	Kt =	$K_{20} \times 1.06^{(T-20)}$	
Constante de degradacion a temperatura T° (	Kt =	0.71645	
	K_{20}=	0.805	(d^{-1})
Espesor del Lecho Altura del agua	Hs	0.70	
	Q	0.000044	m3/dia
Porcentaje de crecimiento 0%	Q	0.000044	Futura

El porcentaje de DBO correspondiente a las duchas del total de la DBO de las aguas residuales totales es del orden del 40%

Por lo que si consideramos una DBO de 250 mg/L el 40% corresponde		100	mg/L
DBO5 ingreso a Trampa de grasa	DBO5 ingreso	100	mg/l
Eficiencia de Remocion Trampa grasa		30.00%	
	Ce	70	DBO5 Entrada al humedal mg/L
	Cs	20	DBO5 desada salida del humedal mg/L
	Kt	0.716	Constante de degradacion d-1
	T °C	18	Temperatura del agua (°C)
	P	0.35	Porosidad
	L	4.81	Longitud del sistema en esentido del flujo
	b	4.8	Ancho del sistema
	He	0.80	Espesor del lecho
	S		Area Requerida m^2

Aplicando en la fórmula

$$S = \frac{3Q(He^2 - Hs^2)(LnCe - LnCs)*86400}{2KtP(He^3 - Hs^3)}$$

Obtendremos

S = L xb = **25.33** m^2

Area minima neta a utilizar como biofiltro o humedal

En condiciones reales el area neta del humedal es de 29.61 m2 teniendose un adicional con respecto a lo requerido de 23 %

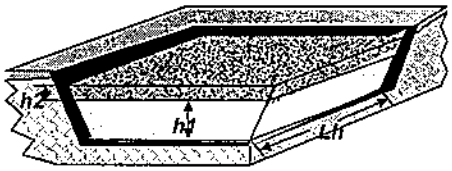
LUIS SEGOVIA CHAVEZ

Ingeniero Sanitario

Humedal Artificial de Flujo Subsuperficial

Datos de Entrada

Nº de Dptos	48	Dpto.
Dotación **C**	850	L/Dpto.d
% del total agua como agua gris:		
De ducha	20%	
Retorno	80%	
Caudal a tratar	6,528.00	L
DBO5 de las aguas residuales	250	mg/L
% de DBO correspondiente a duchas	40%	
Remoción de DBO en Trampa de grasa	30%	
DBO5 de ingreso al humedal	70	mg/L



Número de sistemas en paralelo			1
Caudal	0.076	lps	
Q por sistema	6.53	m3/d	
DBO5 entrada	70.00	mg/ltro	
NTK entrada	10.00	mg/ltro	
Tiempo hidráulico de Residencia			
THR	3.8	dias	* entre 3 - 5 días
Pendiente del fondo del humedal Δh/ΔL	1		= 0.01m/m
Profundidad del agua **h1**	0.70	m	* entre 0,6 y 0,7 m
Profundidad del medio **h2**	0.80	m	* entre 0,75 y 1 m

Medio	Tamaño efectivo mm	Porosidad	Conductividad hidráulica m2/m2.d
Arena media	1	0.30	500
Arena gruesa	2	0.32	1,000
Arena y grava	8	0.35	5,000
Grava media	32	0.40	10,000
Grava gruesa	128	0.45	100,000

Conductividad hidráulica **K**	5,000	m3/m2.d
Porosidad del medio e	0.35	
Volúmen del humedal **Vol h**	24.81	m3
Área Superficial **Ash**	35.44	m2
Area Superficial neta real	38.50	m2
Área Tranversal **Ath**	1.31	m2
Ancho del humedal	5.50	m
Longitud del humedal **Lh**	7.00	m

Comprobacionde longitud mínima

Para la comprobacion la longitud resultante de la Formula siguiente a de ser > a 3 m

$$L = \sqrt{\frac{K\,(He^2 - Hs^2)\,S}{200\;Q}} \qquad 1$$

K=	0.012	cm/s
La longitud minima necesaria sera de	4.70 m	Valor mayor a 3 m,cumple

La longitud del humedal **Lh** hallada, es menor que la determinada por la comprobación dela longitud de la formula *1*

Por las condiciones del proyecto y por razones practicas se asumirá que la longitud ha de ser de **7.00 m**

Luego el area Superficial neta ha de ser **38.50 m2**

Comprobacion de parametros operativos:

Carga orgánica del humedal kg DBO /ha.d	118.69	OK, Valor menor a 120 KgDBO/ha.d
Carga Hidráulica Superficial m3/ha.d	1,696	OK,Valores entre 470 a1870 m3/ha.d

Cte remoción DBO5 20°C K20	0.8595	d-1	Ko doméstica	1.839 d-1
Cte de remoción NTK 20°C K	0.107	d-1	Ko industrial	0.198 d-1

Carga de DBO5 efluente	2.671	mg/ltro DBO5
Carga de NTK efluente	6.659	mg/ltro NTK

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708

e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA LA CONSTRUCCION DE LAS OBRAS DE CONCRETO

Toda mención hecha en estas especificaciones o indicado en los planos obliga al CONSTRUCTOR a suplir e instalar cada artículo material o equipo con el proceso o método indicado y de la calidad requerida y suplir toda la mano obra con el nivel de calificación requerida o sujeta a calificación.

1.0 EXCAVACIONES Y RELLENOS

1.01 Apertura de fosas y pisos de cimiento

Para las losas de fundaciones, el Contratista excavará hasta los niveles indicados en los planos más 20 centímetros. Los 20 centímetros adicionales se rellenarán en dos capas, una capa de 15 centímetros con material selecto compactado al 100 % PROCTOR y los restantes 5 centímetros con arena debidamente compactada. El contratista tomará todas las medidas de seguridad necesarias para evitar el derrumbe de los taludes.

El Contratista no permitirá la entrada de agua a las excavaciones y procurará mantener los niveles con pendiente apropiada evitando las inundaciones.

Antes de proceder a colar el concreto de fundaciones, el Supervisor revisará el terreno bajo la fundación individualmente y deberá decidir si las condiciones encontradas se ajustan a los resultados del estudio de suelos y si se puede mantener el nivel de desplante recomendado.

Bajo ningún pretexto podrá el Contratista colar las losas de fundación, sin la revisión y aprobación previa del Supervisor para cada tramo a construirse individualmente. Esta aprobación o cualquier medida adicional requerida deberá constar en el libro de bitácora que se llevará en la obra para tal efecto.

1.02 Relleno y compactación

El relleno deberá efectuarse con material aprobado por el Supervisor, en capas de 20 cm. de espesor, con una compactación que en ningún punto resulte inferior al 90% de la obtenida por el método Standard de PROCTOR. El Contratista es responsable por la perfecta estabilidad del relleno y reparará por su propia cuenta cualquier porción fallada o que haya sido dañada por la lluvia, descuido o negligencia de su parte. Removerá del lote material innecesarios sobrantes del trabajo de relleno.

Cuando el Inspector lo estime conveniente, se harán pruebas de laboratorio cuyo costo correrá por cuenta del Contratista.

2.0 CONCRETO

2.01 Generalidades

Bajo esta partida, el Contratista suministrará todos los materiales, la mano de obra y equipo necesario para la construcción de todas las obras de concreto simple, concreto armado y de otros trabajos relacionados, según está indicado en los planos y las especificaciones que se dan al respecto.

Se consideran también incluidas en estas especificaciones y por consiguiente obligatorias, todas aquellas normas o especificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones y de la American Society for Testing Materials (A.S.T.M.)

Todas estas normas y especificaciones se consideran que forman parte integral de esta especificaron técnica.

2.02 Resistencia del concreto

La resistencia a la compresión especificada se medirá en cilindros de 15 x 30 cm. a los 28 días de edad, de acuerdo con las normas de la A.S.T.M. C39-84. Todo el concreto empleado tendrá un revenimiento no mayor de 4 pulgadas ni menor de 2 pulgadas.

La mezcla de concreto empleada en toda la estructura deberá ser de una consistencia conveniente, sin exceso de agua, plástica y trabajable, a fin de llenar los encofrados completamente sin dejar cavidades interiores o superficiales.

El concreto empleado en la construcción de los elementos estructurales, excepto donde se indique claramente lo contrario, tendrá una resistencia a la compresión de 210 Kg/cm2 (3000 lbs/pulg2).

2.03 Cemento

Debe ser Portland tipo 1 del producido en el Perú o similar aprobado y deberá cumplir con las especificaciones C-150 de la A.S.T.M. El cemento se estibará sobre plataformas de madera a una altura mínima de 15 centímetros sobre el nivel del piso. No se aceptarán bolsas de cemento que muestren trazas de humedad.

2.04 Agua

El agua que se emplee en todas las mezclas ha de ser potable, limpia y libre de grasas o aceites, de materias orgánicas, álcalis, sales, ácidos o impurezas

que puedan afectar la resistencia y propiedades físicas del concreto o el refuerzo. Deberá ser previamente aprobada por EL SUPERVISOR.

2.05 Agregados

Los agregados empleados en la mezcla de concreto deben ser clasificados según sus tamaños y deben ser almacenados en forma ordenada para evitar que se revuelvan, se ensucien o se mezclen con materias extrañas.

La arena ha de estar libre de todo material vegetal, mica, limo, materias orgánicas, etc. La calidad y granulometría de la arena deben ser tal que cumpla con los requisitos de las especificaciones correspondientes y permita obtener un concreto denso sin exceso de cemento, así como la resistencia requerida. Deberá tener la siguiente granulometría:

Malla	**% que pasa**
3/8"	100
No. 4	95-100
No. 100	2-10

El tamaño de la piedra triturada no será mayor que 1/5 de la separación menor entre los lados de la formaleta; 1/3 del peralte de la losa o 3/4 del espaciamiento libre entre las varillas individuales, o paquetes de varillas, excepto donde específicamente se indique lo contrario. Todos estos materiales deberán ser aprobados por EL SUPERVISOR y deben cumplir con las especificaciones C-133 del A.S.T.M.

2.06 Mezclado del concreto

La mezcla deberá hacerse en una mezcladora mecánica con no menos de 1 ½ minutos de revolución continua, una vez que todos los ingredientes hayan sido introducidos dentro de la mezcladora.

No se permitirá el uso de concretos que tengan más de 40 minutos de estar mezclados a menos que se utilicen aditivos especiales.

Se completará la descarga de la mezcladora dentro de un período de 30 minutos después de la introducción del agua para la mezcla de cemento con los áridos.

EL SUPERVISOR podrá autorizar la mezcla a mano de las partes de la obra de escasa importancia; debiendo hacerse entonces sobre una superficie impermeable, primero logrando una mezcla de aspecto uniforme y agregando

después el agua en pequeñas cantidades hasta obtener un producto homogéneo. Se tendrá especial cuidado durante la operación de no mezclar con tierra e impurezas.

2.07 Colocación del concreto

La colocación del concreto se hará de modo que no se disgreguen los materiales, volviendo a mezclar con una vuelta de pala los que acusen señales de segregación. El concreto deberá ser vibrado correctamente para garantizar una buena compactación.

2.08 Control de resistencia

El Contratista debe facilitar un mínimo de 6 moldes de acero para tomar cilindros de prueba, debe presentar toda la colaboración necesaria para obtener las muestras de concreto para las pruebas y debe aceptar los valores de resistencia obtenidos en las mismas como ciertos. De cada metro cúbico colado, se obtendrán probetas que se ensayarán a los 7, 14 y 28 días, dejando un "testigo". Las pruebas de Laboratorio correrán por cuenta del Contratista.

2.09 Encofrados

Las formaletas con sus soportes tendrán la resistencia y rigidez necesarias para soportar el concreto, sin movimientos locales superiores a la milésima (0.001) de luz. Los apoyos estarán dispuestos de modo que en ningún momento se produzcan, sobre la parte de la obra ya ejecutada, esfuerzos superiores al tercio (1/3) de los esfuerzos de diseño. Las juntas de las formaletas no dejarán rendijas de más de tres 3 milímetros, para evitar pérdidas de la lechada, pero deberán dejar el huelgo necesario para evitar que por efecto de la humedad durante el colado se compriman y deformen los tablones. (En el caso se use madera).

Se usará una película de aceite quemado para evitar descascaramientos de la superficie de concreto colado.

2.10 Desencofrados

Ninguna carga de construcción deberá apoyarse sobre alguna parte de la estructura en construcción, ni se deberá retirar algún puntal de dicha parte, excepto cuando la estructura, junto con el sistema restante de cimbra y de puntales, tenga suficiente resistencia como para soportar con seguridad su propio peso y las cargas soportadas sobre ella.

El descimbrado deberá hacerse de tal forma que no perjudique la completa seguridad y durabilidad de la estructura.

El concreto que se descimbre debe ser suficientemente resistente para no sufrir daños posteriores.

Durante la actividad de descimbrar se cuidará de no dar golpes ni hacer esfuerzos que puedan perjudicar al concreto.

Tiempo mínimo para retirar formaleta:

- 48 horas en los costados de muros y de vigas.

- 21 días para fondos de losas y vigas aéreas.

En ningún momento se permitirá cargar la estructura con almacenamiento de materiales, equipos de construcción o cualquier otro tipo de sobrecarga extraordinaria durante el tiempo que dure el concreto en alcanzar su resistencia de diseño.

2.11 Curado del concreto

Después de la colocación del concreto deben protegerse todas las superficies expuestas de los efectos de la intemperie, sobre todo del sol y de la lluvia. El curado se iniciará tan pronto el concreto haya endurecido suficientemente a juicio del Supervisor.

Se cuidará de mantener continuamente húmeda durante los primeros 7 días la superficie del concreto.

Se evitará causas extremas, (sobrecargas, vibraciones, etc.) que puedan provocar fisuras en el concreto sin fraguar o sin la resistencia adecuada. El contratista debe acatar todas indicaciones que le haga el Supervisor al respecto. Todos los repellos y acabados de paredes deben curarse de igual forma.

3.0 ACERO DE REFUERZO

3.01 Características de las varillas

El acero de refuerzo deberá cumplir con Normas Técnicas Tolerancias dimensionales, propiedades mecánicas y composición química de acuerdo a ASTM A 615-01b (Grado 60) y NTP 341.031-2001 (Grado 60).

El acero de refuerzo se limpiará de toda suciedad u óxido no adherente en estado avanzado. Las varillas se doblarán en frío, ajustándose a los planos y especificaciones del proyecto, sin errores mayores de 1 cm.

3.02 Colocación del acero

Las varillas se sujetarán a la formaleta con alambre o tacos de concreto o piedra, y entre sí con ataduras de alambre de hierro dulce No. 16, de modo que no puedan desplazarse durante el chorreado del concreto y que ésta pueda envolverlas completamente.

3.03 Recubrimiento

Salvo indicación especial en los planos, las varillas quedarán separadas de la superficie del concreto por lo menos 7.5 cm. Cuando es colado directamente contra el suelo, de 4 a 5 cm. cuando después de colado, quede expuesto al suelo o a la intemperie.

Para elementos no expuestos a la intemperie o el suelo, los recubrimientos mínimos serán para losas 2 cm, vigas y columnas 3 cm.

La posición de las varillas se ajustará a lo indicado en los planos del proyecto y las instrucciones del Supervisor. Cualquier cambio en la disposición o tamaño de las varillas deberá ser autorizado previamente por el Supervisor.

Se revisará la correcta disposición del acero de refuerzo antes de proceder al chorreado del concreto y se anotarán en los planos registros de la obra, que al efecto llevará el Constructor, todas las modificaciones que se introduzcan.

Todas las varillas se doblarán en frío. Ninguna varilla parcialmente ahogada en concreto, se doblará en el campo.

3.04 Empalmes

No se dispondrá, sin necesidad, el empalme de varillas no señaladas en los planos sin autorización del Supervisor.

En caso necesario, se dispondrá el empalme donde la armadura trabaje a menos de dos tercios (2/3) de su tensión admisible, pudiendo ser por traslape o soldadura.

Las juntas se distanciarán unas de otras, de manera que sus centros queden a más de cuarenta diámetros (40D) a lo largo de la pieza o según indicaciones en planos.

4.0 LOSA DE PISO

La losa de piso se colocará sobre capa preparada de acuerdo a lo indicado en el inciso 1.1. El Contratista no podrá iniciar los trabajos de construcción de las losas de piso antes de haberse dado los resultados de compactación y recibido la aprobación del supervisor.

La losa de piso, en caso sea necesario, debe dividirse mediante juntas de control o de construcción.

Una vez colocada la losa y a más tardar 24 horas después de colado el concreto, se abrirán unas juntas de 6.0 mm de espesor y 3.0 cms de profundidad mediante una sierra eléctrica. Esta junta deberá llenarse con material especial para juntas utilizando resina flexible del tipo R-810 de RICHMOND o similar aprobado.

Iguales especificaciones y requisitos en cuanto a resistencia, juntas, compactación de la base, etc., rigen para todas las losas de canales o fosos de inspección.

4.01 Limpieza final

Al finalizar la obra, el Contratista removerá del área de construcción, los desperdicios, la basura acumulada, retirará sus herramientas, equipos y materiales sobrantes de su pertenencia, dejando la obra y sus alrededores en un estado de limpieza a satisfacción del Supervisor.

5.0 ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA LA CONSTRUCCION DE LAS PILAS DEL BIOFILTRO

5.01 Movimiento de tierra y conformación de las pilas

El movimiento de tierra, corte y relleno, debe ser realizado manual o mecánicamente mediante una retroexcavadora, de acuerdo a cotas y dimensiones especificadas en el plano respectivo, trasladando el material removido a los lados para la conformación de las bermas, compactándolo en capas.

5.02 Alimentación de las pilas

De la trampa de grasas el agua sale hacia una caja de distribución de caudal. desde donde se conducirá al Biofiltro por medio de tubos de 4" de diámetro. Estos tubos distribuirán el agua sobre una capa de piedra bolón de 11/2" a 2" de diámetro

Las aguas que entran en la capa superior del Biofiltro deben distribuirse a toda la profundidad de la pila. Para lograr esto, la capa piedra bolón 11/2" a 2" en la entrada de la pila será 0.99 m de largo.

5.03 Material de relleno

El material de relleno del Biofiltro tiene que cumplir con las siguientes exigencias:

- Alta resistencia contra el desgaste químico por las aguas residuales.
- Tener una superficie rugosa (porosidad ≥ 58 %), que es la base para el establecimiento de una capa bacteriana apropiada.
- Dureza suficientemente alta, para no quebrarse con el peso de persona o equipos livianos.

La granulometría del material debe cumplir con las especificaciones técnicas escrita a continuación, para que el sistema funcione con la eficiencia calculada anteriormente.

d_{max} = 25.0 mm- 37.5 mm

- Factor de conformidad: U

$$U = \frac{d_{60}}{d_{10}} \leq 5$$

- Factor de graduación: C

$$C = \frac{d^2{}_{30}}{d_{60} * d_{10}} \leq 1$$

La pila tiene que ser llenada con el mismo tipo de material, formando un lecho homogéneo con la misma granulometría en todo el lecho filtrante del Biofiltro.

El material del lecho filtrante puede ser depositado dentro de las pilas en camiones volquete o cargadora frontal y dejarlos en montones, teniendo mucho cuidado que no circule equipo pesado sobre el lecho filtrante, ya que esto provocará un aumento de la granulometría fina que resultará en una reducción de los poros efectivos en el lecho debido al gran peso de estos equipos de construcción. Por esta razón el material debe ser conformado a su nivel y estado final solamente de forma manual y con equipos livianos.

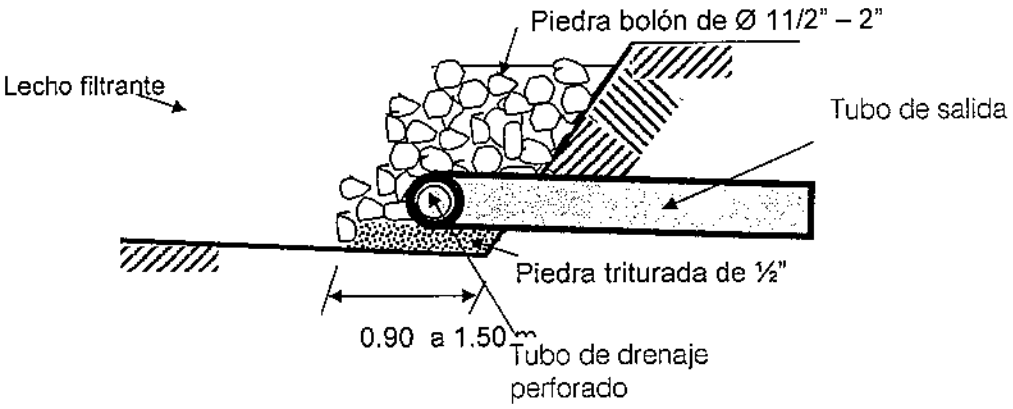
El espesor de esta capa del lecho es la indica en el plano respectivo, sobre este medio se colocara arena gruesa limpia libre de elementos orgánicos, este debe ser de río, no se permitirá usar arena de playa marina.

5.04 Instalación de la tubería de drenaje de las pilas

Se instalarán tubos de drenaje de PVC de 4" de diámetro y 4.36 m de largo, con una tee al centro de la longitud, para conectarlos con los tubos de salida del agua ya tratada a la caja de recolección. En este tubo se perforarán tres filas de agujeros de 10 mm, separados @ 5 cm. Teniendo como distancia max cada 20 cm. El tubo se colocará en el extremo opuesto al canal de alimentación, en el fondo de las pilas, sobre una capa de piedra triturada de 5 cm de espesor por 0.99 m de ancho, con los agujeros hacia abajo y con una

pendiente hacia el centro del 0.2 % Luego serán cubiertos con piedra bolón 11/2" a 2" de diámetro, similar al de la entrada al Biofiltro.

Los detalles de esto se pueden apreciar en los siguientes gráficos:



La capa de piedras de 11/2" a 2" proporciona espacios libres que facilitan la introducción del agua en los tubos de recolección, formando al mismo tiempo una barrera que evita que el material del lecho filtrante, de granulometría más fina, entre en contacto directo con los tubos de recolección y pueda causar problemas de obstrucción de los agujeros.

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

MANUAL DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO SISTEMA DE TRATAMIENTO TIPO HUMEDAL

El presente documento comprende y detalla el Mantenimiento y Operación del sistema de tratamiento de aguas residuales de tipo agua gris proveniente de un grupo de duchas.

El sistema de tratamiento comprende de dos tratamientos complementarios, cuyo correcto funcionamiento hará que el sistema en general tenga el grado de eficiencia hidráulico, bacteriológico y físico químico para ser utilizado para riego.

El primer tratamiento es un tratamiento primario, denominado Trampa de grasa, utilizado para la remoción de grasas y la trampa de pelos.

El segundo tratamiento es un tratamiento biológico donde el agua clarificada ingresa y atraviesa una media de piedra y grava para ser depurada, este tratamiento es denominado humedales artificiales o wetland.

MANTENIMIENTO & OPERACION Y LIMPIEZA DE LA TRAMPA DE GRASA

La trampa de grasa se debe limpiar antes de que se acumulen demasiados lodos y natas porque si estos se acercan mucho a la tubería de salida, se provocaría el arrastre de partículas hacia los sistemas de infiltración, provocando su obstrucción. Cuando el sistema de infiltración se obstruye (En este caso el Humedal), no solo es necesario limpiar la trampa de grasa sino construir un nuevo sistema de infiltración (humedal), por lo que se debe tomar especial cuidado en la limpieza de los mismos.

Se requieren inspecciones sistemáticas para saber cuándo es necesario extraer las grasas y los pelos y cerciorarse de que no hay obstrucciones en la entrada o la salida. Las trampas de pelos y grasas han de limpiarse cuando los lodos y la espuma ocupan el volumen especificado en el diseño. Una norma sencilla consiste en extraer los lodos cuando los sólidos llegan a la mitad o a las dos terceras partes de la distancia total entre el nivel del líquido y el fondo. Un problema de las trampas de grasas es que siguen funcionando incluso cuando están casi llenos de sólidos. En ese caso, el líquido entrante abre un canal a través de los lodos y puede atravesar el tanque en unos segundos en lugar de permanecer en él durante el tiempo necesario.

En el diseño se han considerado períodos de limpieza y remoción de lodos grasas y pelos que varían de 2 a 15 días, sin embargo se debe realizar una inspección diaria, para verificar el grado de acumulación y proceder a tiempo con la limpieza. La inspección de una trampa de grasas consiste en la medición de la altura de lodos y

del espesor de natas en la vecindad del dispositivo de salida. La trampa de grasas se debe limpiar en las siguientes circunstancias:

a) Cuando el fondo de la capa de natas esté a unos 5 cm. de la toma del dispositivo de salida.

b) Cuando los lodos en el fondo alcancen 0.10 m

Para medir el espesor de las natas se usará un bastón o pértiga al que se le ha fijado una aleta con bisagra; el bastón se fuerza hasta que la aleta se desplace a la posición horizontal con lo que al izar de nuevo el bastón, se aprecia el fondo de la nata; con el mismo dispositivo se puede determinar la distancia al fondo de la tubería de salida.

Para apreciar el espesor del lodo y la profundidad del líquido, se usa una pértiga, que tenga en un extremo un hisopo largo de trapos o toallas blancas, que se hace descender hasta el fondo del tanque y, para evitar las partículas de natas el lugar adecuado para la introducción es por el dispositivo de descarga. Después de 5 minutos de introducida la pértiga, si ésta se iza con cuidado, se puede distinguir la línea de lodos, por las partículas que quedan adheridas a los tejidos.

La limpieza de la trampa de grasas se realiza mediante bombeo del contenido hacia un camión cisterna. Para extraer los lodos de la trampa de grasas, lo mejor es utilizar un camión cisterna aspirador. Los lodos se extraen con un tubo flexible conectado a una bomba de vacío, que los lleva hasta la cisterna. Si las capas inferiores están endurecidas, pueden soltarse con una manguera de agua a presión (adaptada al camión) o romperse con una pala de mango largo antes de utilizar la bomba

En Lima existen servicios especializados de limpieza mediante camiones cisterna con equipos de bombeo incorporados (verificar en la guía telefónica algunas empresas como DISAL o Century). Los tanques sépticos no se lavan ni desinfectan después del bombeo y se ha de dejar en los mismos un pequeño residuo de lodo como inóculo para el normal funcionamiento del tanque.

Los materiales extraídos se deben enterrar en rellenos sanitarios autorizados, pero nunca se deben descargar a una corriente de agua (río, lago, arroyo). Se debe verificar que la empresa que brinde el servicio de limpieza cuente con las autorizaciones sanitarias correspondientes, para evitar conflictos con las autoridades competentes.

Cuando se limpia un tanque (cisternas, cámara de bombeo, trampa de grasa) se debe tener cuidado de no entrar al tanque hasta que se haya ventilado debidamente o se hayan eliminado los gases, para prevenir los riesgos de explosiones o de asfixia para los trabajadores. Cualquier persona que entre debe llevar atada a la cintura una cuerda, cuyo extremo lo retenga, en el exterior del tanque una persona suficientemente fuerte para izarla si el trabajador se llegara a afectar por los gases del tanque. El operador debe utilizar elementos de protección tales como, mamelucos, botas, guantes mascaras con visores y autosuccionantes, de aire como mínimo.

Se ha de cuidar de que los lodos no se derramen en torno al tanque, durante la extracción.

Cuando se extrae los lodos de un tanque, éste no debe lavarse completamente ni desinfectarse.

MANTENIMIENTO & OPERACION Y LIMPIEZA DE LOS HUMEDALES

Los humedales deben ser inspeccionados frecuentemente para determinar visualmente algún tipo de anomalía tal como acumulación superficial de agua que es indicativo de colmatación

Se debe verificar el estado de conservación y el correcto funcionamiento hidráulico del flujo de aguas residuales alineamiento de los vertederos que regulan el flujo en los dispositivos de distribución de caudales.

El área donde se ubica el humedal debe ser señalizada para evitar el tránsito de vehículos pesados o que personas puedan caminar sobre ella y pueden provocar daños al humedal.

Los asentamientos excesivos del terreno en la zona donde se ubica el humedal pueden indicar que existe un problema de rotura y se debe proceder a la rehabilitación del tramo.

En general se debe cuidar por el estado de conservación de las cajas de registro, tapas de inspección, dispositivos de entrada y salida, vertederos etc. de todo el sistema de tratamiento de aguas residuales.

La operación y mantenimiento (O/M) rutinarios de los humedales FSS (Flujo sub superficial) son similares a los de las lagunas facultativas, e incluyen el control hidráulico y de la profundidad del agua, la limpieza de las estructuras de entrada y descarga, el corte de la hierba en bermas, la inspección de la integridad de las mismas, el manejo de la vegetación del humedal y el monitoreo rutinario.

La profundidad del agua en el humedal puede requerir ajuste periódico según sea la estación o en respuesta al aumento a largo plazo de la resistencia por la acumulación de detritos en los poros del medio.

El control de mosquitos puede no ser requerido en sistemas de humedales FSS en la medida que la superficie del agua se mantenga debajo de la superficie superior del medio.

El manejo de la vegetación en estos humedales FSS no incluye la poda rutinaria y disposición del material podado.

La remoción de contaminantes por parte de la vegetación es un mecanismo relativamente insignificante de manera que el corte y la remoción rutinaria de la vegetación no proporcionan un beneficio significativo en cuanto al tratamiento.

La remoción de detritos acumulados no es necesaria, y en climas muy fríos sirve de aislamiento térmico del lecho del humedal.

El mantenimiento de la vegetación también puede incluir el manejo de la vida silvestre dependiendo del tipo de vegetación seleccionada para el sistema y la posición del agua.

El control de la calidad del humedal se monitoreara cada mes los siguientes parámetros, tanto al ingreso como a la salida del humedal.

DBO5

SST

Nitrógeno como NTK

Nitrógeno como NH3/NH4

Nitrógeno como NO3

Nitrógeno total

Fósforo total

Coliformes fecales (#/100 mL)

Dado que el componente de humedales normalmente está precedido por alguna forma de pretratamiento, se recomienda que este sea mantenido en buen estado de operatividad ya que la vida útil y la eficiencia del humedal dependen de esta condición.

El monitoreo permitirá que el operador tenga un mejor entendimiento del desempeño del humedal y le proporcione la base para hacer ajustes de ser necesarios.

LAS ACTITUDES: Un humedal creado es un sistema natural – sencillo, viviente y cambiante que nos dan la oportunidad de ver y tratar con nuestros residuos en una forma agradable y eficaz, siguiendo los procesos que se requieren para un correcto y buen funcionamiento del sistema.

LAS PLANTAS: Si no les hemos plantado su humedal, revisa la Guía de Plantas para Humedales. Una vez que el humedal esta plantado, hay que mantener el nivel de agua alineado con los raíces por 3 meses para alentar que los raíces alcancen hasta el fondo.

Si al principio el sistema no recibe aguas provenientes de la casa, tendrá que llenarse el humedal con agua fresca.

Vigilar las plantas sobrantes e invasivas, y sacarlas de raíz.

La utilidad real de las plantas es crear una matriz en el suelo la cual optimiza el crecimiento de los microbios.

Si se forma una matriz muy espesa y densa, no se fluye bien.

Es típico podar plantas como el junco y tule así que crezcan de nuevo.

Tratar el sistema de humedal como un jardín real, con las precauciones sanitarias como se indica debajo.

EL NIVEL DE AGUA: Finalizado el periodo de tres meses de observación del crecimiento de las plantas, es muy importante subir y mantener el nivel de agua 5 centímetros debajo de la superficie de la grava para mitigar olores y mosquitos.

Si las oficinas están desocupadas por un largo periodo se tiene que llenar el humedal con agua fresca.

Controlar el nivel del agua por los tubos de ingreso y salida y por medio del tubo vertical que controla el nivel de agua mediante su movimiento pendular necesario que se encuentra dentro del registro, este tubo debe estar lubricado para su buen funcionamiento.

Se deben tomar las prevenciones necesarias para evitar el ingreso masivo de agua de la lluvia o de inundaciones por exceso de riego ocasionado por desniveles en los alrededores del humedal.

EL SISTEMA del DESAGUE: El sistema de desagüe funciona para aprovechar o desechar el agua de drenaje del humedal según las exigencias del área. Si tiene un campo de drenaje o sistema de irrigación utilice estas aguas.

. Si aparecen charcos o la tierra está saturada, considerar rehabilitar la zona

OBSTRUCCIONES: Además de drenaje inadecuado, las obstrucciones pueden causan olores y baja rendimiento en los humedales. Si tiene olor, primero verificar la primera parte del humedal. Si hay un charco de agua, cubrirlo con grava o composteo. Después, saca las piedras encima del tubo de distribución de la entrada y observa si los huecos están tapados. Si están, puede meter una manguera o arqueta de plomería por medio de los tubos que se levantan. O, sacar las rocas que cubren el tubo perforado y lavar los huecos con una manguera. Otros sitios donde se puede tapar es el PVC 'T' de la entrada del humedal y lo de la fosa

REGLAS de SEGURIDAD: No fumar, comer, o beber nada cuando se trabaja con aguas residuales, evitar contacto con la piel, utilizar guantes. Al terminar el trabajo lavar con jabón manos, pies, cara y ropa.

HOJA DE CALCULO - MODULO 9 PISOS

VENTILACION DE ESCALERA

CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PARQUES DEL CALLAO

1.0 CRITERIO

Para calcular el caudal de aire a la escalera se ha considerado:

- calcular el caudal de aire para ventilar la escalera con todas las puertas cerradas y sumarle el caudal de aire que se descargaría por el relief dámper (2500 cfm) según el ítem 7.2.3.8.4 de la NFPA 101

2.0 DATOS

numero de pisos	$N = 8$
Temperatura del medio ambiente	$To = 82\ ºF$
Temperatura al interior de la escalera	$Ts = 85\ ºF$
altura de la escalera	$H = 71.5\ ft$
numero de puertas de la escalera	$Np = 8$
densidad del aire	$\rho = 0.075\ Lb / ft^3$
diferencia de presión entre la escalera y el edificio	$\Delta P = 0.120\ in\ Wg$
área de filtración entre la escalera y el edificio	$A_{SB} = 0.19\ ft^2$
área de filtración entre el edificio y el exterior	$A_{BO} = 0.83\ ft^2$
la mitad del área de la puerta	$Ap = 11.30\ ft^2$

3.0 PARAMETROS

Los cálculos se han realizado teniendo en consideración lo indicado en el Reglamento Nacional de Edificaciones:

Título III, III.1 Arquitectura

Norma A.130 : Requisitos de seguridad

Capitulo I : Sistemas de evacuación

Sub Capítulo IV : Requisitos de los sistemas de presurización de escaleras

4.0 FACTOR DE TEMPERATURA

$$b = 7.64\left(\frac{1}{T_0} - \frac{1}{T_s}\right) \rightarrow \quad b = -0.0000776 \text{ in Wg / ft}$$

5.0 CAUDAL DE AIRE A PUERTAS CERRADAS:

diferencia de presión entre la escalera y el edificio a la altura Npa	$\Delta Pb = \Delta P_{SB}$	y = 8.1 ft
diferencia de presión entre la escalera y el edificio a la altura H	$\Delta Pt = \Delta P_{SB}$	y = 64.9 ft
Área de flujo efectivo por piso de escalera ft²	$Ae = A_{SB}$	
N° de puertas cerradas	Npc = 7	

$$\Delta P_b = \Delta P_{SOt} - by$$

ΔPb = 0.1304 in Wg

$$\Delta P_{Sb} = \frac{\Delta P_{SO}}{1 + \left(\frac{A_{SB}}{A_{BO}}\right)^2}$$

ΔPt = 0.1242 in Wg

$$G = 1740\left(\frac{\Delta P_t^{3/2} - \Delta P_b^{3/2}}{\Delta P_t - \Delta P_b}\right)$$

G = 931 FPM

$$A_{SBOe} = \frac{A_{SB} A_{BO}}{\sqrt{A_{SB}^2 + A_{BO}^2}}$$

A_{SBOe} = 0.19 ft²

$$Q_{SB} = G N_{pc} A_{SBOe}$$

Q_{SB} = 1,380 CFM

Aplicando un factor de seguridad de 1.2 Caudal = 1,380 CFM x 1.2 = 1,656 CFM

6.0 CAUDAL DE AIRE TOTAL

1,656 CFM + 2,500 CFM Q = 4,156 CFM

HOJA DE CALCULO - MODULO 15 PISOS

VENTILACION DE ESCALERA

CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PARQUES DEL CALLAO

1.0 CRITERIO

Para calcular el caudal de aire a la escalera se ha considerado:

- calcular el caudal de aire para ventilar la escalera con todas las puertas cerradas y sumarle el caudal de aire que se descargaría por el relief dámper (2500 cfm) según el ítem 7.2.3.8.4 de la NFPA 101

2.0 DATOS

numero de pisos	$N = 15$
Temperatura del medio ambiente	$To = 82\ ^{o}F$
Temperatura al interior de la escalera	$Ts = 85\ ^{o}F$
altura de la escalera	$H = 119.4\ ft$
numero de puertas de la escalera	$Np = 15$
densidad del aire	$\rho = 0.075\ Lb / ft^3$
diferencia de presión entre la escalera y el edificio	$\Delta P = 0.100\ in\ Wg$
área de filtración entre la escalera y el edificio	$A_{SB} = 0.24\ ft^2$
área de filtración entre el edificio y el exterior	$A_{BO} = 2.66\ ft^2$
la mitad del área de la puerta	$Ap = 11.30\ ft^2$

3.0 PARAMETROS

Los cálculos se han realizado teniendo en consideración lo indicado en el Reglamento Nacional de Edificaciones:

Título III, III.1 Arquitectura

Norma A.130 : Requisitos de seguridad

Capítulo I : Sistemas de evacuación

Sub Capítulo IV : Requisitos de los sistemas de presurización de escaleras

4.0 FACTOR DE TEMPERATURA

$$b = 7.64\left(\frac{1}{T_0} - \frac{1}{T_s}\right) \quad \rightarrow \quad b = -0.0000776 \text{ in Wg / ft}$$

5.0 CAUDAL DE AIRE A PUERTAS CERRADAS:

diferencia de presión entre la escalera y el edificio a la altura Npa	$\Delta Pb = \Delta P_{SB}$	y = 7.6 ft
diferencia de presión entre la escalera y el edificio a la altura H	$\Delta Pt = \Delta P_{SB}$	y = 119.4 ft
Área de flujo efectivo por piso de escalera ft²	$Ae = A_{SB}$	
Nº de puertas cerradas	Npc = 13	

$$\Delta P_b = \Delta P_{SOt} - by$$

ΔPb = 0.0921 in Wg

$$\Delta P_{Sb} = \frac{\Delta P_{SO}}{1 + \left(\frac{A_{SB}}{A_{BO}}\right)^2}$$

ΔPt = 0.0914 in Wg

$$G = 1740\left(\frac{\Delta P_t^{3/2} - \Delta P_b^{3/2}}{\Delta P_t - \Delta P_b}\right)$$

G = 791 FPM

$$A_{SBOe} = \frac{A_{SB} A_{BO}}{\sqrt{A_{SB}^2 + A_{BO}^2}}$$

A_{SBOe} = 0.24 ft²

$$Q_{SB} = G N_{pc} A_{SBOe}$$

Q_{SB} = 2,483 CFM

Aplicando un factor de seguridad de 1.2 Caudal = 2,483 CFM x 1.2 = 2,980 CFM

6.0 CAUDAL DE AIRE TOTAL

2,980 CFM + 2,500 CFM Q = 5,480 CFM

ING. DANIEL GUTIERREZ CASTILLO
CIP 19414

HOJA DE CÁLCULO

EXTRACCIÓN DE MONÓXIDO DE CARBONO

CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PARQUES DEL CALLAO

1.0 DATOS DE LOS LOCALES

Número de estacionamiento bajo techo (Semisótano)	= 49
Área del estacionamiento	= 1,193 m² = 12,837 pie²
Volumen del estacionamiento	= 3,343 m³ = 118,080 pie³

2.0 CÁLCULO DEL CAUDAL DE AIRE

Según el manual de la ASHRAE - Aplicaciones año 2003, capitulo 13 (Parking Garages):

a) Numero de carros en funcionamiento en la hora pico (N) 30% de 49 = 15

b) Emisión de CO del motor de un carro (E) = 1.544 lb/h.

c) Determinamos la máxima generación de CO en lb/h. pie² (G)

G = N E /Af.

N = número de carros en funcionamiento = 15

E = emisión de CO por carro = 1.544 lb/h

Af = área total del estacionamiento = 12,578 pie²

Reemplazando:

G = 15 x1.544 / 12,578 pie²= 0.00184 lb/h. pie²

d) Determinamos el factor (F)

F = 100 G/Go

Donde Go = 0.00546 lb/h. pie²

Reemplazando:

F = 100 x 0.00184 / 0.00546

F = 33.69

e) Determinamos el requerimiento mínimo de ventilación por pie², para que el nivel de concentración de CO no exceda de 25 ppm.

Q = C.F.T.

Q = ventilación por pie² (cfm/ pie²)

C = mínima ventilación (cfm/ pie²) = 0.0001363, para que el nivel de concentración de CO no exceda de 25 ppm.

F = Factor

T = tiempo de permanencia del carro en el estacionamiento = 120 seg

Reemplazando:

Q = 0.0001363 x 33.69 x 120 = 0.55 cfm/ pie²

f) El caudal de aire mínimo a extraer es de:

0.55 cfm/ pie² x 12,837 pie² = 7,060 cfm.

3.0 SEGÚN EL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES – RUBRO ELECTROMECANICA VI

3.1. En ningún caso la renovación de aire será menor a 12 metros cúbicos por hora y por metro cuadrado de superficie total del estacionamiento incluyendo las áreas de circulación.

Área = 1,193 m²

Renovación = 12 m³/h. m² = 7cfm/ m²

Caudal de aire = 1,193 m² x 7 = 8,351 cfm.

3.2 En ningún caso la renovación de aire será menor a un cambio completo de aire cada 12 minutos.

Volumen = 3,343 m³ = 118,080 pie³

Caudal = 118,080 / 12 = 9,840 cfm.

4.0 CONCLUSIÓN:

Se ha considerado un caudal de aire a extraer para los de **9,840 CFM.**

ING. DANIEL GUTIERREZ CASTILLO

CIP 19414

HOJA DE CÁLCULO

VENTILACION HALL PREVIO - MODULO DE 9 PISOS
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PARQUES DEL CALLAO

1.0 CALCULO DE LA INYECCION DE AIRE

1.1 Calculo del volumen del hall previo:

Volumen (V) = Área del piso x altura

$V = 3.6\ m^2 \times 2.3\ m = 8.28\ m^3 = 293\ pie^3$

1.2 Calculo del caudal:

Número de renovaciones por hora = 60 cambios/Hr. = 1cambio/min.

Caudal por piso $= \frac{V \times No\ Renov.}{60} = \frac{293 \times 60}{60} = 293$**CFM**

Caudal Total: 293 **CFM** x 7 pisos = 2,051 **CFM**

2.0 CALCULO DE LA EXTRACCION DE AIRE

De acuerdo a la NFPA 101, Item 7.2.3.8.2, el caudal de aire a extraer será 150 por ciento mayor al caudal de aire inyectado.

Caudal = 1.5 x 2,051 CFM = 3,076.5 CFM

HOJA DE CÁLCULO - MODULO DE 15 PISOS
VENTILACION HALL PREVIO - MODULO DE 9 PISOS
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PARQUES DEL CALLAO

1.0 CALCULO DE LA INYECCION DE AIRE

1.1 Calculo del volumen del hall previo:

Volumen (V) = Área del piso x altura

$V = 3.6\ m^2 \times 2.3\ m = 8.28\ m^3 = 293\ pie^3$

1.2 Calculo del caudal:

Número de renovaciones por hora = 60 cambios/Hr. = 1cambio/min.

Caudal por piso $= \frac{V \times No\ Renov.}{60} = \frac{293 \times 60}{60} = 293$**CFM**

Caudal Total : 293 **CFM** x 14 pisos = 4,102 **CFM**

2.0 CALCULO DE LA EXTRACCION DE AIRE

De acuerdo a la NFPA 101, Item 7.2.3.8.2, el caudal de aire a extraer será 150 por ciento mayor al caudal de aire inyectado.

Caudal = 1.5 x 4,102 CFM = 6,153 CFM

ING. DANIEL GUTIERREZ CASTILLO
CIP 19414

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. GENERALIDADES

El presente Proyecto se ha realizado para proveer: Sistema de extracción de monóxido de carbono de los estacionamientos, ventilación de los servicios higiénicos, ventilación del cuarto de bombas y ventilación mecánica para el hall previo del **Conjunto Residencial los Parques del Callao,** ubicado en Av. República Argentina N°2430 Lote 1 y 2 - Manzana I, distrito Callao – Provincia Constitucional del Callao.

Para el desarrollo del presente proyecto se ha tenido en cuenta.

- RNE (Reglamento Nacional de Edificaciones - Peru)
- NFPA (National Fire Protective Association)
- ASHRAE (American Society of Heating, Refrigeration and Air Conditioning Enginners)
- SMACNA (Sheet metal and Air Conditioning Contractors National Association, Inc)
- ASA (American Standard Asociation)
- ASTM (American Society for Testing Materials)
- Los códigos y regulaciones nacionales sobre estas instalaciones en particular.

1.2. ALCANCES

El Contratista de las Instalaciones Mecánicas es el responsable de la correcta ejecución del presente proyecto, el cual comprende el suministro e Instalación de Equipos y Materiales detallados más adelante y de aplicar las mejores técnicas de instalación en aquellos puntos que no estén especialmente descritos.

Para la ejecución de los trabajos se deberá usar mano de obra calificada, herramientas adecuadas y la dirección técnica de un Ingeniero Mecánico Colegiado en la especialidad, respaldado por una empresa especializada en este rubro.

En la ejecución de los trabajos de instalación deberán observarse las siguientes normas y códigos:

- RNE (Reglamento Nacional de Edificaciones - Perú)
- NFPA (National Fire Protective Association)
- ASHRAE (American Society of Heating, Refrigeration and Air Conditioning Enginners)
- SMACNA (Sheet metal and Air Conditioning Contractors National Association, Inc)
- Los códigos y regulaciones nacionales sobre estas instalaciones en particular.

Los suministros y trabajos a ejecutarse incluyen pero no están limitados a lo siguiente:

- Suministro e Instalación de todos los equipos y accesorios que aparecen en los planos y/o solicitan en las presentes especificaciones técnicas, completos con todos los elementos que sean requeridos para su correcta y normal operación, aún cuando no están mostrados en los planos ni se describan en las especificaciones.
- Bases anti vibratorios especiales para cada equipo.
- Fabricación e Instalación de todos los ductos metálicos, rejillas.
- Conexión eléctrica de todos los equipos.

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCION - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

- Conexión eléctrica de los controles.
- Pruebas, regulaciones y balance de todos los sistemas.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS

1.3.1. Extracción de monóxido de carbono

El proyecto consta de tres semisótanos diferentes, cada una de ellos en un nivel - 1.50m.

La extracción del monóxido de carbono se hará con unas rejillas ubicadas a nivel de techo, estas rejillas están conectadas a unos ductos de plancha galvanizada horizontales colgados del techo los cuales llegan hasta la sala de maquinas del extractor de monóxido de carbono.

El monóxido de carbono es captado por las rejillas y transportado por la red de ductos hasta la sala de maquinas donde el extractor lo aspira y lo expulsa al exterior por medio de una red de ductos de mampostería a una altura no menor de 3.0 m del nivel de vereda.

En ingreso de aire para los sótanos es por medio de la rampa vehicular y rejillas en los techos de estacionamientos.

Para el semisótano del condominio I la ventilación será cruzada por medio de ventanas altas y rampas vehiculares por lo cual no se requiere equipos de extracción.

Los extractores funcionaran de la siguiente manera:

01.- Al inicio del funcionamiento del sistema el extractor funcionara al 50% del caudal total.

02.- Cuando un detector de monóxido de carbono detecta una concentración mayor a lo establecido, el extractor funcionara al 100 %

El control del sistema es con los detectores de monóxido de carbono (03) ubicados en el semi sótano a una altura de 1.50 metros, estos detectores enviaran la señal al variador de frecuencia el cual hara variar el caudal de aire

1.3.2. VENTILACIÓN MECÁNICA PARA EL HALL PREVIO

La inyección de aire al hall previo se hará con un ventilador centrífugo en línea ubicado en la azotea y un ducto de mampostería vertical. En cada piso se ubica una rejilla de suministro en la parte inferior para el ingreso de aire.

La extracción de aire y humo del hall previo se hará con un extractor centrífugo en línea ubicado en la azotea y un ducto de mampostería vertical, en cada piso se ubica una rejilla en la parte superior para la extracción.

La inyección de aire a la escalera se hará con un ventilador centrífugo simple entrada ubicado en la azotea y un ducto de mampostería vertical, en cada piso se ubica una rejilla en la parte superior para el ingreso de aire.

Cuando se active algún dispositivo del sistema de detección y alarma de incendio, se energizaran los motores de los equipos que ventilan del hall previo y el motor del equipo que ventila la escalera .

En el caso que el humo llegue a la azotea y sea succionado por los ventiladores los detectores de

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

humos ubicados en los ductos de descarga de los ventiladores desconectaran automáticamente los motores de dichos equipos.

1.4. PARÁMETROS

1.4.1. Extracción de monóxido de carbono

El cálculo del caudal de aire a extraer se ha determinado para que la concentración de monóxido de carbono (CO) no sobrepase de 35 ppm (partes por millón) para una exposición de 1 hora ó 25 ppm para una exposición de 8 horas. En ningún caso la renovación de aire será menor a 12 m^3/h por metro cuadrado de la superficie total de estacionamiento, incluyendo las áreas de circulación, ni menor a 5 cambios del aire total por hora.

1.4.2. VENTILACIÓN MECÁNICA DEL HALL PREVIO PARA VIVIENDAS

A) El diseño de la Ventilación Mecánica para el hall previo (recinto a prueba de humos) deberán cumplir con la NFPA 101, Items 7.2.3.3 y los requerimientos de 7.2.3.8.1 al 7.2.3.8.4.

B) Al vestíbulo se le proveerá una inyección de aire con no menos de un cambio de aire por minuto y la extracción será 150 por ciento del caudal de la inyección

C) El suministro de aire y la extracción de aire al vestíbulo serán a través de diferentes ductos utilizados solo para tales fines.

D) El suministro de aire deberá entrar al vestíbulo a 6 pulgadas (150mm) del nivel del piso.

E) La parte alta de la rejilla de extracción estará ubicada en la parte superior a no mas de 6 pulgadas (150mm) por debajo del techo y estará exclusivamente dentro del area de captura del humo.

F) Cuando las hojas de la puerta están en posición abiertas, no se deberá obstruir las aberturas de suministro ni de extracción de aire al hall.

G) Los dampers de control operaran si es necesario para cumplir con los requisitos del diseño.

H) Para servir como trampa de humo y calor además de proveer un movimiento hacia arriba de la columna de aire, la distancia entre el techo del vestíbulo y la parte superior de la puerta de ingreso/salida del vestíbulo no será menor a 0.51 m. La altura podrá reducirse cuando sea justificada por el ingeniero diseñador y de pruebas de campo.

I) La escalera deberá ser provista de una abertura con un dámper de alivio (relief damper) ubicada en la parte superior, además tendrá un suministro de aire (ventilación mecánica) de una capacidad suficiente para descargar a través del relief damper un caudal de por lo menos 2,500 CFM manteniendo 0.1"ca (25N/m2) de presión positiva dentro de la escalera con respecto al vestíbulo previo con todas las puertas cerradas.

1.4.3. Ventilación :

a) cuarto de bombas

Renovaciones: 20 cambios / hora

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

b) Servicios higiénicos

Renovaciones: 20 cambios / hora

1.5. PLANOS

1.5.1. Planos del proyecto

IM-01 Instalaciones Mecánicas – Tabla, leyenda, notas y detalles.

IM-02 Instalaciones Mecánicas – Plan General 1° Piso.

IM-03 Instalaciones Mecánicas – Plan General Semisótano y cto. Bombas.

IM-04 Instalaciones Mecánicas – Condominio I – Semisótano – Plantas y corte 1-1 – Sector 1.

IM-05 Instalaciones Mecánicas – Condominio I – Semisótano – Plantas y corte 1-1 – Sector 2.

IM-06 Instalaciones Mecánicas – Condominio II – Semisótano – Plantas y corte 2-2 – Sector 1.

IM-07 Instalaciones Mecánicas – Condominio II – Semisótano – Plantas y corte 2-2 – Sector 2.

IM-08 Instalaciones Mecánicas – Condominio III – Semisótano – Plantas y corte 3-3 – Sector 1.

IM-09 Instalaciones Mecánicas – Condominio III – Semisótano – Plantas y corte 3-3 – Sector 2.

IM-10 Instalaciones Mecánicas – Modulo 9 Pisos – Plantas 1° Piso.

IM-11 Instalaciones Mecánicas – Modulo 9 Pisos – Planta típica 2° y 3° Piso.

IM-12 Instalaciones Mecánicas – Modulo 9 Pisos – Planta típica 4° al 7° Piso.

IM-13 Instalaciones Mecánicas – Modulo 9 Pisos – Planta 8° Piso.

IM-14 Instalaciones Mecánicas – Modulo 9 Pisos – Planta 9° Piso.

IM-15 Instalaciones Mecánicas – Modulo 9 Pisos – Cortes.

IM-16 Instalaciones Mecánicas – Modulo 15 Pisos – Planta 1° Piso.

IM-17 Instalaciones Mecánicas – Modulo 15 Pisos – Planta típica 2° al 8° Piso.

IM-18 Instalaciones Mecánicas – Modulo 15 Pisos – Planta típica 9° al 15° Piso.

IM-19 Instalaciones Mecánicas – Modulo 15 Pisos – Planta techos.

IM-20 Instalaciones Mecánicas – Modulo 15 Pisos – Cortes 2.

1.5.2. Planos de obra

El Contratista antes de comenzar las instalaciones deberá presentar los planos de Obra para la aprobación del Propietario.

En estos planos se indicará:

La distribución de los equipos ofertados con las medidas a escala y marcando los espacios mínimos para mantenimiento.

La distribución de ductos y rejillas compatibilizadas con las otras instalaciones.

1.5.3. Planos de replanteo

El Contratista al final de la Obra presentará los planos de replanteo en los que estará indicando el estado final de la Instalación, diagramas de control, esquemas eléctricos y los datos necesarios de los Equipos y Accesorios.

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

2.3. EXTRACTOR CENTRÍFUGO (T/F)

Códigos: E-01, E-02.

Será del tipo centrífugo de doble entrada; el rodete será de hojas inclinadas hacia atrás (backward inclined airfoil), el cual será balanceado estática y dinámicamente como un solo conjunto con su eje.

El rodete será construido de acero del tipo non – overloading y estará unido mecánicamente a su eje por medio de chaveta.

El rodete será balanceado de acuerdo con AMCA estándar 204- 05 (Balance quality and vibration levels for fan)

El eje será de acero e irá apoyado en chumaceras con rodamientos de lubricación permanente que estará montado rígidamente a la estructura metálica.

La voluta y envoltorio del ventilador y demás partes metálicas serán construido de plancha de acero con un espesor mínimo de gauge 12

El motor estará montado sobre una base metálica con un mecanismo para tensar las fajas

El extractor será accionado por medio de motor eléctrico a través de fajas y poleas, siendo la polea motriz de paso variable; el motor deberá tener base metálica con tensor de fajas y guarda fajas. Los rodamientos serán de lubricación permanente y seleccionada para una duración mínima de 20,000 horas.

Los motores eléctricos deberán llevar protección térmica en las bobinas, el aislamiento de las bobinas será de clase "B", factor de servicio = 1.15

El eje exterior, chumaceras y motor eléctrico estarán cubiertos por una tapa de plancha galvanizada

Los rodamientos serán para trabajo pesado de lubricación permanente y seleccionada para una duración mínima de 20,000 horas

Las fajas serán fabricadas resistentes al calor y la grasa. Deberán de ser del tipo no estáticas

Incluirá guarda faja de plancha galvanizada de mínimo 1.0 mm

Pintura: todo el conjunto se somete a un proceso de prepintado, donde el acero es tratado químicamente, para garantizar la adherencia de la pintura. Posteriormente se aplica la pintura en polvo, adherida a través de un proceso electrostático, en donde después del horneado las piezas adquieren sus más altas características de resistencia a la corrección

Amortiguadores de vibración

Los equipos se suministraran e se instalaran con los respectivos amortiguadores de vibración recomendado por el fabricante

Certificaciones:

- UL 705
- AMCA (certified ratings seal for sound and air performance)

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

2.4. EXTRACTOR AXIAL (T/D)

Códigos: E-05

Será del tipo para instalación en pared

La hélice serán fabricadas de ABS, el cual será balanceado estática y dinámicamente.

Estructura y rejilla fabricado en polipropileno

La hélice estará unido directamente al eje del motor

2.5. EXTRACTOR CENTRÍFUGO EN LÍNEA (T/F)

Códigos: E-03, E-04.

Gabinete

La estructura y tapas serán construidas de plancha galvanizada de un espesor mínimo de gauge 18

Tres de sus lados serán tapas atornilladas con empaquetaduras de neopreno.

Llevara base para el motor, mecanismo para ajustar la faja y guarda faja fabricada de plancha galvanizada

Rodete

El rodete será centrífugo con paletas inclinadas hacia atrás, construidas de aluminio

Llevara un cono aerodinámico de aluminio en el ingreso de aire

El rodete será balanceado de acuerdo con AMCA estándar 204.96

Motor

Los motores serán para trabajo pesado, con rodamientos de lubricación permanente.

El motor llevara protección térmica entre las bobinas, el aislamiento de las bobinas será de clase "B" factor de servicio = 1.15

Rodamientos

Los rodamientos serán para trabajo pesado de lubricación permanente y seleccionada para una duración minima de 20,000 horas

Fajas y Poleas

El accionamiento del rodete es por medio de fajas y poleas, siendo la polea motriz de paso variable,

Las fajas serán fabricadas resistentes al calor y la grasa. Deberán de ser del tipo no estáticas

Amortiguadores de Vibración

Los equipos se suministraran e se instalaran con los respectivos amortiguadores de vibración recomendado por el fabricante

Certificaciones

UL 705

AMCA (sound and air performance)

Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

2.6. EXTRACTOR CENTRÍFUGO EN GABINETE (T/F)

Códigos: E-06

Gabinete

El gabinete metálico será construido de plancha galvanizada de un espesor mínimo de gauge 18

Llevara tapas atornilladas con empaquetaduras de neopreno.

Llevara base para el motor, mecanismo para ajustar la faja y guarda faja fabricada de plancha galvanizada

Rodete

El rodete será centrífugo de doble entrada, será de hojas inclinadas hacia delante (forward curved blades), construido de plancha galvanizada

El rodete será balanceado de acuerdo con AMCA estándar 204.96

Motor

Los motores serán para trabajo pesado, del tipo TEFC, con rodamientos de lubricación permanente.

El motor llevara protección térmica entre las bobinas, el aislamiento de las bobinas será de clase "B" factor de servicio = 1.15

Rodamientos

Los rodamientos serán para trabajo pesado de lubricación permanente y seleccionada para una duración minima de 100,000 horas

Fajas y poleas

El accionamiento del rodete es por medio de fajas y poleas, siendo la polea motriz de paso variable,

Las fajas serán fabricadas resistentes al calor y la grasa. Deberán de ser del tipo no estáticas

Amortiguadores de vibración

Los equipos se suministraran e se instalaran con los respectivos amortiguadores de vibración recomendado por el fabricante

Certificaciones

UL 705

AMCA (sound and air performance)

2.7. VENTILADOR CENTRÍFUGO EN LINEA (T/F)

Códigos: V-01, V-02, V-03, V-04.

Gabinete

La estructura y tapas serán construidas de plancha galvanizada de un espesor mínimo de gauge 18

Tres de sus lados serán tapas atornilladas con empaquetaduras de neopreno.

Llevara base para el motor, mecanismo para ajustar la faja y guarda faja fabricada de plancha galvanizada

Rodete

El rodete será centrífugo con paletas inclinadas hacia atrás, construidas de aluminio

Llevara un cono aerodinámico de aluminio en el ingreso de aire

El rodete será balanceado de acuerdo con AMCA estándar 204.96

Motor

Los motores serán para trabajo pesado, con rodamientos de lubricación permanente.

El motor llevara protección térmica entre las bobinas, el aislamiento de las bobinas será de clase "B" factor de servicio = 1.15

Rodamientos

Los rodamientos serán para trabajo pesado de lubricación permanente y seleccionada para una duración minima de 20,000 horas

Fajas y Poleas

El accionamiento del rodete es por medio de fajas y poleas, siendo la polea motriz de paso variable,

Las fajas serán fabricadas resistentes al calor y la grasa. Deberán de ser del tipo no estáticas

Filtros

Los ventiladores llevaran en la succión filtros lavables de malla de aluminio de 3 capas de ¼ de pulgada, los filtros se alojaran en canaletas de plancha galvanizada calibre 0.6

Amortiguadores de Vibración

Los equipos se suministraran e se instalaran con los respectivos amortiguadores de vibración recomendado por el fabricante

Certificaciones

UL 705

AMCA (sound and air performance)

2.8. VENTILADOR CENTRÍFUGO EN GABINETE (T/F)

Códigos: V-05

Gabinete

El gabinete metálico será construido de plancha galvanizada de un espesor mínimo de gauge 18

Llevara tapas atornilladas con empaquetaduras de neopreno.

Llevara base para el motor, mecanismo para ajustar la faja y guarda faja fabricada de plancha galvanizada

Rodete

El rodete será centrífugo de doble entrada, será de hojas inclinadas hacia delante (forward curved blades), construido de plancha galvanizada

El rodete será balanceado de acuerdo con AMCA estándar 204.96

Motor

Los motores serán para trabajo pesado, del tipo TEFC, con rodamientos de lubricación permanente.

El motor llevara protección térmica entre las bobinas, el aislamiento de las bobinas será de clase "B" factor de servicio = 1.15

Rodamientos

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@geingenieros.com.pe

Los rodamientos serán para trabajo pesado de lubricación permanente y seleccionada para una duración minima de 100,000 horas

Fajas y poleas

El accionamiento del rodete es por medio de fajas y poleas, siendo la polea motriz de paso variable.

Las fajas serán fabricadas resistentes al calor y la grasa. Deberán de ser del tipo no estáticas

Filtros

Los ventiladores llevaran en la succión filtros lavables de malla de aluminio de 3 capas de ¼ de pulgada, los filtros se alojaran en canaletas de plancha galvanizada calibre 0.6 mm con tapa

Serán de malla de aluminio de 3 capas de ¼" cada una

Amortiguadores de vibración

Los equipos se suministraran e se instalaran con los respectivos amortiguadores de vibración recomendado por el fabricante

Certificaciones

UL 705

AMCA (sound and air performance)

2.9. DETECTOR DE MONOXIDO DE CARBONO

Será del tipo para instalarse en gabinete, con un rango de 0-100 ppm, tendrá una caja protectora de acuerdo a la norma NEMA 4, rango de temperatura en el cual trabaja – 10 °C a 45 °C, rango de humedad en el cual trabaja 10 a 95% sin condensación, tensión de trabajo 24 voltios AC o 110 voltios AC, tendrá una exactitud de ± 5 ppm deberá cumplir con la certificación UL Standard 2034.

Será de 2 etapas para poder variar la velocidad del extractor.

Deberá tener un relé para el mando remoto del extractor.

2.10. VARIADOR DE FRECUENCIA

a) El variador de frecuencia debe convertir tensión trifásica que varíe entre +/- 10% a 60 Hz, en tensión y frecuencia variables de salida. Debe suministrar una tensión de salida completa al motor, incluso a una tensión a una tensión de alimentación del –10%. La relación tensión/frecuencia debe ser adecuada para el control de velocidad de ventiladores centrífugos.

b) El variador de frecuencia debe regular la salida para adaptarla contínuamente a la carga de corriente del ventilador y así minimizar el consumo de energía.

c) El variador de frecuencia debe regular todos los tipos de motores estándar IEC o NEMA sin la carga y sin que la temperatura del motor exceda el valor habitual cuando está conectado a la red.

d) El variador de frecuencia debe controlar motores de distintos tamaños conectados en paralelo, y debe ser posible para una máquina durante su funcionamiento sin riesgo de desconexión. El variador debe funcionar sin que el motor esté conectado, para su mantenimiento.

e) Debe ser posible proporcionar documentación que testifique que el fabricante ha sometido el variador a

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCION - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

varias pruebas, incluyendo aquellas de carga de motor.

f) El variador debe suministrar al motor una corriente de forma sinusoidal y un flujo magnético totalmente circular para obtener el par completo del motor a la frecuencia nominal, sin que éste se caliente más que en condiciones de funcionamiento normal conectado a la red.

g) Debe certificarse los siguientes puntos:

1. Eficiencia mínima de 96% a 100% de carga y 92% a 20% de carga.
2. Tensión de entrada 200/220/230 V +/- 10% ó 440/460/500 V +/- 10%
3. Temperatura ambiente durante operación de –10°C a 40°C. Humedad relativa máxima de 95%
4. Frecuencia de salida de 0-132Hz
5. Tensión de salida trifásica ajustable de 0-100%
6. El torque de salida se debe limitar al 110% del torque nominal del motor para impedir daños a los equipos conectados.
7. El variador puede usar señales de control 0-10 V, 1-5 V y 4-20mA
8. El variador debe tener dos relays de salida programables. Deben ser programables dos salidas analógicas para poder visualizar los parámetros en el sistema de control inteligente.
9. Debe ser posible programar 20 velocidades prefijadas diferentes. Incluso inversión de giro.
10. El variador debe evitar al menos 4 frecuencias de by pass con ancho de banda ajustable para evitar la resonancia mecánica.
11. El variador debe poseer una función de bloqueo de parámetros (password) para impedir una programación no intencionada.

h) El variador debe tener filtros en el circuito de corriente continua intermedio para asegurar disminuir el contenido armónico de la corriente de alimentación.

i) El variador debe cumplir los requisitos de EMC y RFI de acuerdo a la norma EN 55011.

j) El variador debe ser capaz de tomar el control del ventilador independientemente del sentido de rotación del mismo.

k) El variador debe tener un control con procesador de 32 bits y circuitos ASIC que garanticen el voltaje de motor completo y una corriente de motor de forma sinusoidal.

l) La función limitadora de corriente debe ser lo suficientemente rápida para que el variador resista fugas a tierra y cortocircuitos de corta duración en los terminales de salida sin que se dañen los componentes.

m) El variador debe poseer protección integrada contra lo siguiente: transitorios de red de acuerdo con VDE 0160, falta de fase en el cable de alimentación de la red, falta de fase en el cable de motor, fuga a tierra o cortocircuito en fases del motor. Si se pierde la velocidad de la referencia, mantener la velocidad del motor o regular la parada de acuerdo a la programación.

n) El variador debe emitir una advertencia o parar el motor si éste se sobrecalienta. Esta función debe ser parte integrante del convertido de frecuencia. En consecuencia, no se necesita un termistor en el motor.

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@geingenieros.com.pe

o) El variador debe tener un Cos 1 en el lado de la alimentación a todas las cargas y velocidades.

p) El circuito de salida debe asegurar la posibilidad de conmutación ilimitada entre el variador y el motor independientemente de la carga y la velocidad, sin que se dañe el variador ni se requieran otros equipos.

q) El variador debe tener un controlador PID incorporado de fábrica para obtener un control de lazo cerrado.

r) El variador debe ser adecuado para control manual y a distancia.

s) El variador no debe sufrir daños si se da una señal de arranque sin que el motor esté conectado.

t) El variador debe incluir las siguientes funciones de forma estándar:

1. Desconexión del inversor a 75 °C en el disipador de calor.
2. Protección contra sub voltaje.
3. Protección contra sobre voltaje.
4. Display y alfanumérico.
5. Elección de hasta 4 variables para visualización.
6. Bloqueo para impedir la programación accidental del variador.
7. Cuatro (04) rampas ajustables individualmente de aceleración y desaceleración.

u) Debe emplearse el mismo panel de control para todos los modelos de variador.

v) El variador debe tener un alojamiento metálico que actúe como caja de Faraday.

w) El variador debe tener ventiladores incorporados para su enfriamiento.

x) El panel de control debe ser extraíble y poder funcionar hasta 3m de distancia del variador.

2.11. DUCTOS METÁLICOS

Se fabricarán e instalarán de conformidad con los tamaños y recorridos mostrados en planos, la totalidad de los ductos metálicos para la ventilación.

El Contratista deberá verificar las dimensiones y comprobar que no existirán obstrucciones, proponiendo alteraciones en los casos necesarios y sin costo adicional, los que estarán sujetos a la aprobación del Ingeniero Supervisor.

Para la construcción de los ductos se emplearán planchas de fierro galvanizado de la mejor calidad, ARMCO tipo zinc - grip o similar.

En general, se seguirán las normas recomendadas por SMACNA (sheet metal and air conditioning contractors national association, inc)

Para la ejecución de los ductos se seguirán las siguientes instrucciones:

Ancho del ducto	Calibre	Empalmes y Refuerzos
Hasta 12"	N° 26	Correderas 1" a máx.-2.38 m. entre centros.
13" hasta 30"	N° 24	Correderas 1" a máx.-2.38 m. entre centros.
31" hasta 45"	N° 22	Correderas 1" a máx.-2.38 m. entre centros.
46" hasta 60"	N° 20	Correderas 1.1/2" a máx.-2.38 m. entre centros.

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

Más de 61"	N° 20	Correderas 1.1/2"a máx.-2.38 m. entre centros con refuerzo ángulo 1" x 1" x 1/8" entre empalmes.

Todos los ductos se asegurarán firmemente a techos de la siguiente manera:

- Para ductos hasta 20 pulgadas platinas de plancha galvanizada de 0.8 mm x 1 pulgadas y tacos de expansión de 1/4" de diámetro, cada 2.50 metros.
- Para ductos mayores a 20 pulgadas con colgadores de varilla galvanizada roscada de 3/8" de diámetro y la base del soporte de canal tipo Strut de 1.5/8" x 13/16"x 2.00 mm , cada 2.00 metros

La unión entre los ductos y los equipos se efectuarán por medio de juntas flexibles de lona de vinyl pesado y neoprene de 10" de ancho, similar o igual al tipo DFN-10 neoprene de la marca DURO DYNE y asegurada con abrazaderas y empaquetaduras para cierre hermético.

Se proveerán compuertas manuales en los desvíos de los ductos empleando planchas de fierro galvanizado calibre N° 20, cuyo eje irá apoyado en las caras del ducto con cojinetes de bronce. El eje identificará desde el exterior la posición real de la compuerta.

Los codos se construirán con el radio menor, igual a los 3/4 de la dimensión del ducto en la dirección el giro, donde por limitaciones de espacio no se pueden instalar codos curvos, se instalarán codos rectangulares con guías de doble espesor.

Las transformaciones se construirán con una pendiente hasta 25%.

2.12. REJILLAS DE EXTRACCIÓN

Serán de aletas inclinadas y se fabricarán de plancha galvanizada de acuerdo a las siguientes indicaciones:

- La medida máxima de una pieza es de 36"x36"; para medidas mayores se construirán en varias piezas según detalle adjunto.
- Las rejillas hasta 18" en el lado mayor se construirán con marco de plancha de 1/27" y las aletas de plancha de 1/54".
- Las rejillas de 19" hasta 36" en el lado mayor se construirán con marco de plancha de 1/24" y las aletas de plancha de 1/40".
- Todas las rejillas llevarán un damper de hojas opuestas, fabricado con Plancha galvanizada 1/54" para rejillas hasta 18" y plancha galvanizada de 1/40" para rejillas mayores a 18".
- Todas las rejillas serán pintadas con dos manos de pintura base zincromato y dos manos de pintura de acabado de color y tipo a definir por el propietario.
- Todas las uniones de plancha serán con soldadura de punto.

2.13. REJILLAS DE SUMINISTRO

Serán de doble juego de barras direccionales móviles y se fabricarán de plancha galvanizada de acuerdo a las siguientes indicaciones:

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@geingenieros.com.pe

- La medida máxima de una pieza es de 36" x 36"; para medidas mayores se construirán en varias piezas según detalle adjunto.
- Las rejillas hasta 18" en el lado mayor se construirán con marco de plancha de 1/27" y las aletas de plancha de 1/54".
- Las rejillas de 19" hasta 36" en el lado mayor se construirán con marco de plancha de 1/24" y las aletas de plancha de 1/40".
- Todas las rejillas llevarán un damper de hojas opuestas, fabricado con Plancha galvanizada 1/54" para rejillas hasta 18" y plancha galvanizada de 1/40" para rejillas mayores a 18".
- Todas las rejillas serán pintadas con dos manos de pintura base zincromato y dos manos de pintura de acabado de color y tipo a definir por el propietario.
- Todas las uniones de planchas serán con soldadura de punto.

2.14. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

En los planos de instalaciones eléctricas se indica el lugar donde se han dejado las previsiones eléctricas para el equipo de ventilación. El contratista de la Extracción de monóxido de carbono ejecutará totalmente la conexión eléctrica de los equipos desde dichas previsiones.

Se empleará tuberías Conduit galvanizada pesada americana y cajas Condulet cuando la instalación sea a la vista, pudiendo ser tubería plástica pesada únicamente cuando la instalación sea empotrada.

Los alambres y cables serán de cobre con forro tipo libre de halógeno.

Será parte de la instalación eléctrica la instalación de todo el sistema de control, los arrancadores magnéticos y las botoneras de arranque ubicadas en lugares accesibles.

Todos los equipos de ventilación estarán conectados a tierra con su respectivo cable.

Para la conexión eléctrica en general se seguirán las normas técnicas establecidas en el código nacional de electricidad.

2.15. PRUEBAS Y BALANCEO

Las pruebas y ajustes de los equipos de Ventilación serán supervisados personalmente por el ingeniero responsable de las instalaciones; para las pruebas y regulaciones se ceñirá a las instrucciones de los fabricantes.

Una vez que el sistema de distribución de aire se encuentre en operación, deberá balancearse conforme a los caudales de aire que se especifican en los planos, utilizándose instrumentos aprobados para la medicion de las velocidades en el interior de los conductos y caudal de aire en las rejillas.

Para la medición de la velocidad del aire en los conductos se emplearán tubos de Pitot.

Para la medición del caudal de aire en las rejillas se emplearán Balometro (medición de caudal de aire directo)

Una vez informado el propietario de que el sistema se encuentra balanceado, deberán verificarse en su presencia todas aquellas pruebas sobre las cuales él exija comprobación.

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

Si es necesario realizar ajustes adicionales para el control de la concentración de monóxido de carbono, éstos se efectuarán de acuerdo a cada condición y de conformidad con el propietario.

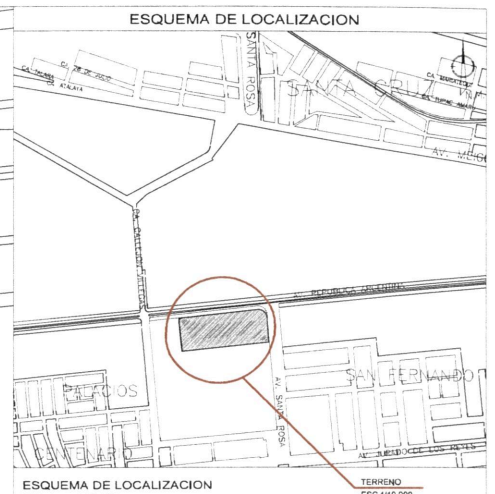
Se regularán y calibrarán los controles automáticos. Se entrenará en la operación de los equipos a la persona designada por el propietario.

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

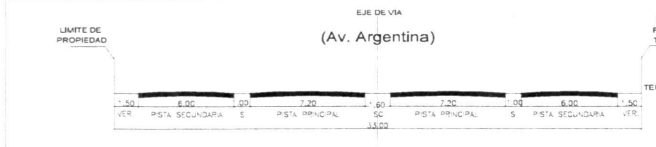
ANEXO 10
ETAPAS

PLANO DE UBICACION
ESCALA = 1:500



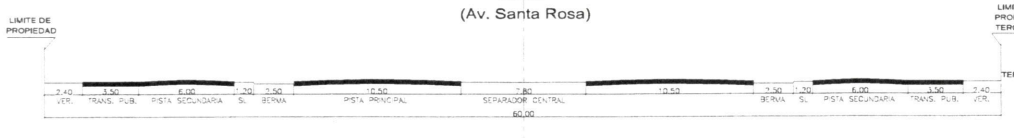
ESQUEMA DE LOCALIZACION
ESCALA = 1:10,000

ZONIFICACION	: ZRE – ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL
AREA DE ESTRUCTURACION URBANA: I	
DEPARTAMENTO	: LIMA
PROVINCIA	: CONSTITUCIONAL DEL CALLAO
DISTRITO	: CALLAO
URBANIZACION	:
LOTE	: LOTE 1 Y 2
MANZANA	: I
CALLE	: AV. REPUBLICA ARGENTINA
NRO.	: 2430



SECCION A-A
ESCALA: 1/250
Sección Normativa certificado de zonificacion y vias Nº 106-2012-MPC-GGDU-GPUC

SECCIONES VIALES
ESCALA = 1:250



SECCION B-B
ESCALA: 1/250
Sección Normativa certificado de zonificacion y vias Nº 106-2012-MPC-GGDU-GPUC

CUADRO DE AREAS

	ETAPA 1			ETAPA 2			ETAPA 3		ETAPA 4			ETAPA 5			ETAPA 6		ETAPA 7			ETAPA 8			ETAPA 9		TOTAL
	EDIFICIO 1	A. COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 2	A. COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 3	SUBTOTAL	EDIFICIO 5	A. COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 4	A. COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 6	SUBTOTAL	EDIFICIO 7	A. COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 8	A. COMUN	SUBTOTAL	EDIFICIO 9	SUBTOTAL	
	SEGÚN DGAC EDIF.07			SEGÚN DGAC EDIF.09			SEGÚN DGAC EDIF.08		SEGÚN DGAC EDIF.06			SEGÚN DGAC EDIF.04			SEGÚN DGAC EDIF.05		SEGÚN DGAC EDIF.01			SEGÚN DGAC EDIF.03			SEGÚN DGAC EDIF.02		
CISTERNA	0.00	289.96	289.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	289.96
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	1211.26	1211.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1224.16	1224.16	0.00	0.00	0.00	880.83	880.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3316.25
PISO 1	596.98	144.73	741.71	596.41	16.23	612.64	596.41	596.41	596.98	108.46	705.44	596.98	63.36	660.34	596.98	596.98	596.98	58.88	655.86	596.98	108.46	705.44	596.98	596.98	5871.80
PISO 2	589.78	54.50	644.28	589.86	0.00	589.86	589.86	589.86	589.78	54.50	644.28	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	54.5	644.28	589.78	589.78	5471.68
PISO 3	589.78	0.00	589.78	589.86	0.00	589.86	589.86	589.86	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	5308.18
PISO 4	589.78	0.00	589.78	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	5306.30
PISO 5	589.78	0.00	589.78	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	5306.30
PISO 6	589.78	0.00	589.78	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	5306.30
PISO 7	589.78	0.00	589.78	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	5306.30
PISO 8	589.78	0.00	589.78	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	5306.30
PISO 9	589.78	0.00	589.78	168.70	0.00	168.70	168.70	168.70	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	0.00	589.78	589.78	589.78	4465.86
PISO 10	588.92	0.00	588.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	588.92	0.00	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	4122.44
PISO 11	588.92	0.00	588.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	588.92	0.00	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	4122.44
PISO 12	588.92	0.00	588.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	588.92	0.00	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	4122.44
PISO 13	588.92	0.00	588.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	588.92	0.00	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	4122.44
PISO 14	588.92	0.00	588.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	588.92	0.00	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	4122.44
PISO 15	588.92	0.00	588.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	588.92	0.00	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	0.00	588.92	588.92	588.92	4122.44
TOTAL	8848.74	489.19	9337.93	4889.43	1227.49	6116.92	4889.43	4889.43	8848.74	162.96	9011.70	8848.74	1287.52	10136.26	8848.74	8848.74	8848.74	939.71	9788.45	8848.74	162.96	9011.70	8848.74	8848.74	75989.87

CUADRO COMPARATIVO

	PARAMETROS Nº 076-2012	PROYECTO
USOS	MULTIFAMILIAR, CONJUNTO RESIDENCIAL	CONJUNTO RESIDENCIAL
DENSIDAD NETA	2250 hab/ha (413.1 hab)	1581.78 hab/ha (2904 hab)
AREA DE LOTE NORMATIVO	LOS RESULTANTES DE LA HABILITACION URBANA	18,359.05 M2
COEF. DE EDIFICACION	4.00 (73,436.32 M2)	3.45 (63,255.90 m2)
% AREA LIBRE	30% (3,669.44m2)	68.01% (12,487.25m2)
ALTURA MAXIMA	15(60m)	15 PISOS (33.80 M.)
AREA MIN. DE VIVIENDA	---	---
RETIRO	AV. REPUBLICA ARGENTINA : 5.00m. AV. SANTA ROSA : 5.00m. AV. REPUBLICA ARGENTINA : 21.50m.	AV. REPUBLICA ARGENTINA : 5.14m. AV. SANTA ROSA : 5.50m. AV. REPUBLICA ARGENTINA : 37.85m.
ALINEAMIENTO FACHADA	AV. SANTA ROSA : 35.00m.	AV. SANTA ROSA : 35.63m.
Nº ESTACIONAMIENTOS	1 C/3 VIVIENDAS (323)	328 ESTACIONAMIENTOS

AREAS DEL PROYECTO INTEGRAL

PISOS	EXISTENTE	DEMOLICION	NUEVA	AMPLIACION	PARCIAL	TOTAL
SEMISOTANO - DSTS	--	--	3606.21	--	3606.21	--
1° PISO	--	--	5871.80	--	5871.80	--
2° PISO	--	--	5471.68	--	5471.68	--
3° PISO	--	--	5308.18	--	5308.18	--
4° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
5° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
6° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
7° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
8° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
9° PISO	--	--	4465.86	--	4465.86	--
10° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
11° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
12° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
13° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
14° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
15° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
AREA TECHADA						75,989.87
AREA LIBRE						12,487.25
AREA TERRENO						18,359.00

PROGRAMA MI VIVIENDA
AUTORIZADO MEDIANTE CARTA N° 1096-2013-FMV/GC
DE FECHA 26.12.2013

FIRMA PROP. | FIRMA Y SELLO PROY.

dlps ARQUITECTOS

LAMINA U-01 1 DE 1

PROYECTO: CONJ. RESIDENCIAL PARQUES DEL CALLAO

REVISION-0

PROPIETARIOS: VIVA GYM

DIB. ALM. | REV.

PLANO: PLANO DE UBICACION

ESCALA: Indicada | FECHA: AGO. 2015

ARQUITECTOS: ALFONSO DE LA PIEDRA CAP 3258; DERMAN SALAZAR BRINGAS CAP 5740

ARQUITECTOS ASOC.: LOURDES PELAEZ MAS CAP 5013

ANEXO 11
MEMORIA DESCRIPTIVA

Surco, 28 de Agosto del 2015

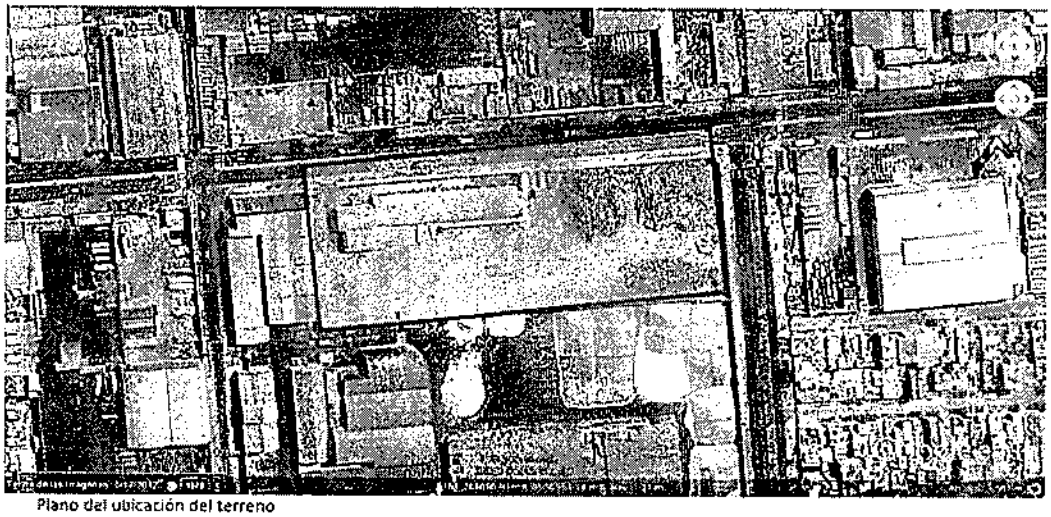
CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL CALLAO
MEMORIA DESCRIPTIVA

1. LA UBICACIÓN

La presente memoria descriptiva se refiere al proyecto arquitectónico para la construcción de un conjunto residencial de 09 edificios de vivienda multifamiliar, incluidos dentro del programa MI VIVIENDA, ubicado en la esquina de la avenida República Argentina con la avenida Santa Rosa, Mz. I, Lotes 1 y 2, Distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, cuyo propietario es "VIVA GYM S.A" (RUC Nº 20493040643)

Tiene dos frentes, desarrolla sobre un área de terreno de 18,359.05 m2. y colinda con las siguientes vías:

- Por el frente con la avenida República de Argentina con una línea recta de 197.85 ml
- Por la derecha con propiedad de terceros, con una línea recta de 83.80 ml.
- Por la izquierda con la avenida Santa Rosa, con 2 tramos, línea curva de 35.68 ml y línea recta de 61.59 ml.
- Por el fondo con propiedad de terceros, con una línea recta de 219.38 ml.



Plano del ubicación del terreno

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

La propuesta plantea la ejecución de un Conjunto Residencial, que cumple con normatividad vigente (RNE y ordenanzas distritales) como también con los aspectos reglamentarios de seguridad y evacuación. Para ello se propone desarrollar la mayor cantidad de unidades

inmobiliarias posibles manteniendo una buena calidad arquitectónica, con una distribución y dimensionamiento de ambientes que brinda seguridad y armonía para los usuarios.

La propuesta contempla la construcción de 9 edificios, con un total de 968 departamentos. La altura entre pisos considerada para los departamentos es de 2.30, con una losa maciza de 10 cms + 1 cms de acabado (12 cms en total), teniendo como altura de piso a piso 2.41.

Se plantea la ejecución del conjunto en 9 etapas:
Condominio 1, que consta de 03 etapas (etapas 1, 2 y 3): Edificios 1, 2 y 3, además de las áreas comunes.
Condominio 2, que consta de 03 etapas (etapas 4, 5 y 6): Edificios 4, 5 y 6, además de las áreas comunes.
Condominio 3, que consta de 03 etapas (etapas 7, 8 y 9): Edificios 7, 8 y 9, además de las áreas comunes.

Se cuenta con 03 ingresos peatonales (uno para cada condominio), planteados por la avenida República de Argentina, ubicando un Lobby (recepción) con baño, los que nos llevan a caminos peatonales interiores que distribuyen a los usuarios por cada uno de los 9 edificios.

En el primer nivel además se ubica las áreas comunes de los edificios, conformado por los cuartos de acopio de basura y las casas club, que están planteadas como edificaciones de 02 pisos, en el primer piso: cuenta con una sala de usos múltiples con un depósito, una tienda, 02 baños diferenciados por sexo y 01 baño para discapacitados; en el segundo piso cuenta con una oficina de administración con depósito, 01 gimnasio y 01 terraza con 2 parrillas, ambos niveles unidos por circulaciones verticales una escalera y un montacarga para discapacitados.

Los estacionamientos requeridos para las 968 unidades de vivienda son 323. El proyecto cuenta con 328, los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

36 unidades en el semisótano Nº 1,
38 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 1 (NPT. + 1.50),
50 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 2 (NPT. 0.00),
48 unidades en el semisótano Nº 2,
53 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 3 (NPT. + 1.50),
49 unidades en el semisótano Nº 3 y
54 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 4.

Las rampas de ingreso a los estacionamientos 2 y 3, se ubican por la avenida República de Argentina. El estacionamiento 1 tiene los accesos vehiculares de 3.00mts de ancho cada uno, hacia la Avenida Santa Rosa desde el semisótano 1 (NPT. – 1.50) y desde la bolsa de estacionamiento Nº 1 (NPT. + 1.50).

ASPECTO NORMATIVO

La propuesta está basada en el respeto de los lineamientos normativos exigidos en el certificado de parámetros, RNE y no sobrepasa la altura por Cono de vuelo según la DGAC.

Altura de la edificación:

La altura de la edificación respeta lo normado por los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios, se cumple con el 1.5 (a+r) .

Densidad:

El proyecto en la normativa cuenta con una limitante basada en la densidad que es de 2.250 hab/Ha, según el certificado de parámetros.

Densidad = Nº de habitantes x Ha. / Área del terreno

4,131 Habitantes (18359.05 x 2250 / 10000)

	DEPARTAMENTOS	HABITANTES	TOTAL HABITANTES	DENSIDAD TOTAL
2 DORMITORIOS	968	3	2904	2904
TOTAL	968		2904	2904

El proyecto tiene de esta manera una densidad de 1.581.78 hab/ha (2904 habitantes).

Área libre:
Los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios nos indican que el área libre no debe ser menor al 30%, en nuestro proyecto tenemos 68.01% de área libre (equivalente a 12,485.83 m2).

Estacionamientos:
Estos fueron calculados según las normativas vigentes. Los estacionamientos requeridos para las 984 unidades de vivienda son 323. El proyecto cuenta con 328 estacionamientos.

ESTACIONAMIENTOS		
	SEGUN PARAMETROS	PROYECTO
984 UNIDADES DE VIVIENDA	1 POR 3 DPTO = 323	328

Cuartos de acopio:
Se ha proyectado en el conjunto 5 cuartos de acopio, ubicados de la siguiente manera el Cuarto de Acopio Nº 1 en el Semisótano Nº 1, el Cuarto de Acopio Nº 2 ubicado en la bolsa de estacionamiento Nº 3 (NPT. +1.50); el Cuarto de Acopio Nº 3 ubicado en el Semisótano Nº 2; el Cuarto de Acopio 4 ubicado en la bolsa de estacionamiento Nº 4 (NPT. +1.50); y el Cuarto de Acopio Nº 5 ubicado en el Semisótano Nº 3.

* Sobre el Cuarto de Acopio: El Art. 43 de la Norma A-010 del RNE, señala que los ambientes para almacenamiento de basura se calculará a razón de 30lt/vivienda (0.03m3) por día.

Para el proyecto el número de viviendas es de 968 unidades, de donde:

0.03 x Nº de Viviendas = 0.03 x 968 unidades = 29.04m3 por día.

Siendo que cada cilindro ocupa un área en m3 de 0.30m3, entonces el número de cilindros a requerir será 29.04m3/0.30m3, concluimos que aproximadamente se requiere de 97 cilindros para abastecer a las 968 unidades de vivienda.

Los cuartos de acopio quedan distribuidos de la siguiente manera:

Cuarto de Acopio 1	: Capacidad 29 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 2	: Capacidad 22 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 3	: Capacidad 19 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 4	: Capacidad 21 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 5	: Capacidad 19 cilindros para basura

Haciendo un total de 110 cilindros.

Cuarto para Registrador Acelerografico:
Por tratarse de un proyecto que supera los 10,000.00 m2, se ha proyectado un ambiente para la ubicación de un registrador acelerográfico triaxial, ubicado en el Semisótano Nº 1, el mismo que cuenta con un área interior de 7.29 m2. Para este ambiente se está contemplando ventilación mecánica.

DESCRIPCION GENERAL DE LAS EDIFICACIONES:

CONDOMINIO I:

"Edificio 1" – Altura: 15 pisos
Área techada total: 8,859.90 m² - 120 departamentos

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

El área techada de este nivel es de 596.98 m².

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavanderia, estar, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m².

El área techada de cada nivel es de 590.19 m².

"Edificios 2 y 3" – Altura: 9 pisos
Área techada total por edificio: 4,343.56m² - 64 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 64.44 m² y 65.67 m²

Planta típica 2º-7º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Planta 8º y 9 º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos inferiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos tipo Dúplex por piso. El segundo piso de cada dúplex se ubica en el nivel del 9 º piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos Dúplex está entre los 87.51 m² y 87.61 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,373.71 m²

Semisótano Nº 1:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 3.35 m. de ancho. Consta de 36 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio.

El área techada de este nivel es de 880.83 m²

Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

CONDOMINIO II:

"Edificios 4, 5 y 6" – Altura: 15 pisos
Área techada total por edificio: 8,859.90 m² - 120 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,378.67 m²

Semisótano Nº 2:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 6.00 m. de ancho. Consta de 48 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio y 01 cuarto de extracción de monóxido.

El área techada de este nivel es de 1,215.71 m²

Casa Club:

Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

CONDOMINIO III:

"Edificio 7, 8 y 9" – Altura: 15 pisos
Área techada total por edificio: 8,859.90 m² - 120 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavanderia, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavanderia, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).
El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,379.75 m²

Semisótano Nº 3:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 6.00 m. de ancho. Consta de 49 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio y 01 cuarto de extracción de monóxido.

El área techada de este nivel es de 1,216.79 m²

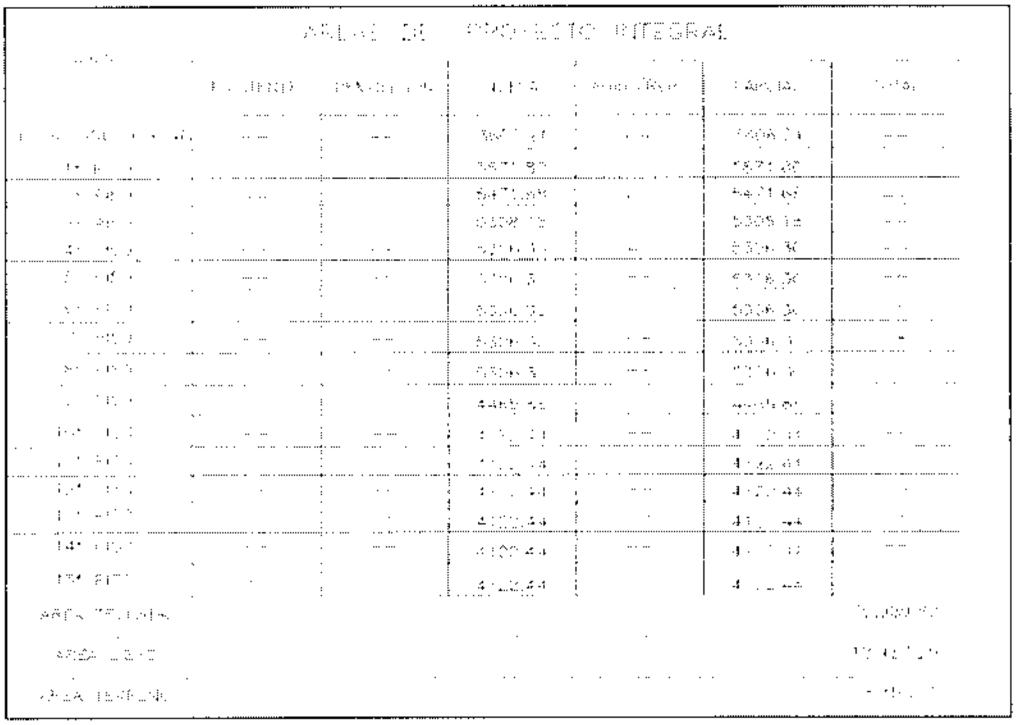
Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

AREA TECHADA

En la propuesta se ha logrado un área techada total de 75,989.87 m2, de los cuales se han obtenido en vivienda un área vendible de 63,914.10 m2 distribuidos en 968 departamentos.

CUADRO RESUMEN Y AREAS



AREAS DE PROYECTO INTEGRAL

El área techada del proyecto en viviendas es de 71,720.04 m^2
El área techada del proyecto en áreas comunes es de 663.62 m^2
El área techada del proyecto semisótanos comunes es de 3,316.25 m^2
El área techada del proyecto en cisternas es de 289.96 m^2

Arq. Alfonso de la Piedra del Río
Cap. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas
Cap. 5740

La Fiduciaria
Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

Surco, 28 de Agosto del 2015

ANEXO : MEMORIA DESCRIPTIVA 1° ETAPA

Se cuenta con 01 ingreso peatonal, planteado por la avenida República de Argentina, ubicando un Lobby (recepción) con baño, que nos lleva a caminos peatonales interiores que distribuyen a los usuarios a través del condominio.

En el primer nivel además se ubica la casa club, planteada como una edificación de 02 pisos, así como una bolsa de estacionamientos (a nivel) para 50 unidades de autos; cuyo ingreso está planteado por la avenida República de Argentina.

"Edificio 1" – Altura: 15 pisos
Área techada total: 8,859.90 m² - 120 departamentos

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

El área techada de este nivel es de 596.98 m².

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, estar, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m².

El área techada de cada nivel es de 590.19 m².

Casa Club:
Área techada total: 162.96 m²

Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.

En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.

El área techada en el primer nivel es de 108.46 m².

En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de este nivel es de 54.50 m².

CUADRO DE AREAS:

	ETAPA 1		
	EDIFICIO 1	A. COMUN	SUBTOTAL
	SEGÚN DGAC EDIF.07		
CISTERNA	0.00	289.96	289.96
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00
PISO 1	596.98	144.73	741.71
PISO 2	589.78	54.50	644.28
PISO 3	589.78	0.00	589.78
PISO 4	589.78	0.00	589.78
PISO 5	589.78	0.00	589.78
PISO 6	589.78	0.00	589.78
PISO 7	589.78	0.00	589.78
PISO 8	589.78	0.00	589.78
PISO 9	589.78	0.00	589.78
PISO 10	588.92	0.00	588.92
PISO 11	588.92	0.00	588.92
PISO 12	588.92	0.00	588.92
PISO 13	588.92	0.00	588.92
PISO 14	588.92	0.00	588.92
PISO 15	588.92	0.00	588.92
TOTAL	8848.74	489.19	9337.93

Arq. Alfonso de la Piedra del Río
Cap. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas
Cap. 5740

ANEXO 12
MODELO DE PODER

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.- PODER IRREVOCABLE

*Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de Lima de la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S,** así como, de la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyan a favor de **EL BANCO,** en caso corresponda.*

*En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC Nº 20493040643, con domicilio en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima y/o **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES,** y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:*

1. *Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, suscribir las hipotecas a ser constituidas conforme lo indicado en la cláusula adicional que forma parte del presente instrumento luego de obtenida la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** , así como las cláusulas de restitución de dominio, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s **INMUEBLE/S,** con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato.*

2. *Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca de **EL/LOS INMUEBLE/S** objeto del presente Contrato a favor del **BANCO,** hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por el **BANCO** para la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**.*

3. *Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o de la hipoteca que recaiga sobre éste/os a favor del **BANCO** que financió*

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 11
MEMORIA DESCRIPTIVA

Surco, 28 de Agosto del 2015

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL CALLAO
MEMORIA DESCRIPTIVA

1. LA UBICACIÓN

La presente memoria descriptiva se refiere al proyecto arquitectónico para la construcción de un conjunto residencial de 09 edificios de vivienda multifamiliar, incluidos dentro del programa MI VIVIENDA, ubicado en la esquina de la avenida República Argentina con la avenida Santa Rosa, Mz. I, Lotes 1 y 2, Distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, cuyo propietario es "VIVA GYM S.A" (RUC Nº 20493040643)

Tiene dos frentes, desarrolla sobre un área de terreno de 18,359.05 m2. y colinda con las siguientes vías:

- Por el frente con la avenida República de Argentina con una línea recta de 197.85 ml
- Por la derecha con propiedad de terceros, con una línea recta de 83.80 ml.
- Por la izquierda con la avenida Santa Rosa, con 2 tramos, línea curva de 35.68 ml y línea recta de 61.59 ml.
- Por el fondo con propiedad de terceros, con una línea recta de 219.38 ml.

Plano del ubicación del terreno

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

La propuesta plantea la ejecución de un Conjunto Residencial, que cumple con normatividad vigente (RNE y ordenanzas distritales) como también con los aspectos reglamentarios de seguridad y evacuación. Para ello se propone desarrollar la mayor cantidad de unidades

inmobiliarias posibles manteniendo una buena calidad arquitectónica, con una distribución y dimensionamiento de ambientes que brinda seguridad y armonía para los usuarios.

La propuesta contempla la construcción de 9 edificios, con un total de 968 departamentos. La altura entre pisos considerada para los departamentos es de 2.30, con una losa maciza de 10 cms + 1 cms de acabado (12 cms en total), teniendo como altura de piso a piso 2.41.

Se plantea la ejecución del conjunto en 9 etapas:
Condominio 1, que consta de 03 etapas (etapas 1, 2 y 3): Edificios 1, 2 y 3, además de las áreas comunes.
Condominio 2, que consta de 03 etapas (etapas 4, 5 y 6): Edificios 4, 5 y 6, además de las áreas comunes.
Condominio 3, que consta de 03 etapas (etapas 7, 8 y 9): Edificios 7, 8 y 9, además de las áreas comunes.

Se cuenta con 03 ingresos peatonales (uno para cada condominio), planteados por la avenida República de Argentina, ubicando un Lobby (recepción) con baño, los que nos llevan a caminos peatonales interiores que distribuyen a los usuarios por cada uno de los 9 edificios.

En el primer nivel además se ubica las áreas comunes de los edificios, conformado por los cuartos de acopio de basura y las casas club, que están planteadas como edificaciones de 02 pisos, en el primer piso: cuenta con una sala de usos múltiples con un depósito, una tienda, 02 baños diferenciados por sexo y 01 baño para discapacitados; en el segundo piso cuenta con una oficina de administración con depósito, 01 gimnasio y 01 terraza con 2 parrillas, ambos niveles unidos por circulaciones verticales una escalera y un montacarga para discapacitados.

Los estacionamientos requeridos para las 968 unidades de vivienda son 323. El proyecto cuenta con 328, los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

36 unidades en el semisótano Nº 1,
38 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 1 (NPT. + 1.50),
50 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 2 (NPT. 0.00),
48 unidades en el semisótano Nº 2,
53 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 3 (NPT. + 1.50),
49 unidades en el semisótano Nº 3 y
54 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 4.

Las rampas de ingreso a los estacionamientos 2 y 3, se ubican por la avenida República de Argentina. El estacionamiento 1 tiene los accesos vehiculares de 3.00mts de ancho cada uno, hacia la Avenida Santa Rosa desde el semisótano 1 (NPT. – 1.50) y desde la bolsa de estacionamiento Nº 1 (NPT. + 1.50).

ASPECTO NORMATIVO

La propuesta está basada en el respeto de los lineamientos normativos exigidos en el certificado de parámetros, RNE y no sobrepasa la altura por Cono de vuelo según la DGAC.

Altura de la edificación:

La altura de la edificación respeta lo normado por los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios, se cumple con el 1.5 (a+r) .

Densidad:

El proyecto en la normativa cuenta con una limitante basada en la densidad que es de 2,250 hab/Ha. según el certificado de parámetros.

Densidad = Nº de habitantes x Ha. / Área del terreno

4,131 Habitantes (18359.05 x 2250 / 10000)

	DEPARTAMENTOS	HABITANTES	TOTAL HABITANTES	DENSIDAD TOTAL
2 DORMITORIOS	968	3	2904	2904
TOTAL	968		2904	2904

El proyecto tiene de esta manera una densidad de 1,581.78 hab/ha (2904 habitantes).

Área libre:
Los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios nos indican que el área libre no debe ser menor al 30%, en nuestro proyecto tenemos 68.01% de área libre (equivalente a 12,485.83 m2).

Estacionamientos:
Estos fueron calculados según las normativas vigentes. Los estacionamientos requeridos para las 984 unidades de vivienda son 323. El proyecto cuenta con 328 estacionamientos.

ESTACIONAMIENTOS		
	SEGÚN PARAMETROS	PROYECTO
984 UNIDADES DE VIVIENDA	1 POR 3 DPTO = 323	328

Cuartos de acopio:
Se ha proyectado en el conjunto 5 cuartos de acopio, ubicados de la siguiente manera el Cuarto de Acopio Nª 1 en el Semisótano Nº 1, el Cuarto de Acopio Nª 2 ubicado en la bolsa de estacionamiento Nº 3 (NPT. +1.50); el Cuarto de Acopio Nº 3 ubicado en el Semisótano Nª 2; el Cuarto de Acopio 4 ubicado en la bolsa de estacionamiento Nº 4 (NPT. +1.50); y el Cuarto de Acopio Nª 5 ubicado en el Semisótano Nº 3.

* Sobre el Cuarto de Acopio: El Art. 43 de la Norma A-010 del RNE, señala que los ambientes para almacenamiento de basura se calculará a razón de 30lt/vivienda (0.03m3) por día.

Para el proyecto el número de viviendas es de 968 unidades, de donde:

0.03 x Nº de Viviendas = 0.03 x 968 unidades = 29.04m3 por día.

Siendo que cada cilindro ocupa un área en m3 de 0.30m3, entonces el número de cilindros a requerir será 29.04m3/0.30m3, concluimos que aproximadamente se requiere de 97 cilindros para abastecer a las 968 unidades de vivienda.

Los cuartos de acopio quedan distribuidos de la siguiente manera:

Cuarto de Acopio 1	: Capacidad 29 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 2	: Capacidad 22 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 3	: Capacidad 19 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 4	: Capacidad 21 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 5	: Capacidad 19 cilindros para basura

Haciendo un total de 110 cilindros.

Cuarto para Registrador Acelerografico:
Por tratarse de un proyecto que supera los 10,000.00 m2, se ha proyectado un ambiente para la ubicación de un registrador acelerográfico triaxial, ubicado en el Semisótano Nº 1, el mismo que cuenta con un área interior de 7.29 m2. Para este ambiente se está contemplando ventilación mecánica.

DESCRIPCION GENERAL DE LAS EDIFICACIONES:

CONDOMINIO I:

"Edificio 1" – Altura: 15 pisos
Área techada total: 8,859.90 m² - 120 departamentos

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

El área techada de este nivel es de 596.98 m².

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, estar, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m².

El área techada de cada nivel es de 590.19 m².

"Edificios 2 y 3" – Altura: 9 pisos
Área techada total por edificio: 4,343.56m² - 64 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 64.44 m² y 65.67 m²

Planta típica 2º-7º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Planta 8º y 9 º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos inferiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos tipo Dúplex por piso. El segundo piso de cada dúplex se ubica en el nivel del 9 º piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos Dúplex está entre los 87.51 m² y 87.61 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,373.71 m²

Semisótano Nº 1:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 3.35 m. de ancho. Consta de 36 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio.

El área techada de este nivel es de 880.83 m²

Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

CONDOMINIO II:

"Edificios 4, 5 y 6" – Altura: 15 pisos
Área techada total por edificio: 8,859.90 m² - 120 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,378.67 m²

Semisótano Nº 2:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 6.00 m. de ancho. Consta de 48 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio y 01 cuarto de extracción de monóxido.

El área techada de este nivel es de 1,215.71 m²

Casa Club:

Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

CONDOMINIO III:

"Edificio 7, 8 y 9" – Altura: 15 pisos
Área techada total por edificio: 8,859.90 m² - 120 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución. Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).
El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,379.75 m²

Semisótano Nº 3:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 6.00 m. de ancho. Consta de 49 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio y 01 cuarto de extracción de monóxido.

El área techada de este nivel es de 1,216.79 m²

Casa Club:

Accesibles desde la circulación central.

En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.

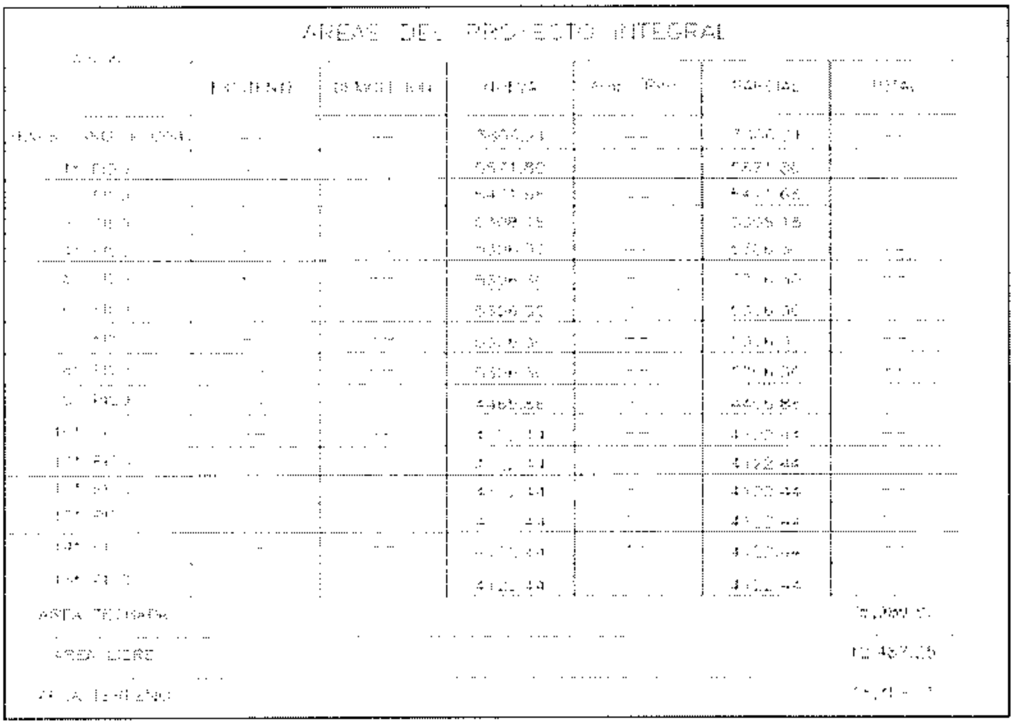
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

AREA TECHADA

En la propuesta se ha logrado un área techada total de 75,989.87 m2, de los cuales se han obtenido en vivienda un área vendible de 63,914.10 m2 distribuidos en 968 departamentos.

CUADRO RESUMEN Y AREAS



AREAS DEL PROYECTO INTEGRAL

El área techada del proyecto en viviendas es de 71,720.04 m^2
El área techada del proyecto en áreas comunes es de 663.62 m^2
El área techada del proyecto semisótanos comunes es de 3,316.25 m^2
El área techada del proyecto en cisternas es de 289.96 m^2

Arq. Alfonso de la Piedra del Río
Cap. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas
Cap. 5740

LA FIDUCIARIA
Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

Surco, 28 de Agosto del 2015

ANEXO : MEMORIA DESCRIPTIVA 1° ETAPA

Se cuenta con 01 ingreso peatonal, planteado por la avenida República de Argentina, ubicando un Lobby (recepción) con baño, que nos lleva a caminos peatonales interiores que distribuyen a los usuarios a través del condominio.

En el primer nivel además se ubica la casa club, planteada como una edificación de 02 pisos, así como una bolsa de estacionamientos (a nivel) para 50 unidades de autos; cuyo ingreso está planteado por la avenida República de Argentina.

"Edificio 1" – Altura: 15 pisos
Área techada total: 8,859.90 m² - 120 departamentos

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

El área techada de este nivel es de 596.98 m².

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, estar, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m².

El área techada de cada nivel es de 590.19 m².

Casa Club:
Área techada total: 162.96 m²

Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.

En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.

El área techada en el primer nivel es de 108.46 m².

En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de este nivel es de 54.50 m².

CUADRO DE AREAS:

	ETAPA 1		
	EDIFICIO 1	A. COMUN	SUBTOTAL
	SEGÚN DGAC EDIF.07		
CISTERNA	0.00	289.96	289.96
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00
PISO 1	596.98	144.73	741.71
PISO 2	589.78	54.50	644.28
PISO 3	589.78	0.00	589.78
PISO 4	589.78	0.00	589.78
PISO 5	589.78	0.00	589.78
PISO 6	589.78	0.00	589.78
PISO 7	589.78	0.00	589.78
PISO 8	589.78	0.00	589.78
PISO 9	589.78	0.00	589.78
PISO 10	588.92	0.00	588.92
PISO 11	588.92	0.00	588.92
PISO 12	588.92	0.00	588.92
PISO 13	588.92	0.00	588.92
PISO 14	588.92	0.00	588.92
PISO 15	588.92	0.00	588.92
TOTAL	8848.74	489.19	9337.93

Arq. Alfonso de la Piedra del Río
Cap. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas
Cap. 5740

ANEXO 12
MODELO DE PODER

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.- PODER IRREVOCABLE

*Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de Lima de la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S,** así como, de la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyan a favor de **EL BANCO,** en caso corresponda.*

*En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC Nº 20493040643, con domicilio en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima y/o **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:*

1. *Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, suscribir las hipotecas a ser constituidas conforme lo indicado en la cláusula adicional que forma parte del presente instrumento luego de obtenida la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** , así como las cláusulas de restitución de dominio, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s **INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato.*

2. *Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca de **EL/LOS INMUEBLE/S** objeto del presente Contrato a favor del **BANCO**, hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por el **BANCO** para la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S**.*

3. *Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o de la hipoteca que recaiga sobre éste/os a favor del **BANCO** que financió*

*la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación, y/o de las áreas, linderos y medidas perimétricas de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como de la/s Partida/s Registral/es en la/s que se encuentran inscrito/s **EL/LOS INMUEBLE/S** como bien/es independiente/s y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo cualquiera de **LOS APODERADOS** suscribir y/u otorgar las Minutas y/o Escrituras Públicas que se requieran.*

4. *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, 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**.*

5. *Realizar ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, 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, entendiéndose dentro de estas entidades a las empresas prestadoras de servicios públicos.*

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

7. *En mérito de la suscripción del presente documento, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo a la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo a la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas complementarias.*

8. *El presente poder podrá ser delegado en terceras personas.*

9. *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.*

*Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 8 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de 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; y podrá ser renovado hasta que queden inscritas en los Registros Públicos (i) la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLES** a favor de **EL COMPRADOR**, y (ii) la constitución de hipoteca que recae sobre éste/os a favor de **EL BANCO** que financió la compra de **EL/LOS INMUEBLES**, de ser el caso.*

El presente poder irrevocable comprende, sin limitación, la facultad para celebrar y presentar todos y cada uno de los documentos o instrumentos públicos o privados, incluyendo, sin limitarse a, modificaciones, aclaraciones, solicitudes o, en general, documentos de cualquier naturaleza ante cualquier persona en relación con las facultades señaladas en los párrafos anteriores.

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

*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 **VIVA GYM S.A.** y/o **LA FIDUCIARIA S.A.** 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.*

*Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LA FIDUCIARIA y/o LA VENDEDORA** no asumen responsabilidad* alguna *en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede. Asimismo, queda expresamente convenido y entendido entre las partes que **LA FIDUCIARIA** y/o **LA VENDEDORA** no serán responsables por los actos que realicen en ejecución de las facultades recibidas a través del presente poder irrevocable siempre que no hayan actuado con negligencia o dolo en el ejercicio de tales facultades".*

Lima, ___ de _____ de _____

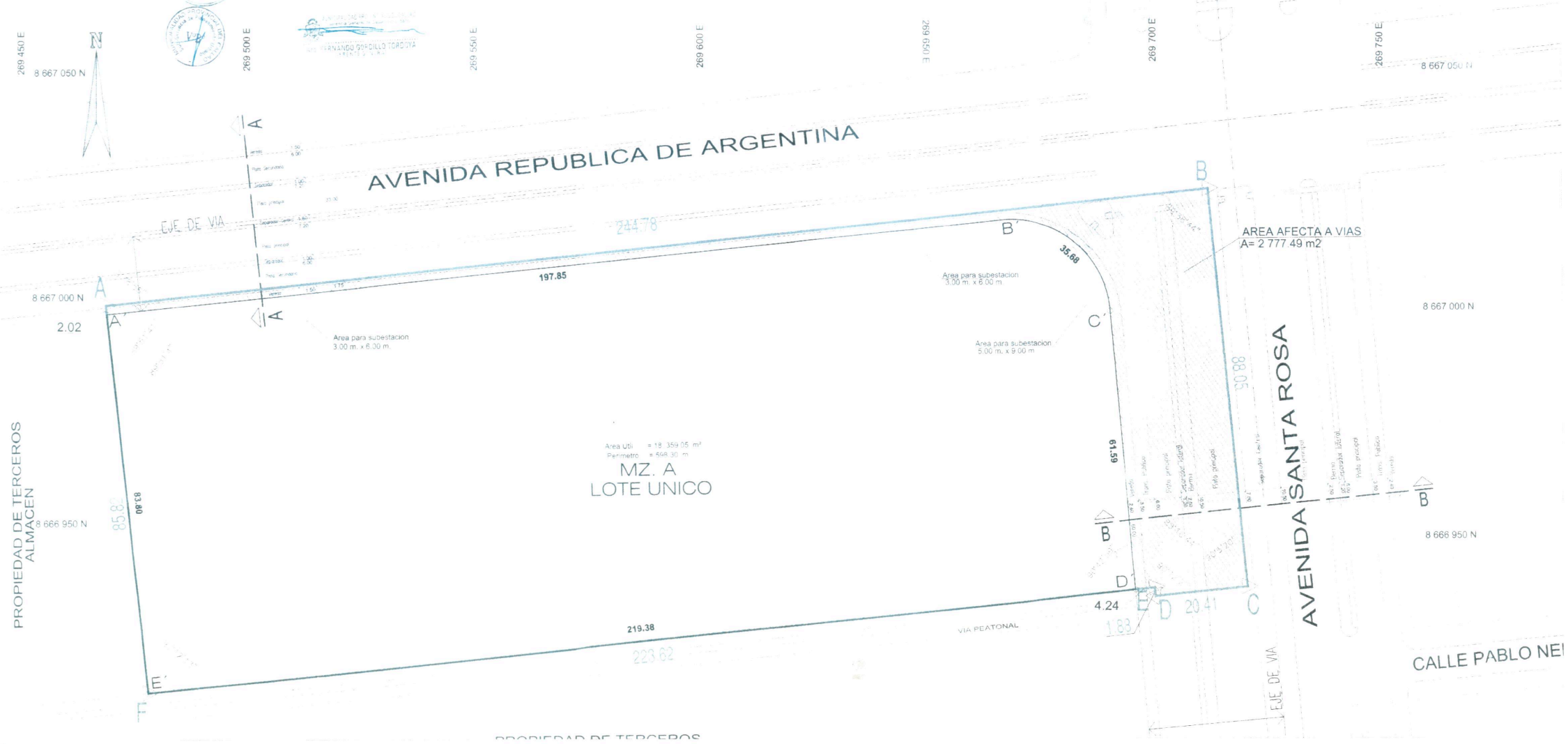
EL/LOS COMPRADOR/ES	EL/LOS COMPRADOR/ES
LA VENDEDORA	LA VENDEDORA

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

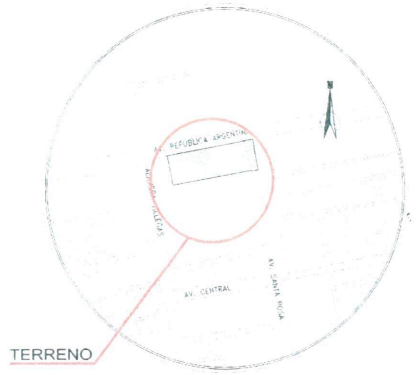
ANEXO 13
PLANO SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO

PLANO Nº 021-2014-MPC-GGDU-GPUC

MEDIANTE RESOLUCION DE GERENCIA GENERAL Nº 233-2014-MPC-GGDU, DE FECHA: 30-JUN-2014, SE APRUEBA LA HABILITACION URBANA. EXPDTE Nº: 2013-11-A-22829.



ESCALA 1:500



PLANO DE LOCALIZACION
ESCALA 1:10.000

CUADRO DE AREAS (CUADRO RESUMEN)

ITEM		PARCIAL	TOTAL	TOTAL
AREA BRUTA DEL TERRENO (MATRIZ)				
AREA A HABILITAR (ZRE)		21,136.54 m2	21,136.54 m2	100.00 %
AREA AFECTA A VIAS				
	AREA AFECTA A VIAS PROVINCIALES	2,777.49 m2	2,777.49 m2	13.00 %
	AREA AFECTA A VIAS LOCALES	0.00 m2	0.00 m2	0.00 %
AREA APORTES	AREA RECREACION PUB.	0.00 m2	0.00 m2	0.00 %
	AREA MIN. EDUCACION	0.00 m2	0.00 m2	0.00 %
AREA UTIL				
	AREA UTIL	18,359.05 m2	18,359.05 m2	87.00 %
				100.00 %

AREA DESTINADA A INSTALACIONES DE DISTRIBUCION ELECTRICA

ITEM	CANTIDAD	AREA	AREA PARCIAL	AREA TOTAL
SUBESTACION DE DISTRIBUCION ELECTRICA TIPO CONVENCIONAL	1 UND	45.00 m2	45.00 m2	
SUBESTACION COMPACTA TIPO PEDESTAL	2 UNID.	18.00 m2	36.00 m2	
				81.00 m2

CUADRO DE COORDENADAS UTM WG 84-18S (AREA BRUTA)

LADO	LONGITUD	ANGULOS	NORTE	ESTE	VERTICE
AB	244.78	89°51'41"	8668909.823	269467.134	A
BC	88.05	89°58'44"	8667074.113	269710.619	B
CD	20.41	97°16'20"	8666977.154	269719.132	C
DE	4.24	90°12'2"	8666975.131	269699.812	D
EF	223.62	179°07'0"	8666973.000	269695.824	E
FA	95.80	90°12'3"	8666914.214	269476.158	F

CUADRO DE COORDENADAS UTM WG 84-18S (AREA UTIL)

LADO	LONGITUD	ANGULOS	NORTE	ESTE	VERTICE
AB	217.85	89°51'41"	8668917.164	269467.7456	A
B'A'	20.00	-----	8667 [illegible]	269654.1512	B'
CD	61.59	-----	8666977.154	269719.132	C
D'E'	119.75	90°12'59"	8666975.131	269699.812	D'
E'A'	59.80	90°12'3"	8666914.214	269476.158	E'

CUADRO DE COORDENADAS UTM WG 84-18S (AREA AFECTA A VIAS)

LADO	LONGITUD	ANGULOS	NORTE	ESTE	VERTICE
AA'	2.02	00°08'50"	8668920.8145	269467.7456	A
AB	244.78	89°51'41"	8668909.823	269467.134	A
BB'	88.05	89°58'44"	8667074.113	269710.619	B
DD'	20.41	00°16'20"	8666977.154	269719.132	D
CC'	4.24	00°12'2"	8666975.131	269699.812	C
DD'	61.59	90°00'00"	8666973.000	269695.824	D
C'B'	35.69	90°00'00"	8667037.000	269695.824	C'
B'B	35.69	-----	8667037.000	269695.824	B'
EA'	197.85	-----	8667017.9005	269704.7512	E

AREA BRUTA= 21 136.54m2
PERIMETRO = 664.56 ml.

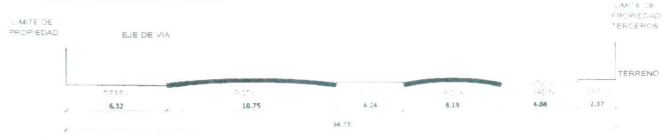
CUADRO DE AREAS

AREA BRUTA DEL TERRENO	21 136.54 m2
AREA DE AFECTACION VIAL	2 777.49 m2
AREA UTIL DEL TERRENO	18 359.05 m2

CUADRO DE APORTES (TIPO 5) REGLAMENTARIOS
ORD. 056 - CALLAO
AREA AFECTA A APORTES 18 359.05 m2

TIPO DE APORTE	%	AREA (M2)	PROYECTO
RECREACION PUBLICA	8%	1 468.72 m2	Se solicita redimir con dinero
MINISTERIO DE EDUCACION	2%	367.18 m2	Se solicita redimir con dinero

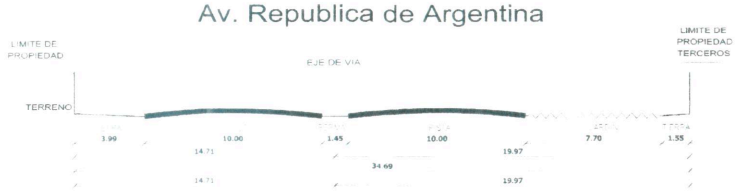
Av. Santa Rosa



SECCION B'-B'
ESCALA: 1/200
Sección existente

SECCION B-B
ESCALA: 1/200
Sección Normativa certificado de zonificacion y vias Nº 106-2012-MPC-GGDU-GPUC

Av. Republica de Argentina



SECCION A'-A'
ESCALA: 1/200
Seccion existente

SECCION A-A
ESCALA: 1/200
Sección Normativa certificado de zonificacion y vias Nº 106-2012-MPC-GGDU-GPUC

DETALLE RAMPA PARA DISCAPACITADOS 1

DETALLE RAMPA PARA DISCAPACITADOS 2

DETALLE SECCION 1-1 RAMPA PARA DISCAPACITADOS 1

En las esquinas e intersecciones de vías se colocarán rampas para discapacitados para acceso a las veredas, ubicadas en las diagonal sobre las bermas o las separadores centrales. La pendiente de la rampa no será mayor al 12% y el ancho mínimo libre será de 0.90m.

LEYENDA

CONDOMINIO CERRADO

PROGRAMA MI VIVIENDA
D.S. N° 053-98-PCM
D.S. N° 030-2002-MTC
D.S. N° 011-2003-VIVIENDA
D.S. N° 027-2003-VIVIENDA
D.S. N° 012-2004-VIVIENDA
R.M. N° 208-2003-VIVIENDA

SECCIONES VIALES
ESCALA INDICADA

Rafael Miranda Vargas-Fano

viva GyM

dlps

PROYECTO: HABILITACION URBANA CON FINES DE VIVIENDA CONDOMINIO CERRADO "LOS PARQUES DEL CALLAO"

PLANO: HABILITACION Y VIAS

ESCALA: 1:500

PLANO: L-01

DISEÑO: DIBUJO: REVISADO: APROBADO: FECHA APROBACION: CODIGO: REVISION:

MAYO 2013

ANEXO 14
ENTIDADES RECEPTORAS SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO

ENTIDADES RECEPTORAS DE LOS APORTES DE LA HABILITACION URBANA

CUADRO DE APORTES (TIPO 5)
REGLAMENTARIOS
ORD. 056 - CALLAO
AREA AFECTA A APORTES 18 359.05 m2

TIPO DE APORTE	%	AREA (M2)	PROYECTO
RECREACION PUBLICA	8%	1 468.72 m2	Se solicita redimir con dinero
MINISTERIO DE EDUCACION	2%	367.18 m2	Se solicita redimir con dinero

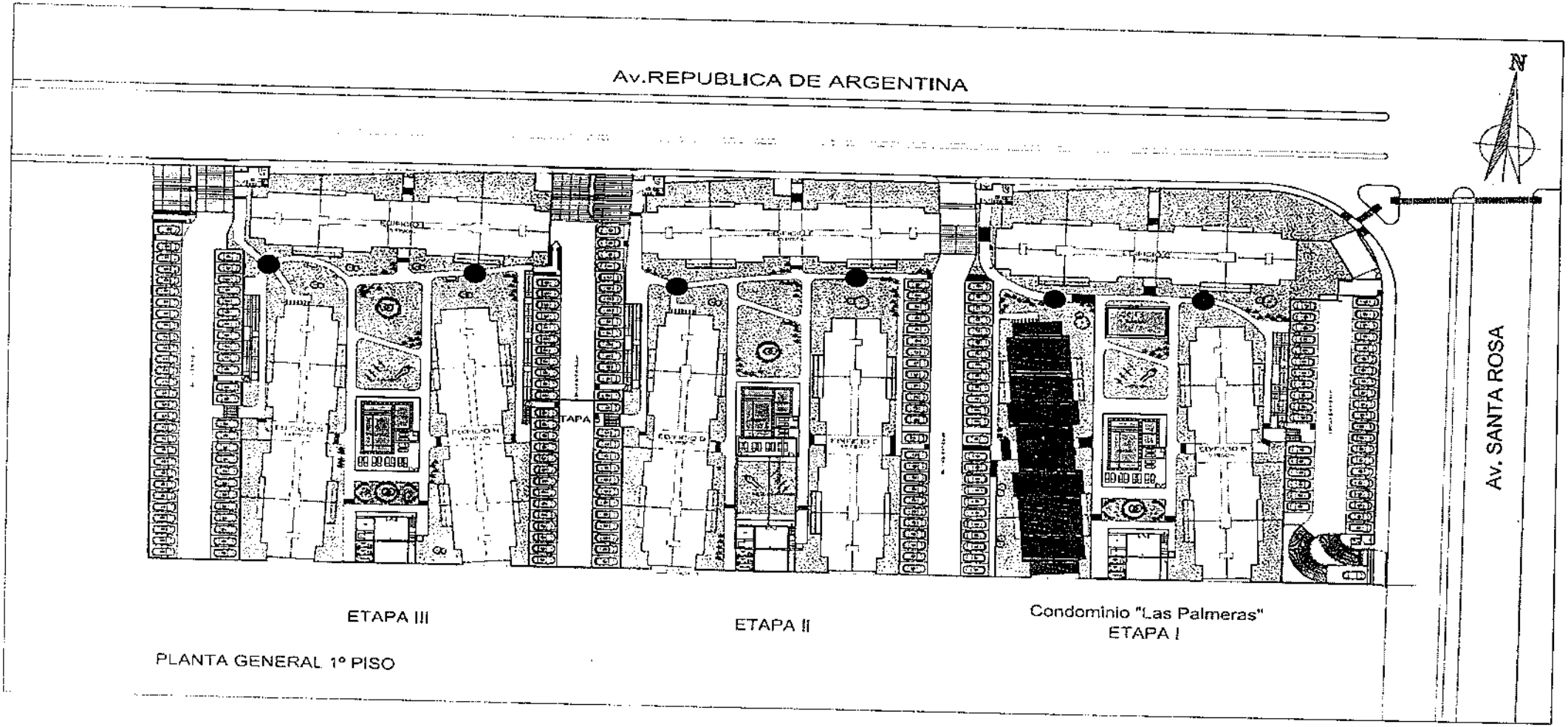
- Recreación Pública: MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
- Educación: MINISTERIO DE EDUCACION

LA FIDUCIARIA

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 15
Plano Sector Residencial

LOS PARQUES DEL CALLAO



Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 16
RELACIÓN DE LICENCIAS

- LICENCIA DE HABILITACION URBANA
RESOLUCION DE GERENCIA GENERAL N° 233-2014-MPC-GGDU
- LICENCIA DE EDIFICACION
RESOLUCION DE LICENCIA DE EDIFICACION N° 056-2015-MPC-GGDU-GO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
Gerencia General de Desarrollo Urbano

EXPEDIENTE N° : 2013-11-A-22820
FECHA EMISIÓN : 30/06/2014
FECHA VENCIMIENTO :

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 233 - 2014-MPC-GGDU
RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA

DENOMINACIÓN : HABILITACION URBANA A NIVEL DE APROBACION DE PROYECTOS PARA USO RESIDENCIAL CON CONSTRUCCION SIMULTANEA

PLANO(S) APROBADO(S) PLANO N° 021-2014-MPC-GGDU-GPUC

UBICACIÓN DEL PREDIO :

CALLAO — Provincia Constitucional
CERCADO CALLAO — Distrito
Fundo / Otros
AVENIDA REPUBLICA DE ARGENTINA N° 2430 — Parcela

PROPIETARIO O SOLICITANTE : REPRESENTANTE:

Razon Social	Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres
VIVA G y M S.A.	Llosa	De Cardenas	Fernando

DERECHO DE HABILITACION URBANA : S/. 13,107.35 Recibo N° : 2945048-00076972

PROFESIONAL RESPONSABLE : GERMAN JOEL SALAZAR BRINGAS CAP. 5740

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA BRUTA	21,136.54 m2
ÁREA UTIL	18,359.05 m2
ÁREA SUBESTACION ELECTRICA TIPO CONVENCIONAL	45.00 m2
ÁREA SUBESTACION COMPACTA TIPO PEDESTAL	36.00 m2
ÁREA CEDIDA A VIAS METROPOLITANAS	2,777.40 m2
APORTES REGLAMENTARIOS	
Recreación Pública (8% 1,468.72 m2)	REDIMIDO EN DINERO

DEPORTES : UNICO

OBSERVACIONES

1.- VIVA GYM S.A. acredita la propiedad del predio según la Partida Electronica N° 70207253 de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Callao.
2.- Modalidad C: Aprobación con Evaluación Previa del Proyecto por Comision Técnica
3.- Mediante Acta de Verificación y Dictámen - Sesión N° 008-2013 y Acta/Acuerdo N° 01-2013 del 30-06-2013 la Comisión Técnica Calificadora de Habilitación Urbana y Sub División de Tierras declaró CONFORME el Proyecto de Habilitación Urbana a Nivel de Aprobación de Proyectos del Lote Unico, ubicado en la Avenida República de Argentina N° 2430, distrito y Provincia Constitucional del Callao.
Se aceptó la redención de los Aportes Reglamentarios en dinero, habiendose emitido la liquidación N° 003-2014-MPC-GGDU, habiendose cancelado S/. 325,868.12 Nuevos soles, recibo de pago N° 3396717/0013801 I
ello en virtud a lo previsto en la Ordenanza Municipal N° 0056-2007 (01-11-2007)
5.- Mediante Carta N° 1096-2013-FMV/GC, el Fondo Mi Vivienda acredita que su proyecto "Los Parques del Callao" se encuentra registrada en la Oferta Inmobiliaria que maneja dicha entidad (D.S. N° 013-2013-VIVIENDA)
Se emite la presente de conformidad con lo expuesto en el informe tecnico N° 0049-2014-MPC-GGDU-GPUC-MYV, e Informe legal N° 199-2014-MPC-GGDU-GPUC-YCS
6.- Las obras urbanas deberan ser ejecutadas por el propietario previo a la recepcion de obras, otorgandose un plazo de tres (03) años, para su realización conforme lo dispone la Ley N° 29090 y su Reglamento encontrándose el predio afectado por las vias arteriales Av. República Argentina y Av. Santa Rosa
Se aprueba con la Resolución el Plano N° 021-2014-MPC-GGDU-GPUC y la respectiva Memoria Descriptiva que forman parte de la presente resolución.
9.- La presente Resolución podrá publicarse en el diario Oficial El Peruano, en el plazo de treinta (30) días contados a parte de su notificación, cuyo costo será asumido por el administrado
Fecha

c.c. Alcalde, GM,GPUC, Archivo

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
Gerencia General de Desarrollo Urbano
Arq. FERNANDO GORDILLO TORCOYA
GERENTE GENERAL

FUE - Licencia (PAG. 7 de 7)

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
GERENCIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO
GERENCIA DE OBRAS

EXPEDIENTE N° : 2015-11-A-29064
FECHA EMISIÓN : 12.08.2015
FECHA VENCIMIENTO : 12.08.2018

RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACION
N° 056-2015 - MPC - GGDU - GO

LEY N° 29090 (25.09.2007) / D.S. N° 008-2013-VIVIENDA (04.05.2013)

LICENCIA DE: EDIFICACION NUEVA – MODALIDAD C

USO: CONJUNTO RESIDENCIAL ZONIFICACIÓN: ZRE ALTURA: 15 PISOS

PROPIETARIO: VIVA GYM S.A.

SOLICITANTE: VIVA GYM S.A.

UBICACIÓN: CALLAO (Departamento) CALLAO (Provincia) CALLAO (Distrito)

AV. REPUBLICA DE ARGENTINA 2430

Urbanización / A.H. / Otro | Mz Lote Sub Lote | Av. / Jr. / Calle / Pasaje N°

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO - GGDU - GO - Dir. Lic. de Construcción

AREA DEL TERRENO : 18,359.05 m2.
AREA A CONSTRUIR :

SEMISOTANO = 3,606.21 m2	6° PISO = 5,306.30 m2	12° PISO = 4,122.44 m2
1° PISO = 5,871.80 m2	7° PISO = 5,306.30 m2	13° PISO = 4,122.44 m2
2° PISO = 5,471.68 m2	8° PISO = 5,306.30 m2	14° PISO = 4,122.44 m2
3° PISO = 5,308.18 m2	9° PISO = 4,466.66 m2	15° PISO = 4,122.44 m2
4° PISO = 5,306.30 m2	10° PISO = 4,122.44 m2	TOTAL = 75,989.87 m2
5° PISO = 5,306.30 m2	11° PISO = 4,122.44 m2	

DERECHO DE LICENCIA : Recibo Caja-MPC N° 00063480 = S/. 288.20 VALOR DE OBRA: S/. 55'463,700.00

RESPONSABLE DE OBRA: Ing. Maykool Briones Ventura CIP 118306 (Registro CAP/CIP)

OBSERVACIONES:

- La Licencia por sí misma no autoriza a la ejecución de obras, excepto las obras preliminares. El inicio de la ejecución de obras autorizadas está sujeto a: a) La comunicación de la fecha de inicio de obra: b) La suscripción del cronograma, de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas; c) La entrega de la póliza en los casos que corresponda; y d) El pago de la Verificación Técnica, monto que no podrá ser menor al 40% de la Tasa Municipal establecida como costo de la Licencia de acuerdo al artículo 10 de la Ley.
- En la obra se deberá tener en cuenta las condiciones de seguridad e higiene, de conformidad con la Norma G.050 del Reglamento Nacional del Edificaciones publicada el 08 de Junio del 2006 y su modificatoria mediante D.S. N° 010-2009 publicado el 09-05-09.
- Asimismo, recae sobre el responsable de Obra Ing. Maykool Briones Ventura CIP 118306 toda responsabilidad respecto a daños y perjuicios ocasionados a terceros.
- Previamente al inicio de obra debe contar con la Autorización de la Gerencia General de Protección del Medio Ambiente para el arrojo de los excedentes de obras o desmontes en los lugares autorizados por dicha Gerencia.
- La Póliza CAR debe estar vigente durante todo el periodo de ejecución de la Obra (Ley N° 29476 modifica y Complementa la Ley N° 29090 –Art. 11° literal g).
- Queda terminantemente prohibido el arrojo o disposición final de los excedentes de obra o desmonte en las zonas ribereñas de la Provincia Constitucional del Callao, así como en otros lugares no autorizados por la autoridad competente. El incumplimiento de la presente disposición implicará las sanciones establecidas en el Régimen de Aplicación de Sanciones (RAS) y el decomiso, si esta disposición se realizara con triciclos o vehículos similares, asimismo se pondrá en conocimiento de la Autoridad Penal correspondiente.

LA OBRA A EDIFICARSE DEBERÁ AJUSTARSE AL PROYECTO PRESENTADO, BAJO LA MODALIDAD C.
CUALQUIER MODIFICACIÓN QUE SE INTRODUZCA SIN EL TRÁMITE CORRESPONDIENTE O SIN AUTORIZACIÓN DEJARA SIN EFECTO LA PRESENTE LICENCIA.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
Gerencia General de Desarrollo Urbano
Arq. JOSE EMILIO VASQUEZ COLINA
GERENTE DE OBRAS

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
Gerencia General de Desarrollo Urbano
Arq. MANUELA VENANCIO MOLOCHE
GERENTE GENERAL

Fecha: 12.08.2015

Sello y firma del Funcionario Municipal que otorga la Licencia

ANEXO 17

CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA SUSCRITOS CON ANTERIORIDAD AL FIDEICOMISO

"CLÁUSULA ADICIONAL:

EL/LOS COMPRADOR/ES:

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

*De **LA VENDEDORA**: Representantes Legales*

Nombres y Apellidos	
DNI	
Nombres y Apellidos	
DNI	
Poderes	*Partida Registral Nº 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.*

***PRIMERA**: Mediante la presente cláusula adicional, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara conocer que, con fecha [*], LA VENDEDORA junto con La Fiduciaria S.A (en adelante, "LA FIDUCIARIA"), suscribieron una Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía de fecha 28 de enero de 2013 (en adelante, el "Contrato de Fideicomiso"), mediante la cual EL VENDEDOR constituyó un patrimonio fideicometido administrado por LA FIDUCIARIA.*

*Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara conocer que, con fecha [*], **LA VENDEDORA** junto con LA FIDUCIARIA, suscribieron un Contrato de Fideicomiso de Flujos (el "Contrato de Fideicomiso de Flujos"), mediante el cual **LA VENDEDORA** constituyó un patrimonio fideicometido administrado por LA FIDUCIARIA.*

EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran tener conocimiento que los Contratos de Fideicomiso mencionados en la presente cláusula podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo. Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y haber recibido de **LA VENDEDORA** copia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 056-2015-MPC-GGDU-GO emitida con fecha 12 de agosto de 2015 por Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, para la construcción de **EL PROYECTO

SEGUNDA: *Los términos de la presente Cláusula Adicional formarán parte integrante del Contrato de Transferencia, siendo que en caso de conflicto entre ambos primará lo dispuesto en esta Cláusula Adicional. De igual forma, de existir alguna discrepancia entre los Contratos de Fideicomiso señalados en la cláusula anterior y la presente Cláusula Adicional, prevalecerá frente a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *lo establecido en esta última.*

TERCERA: *En consecuencia,* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *declara(n) conocer que los inmuebles objeto del Contrato de Transferencia (los "Inmuebles") se encuentran y se encontrarán bajo dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA hasta que ésta restituya el dominio de los mismos a favor de* ***LA VENDEDORA****, la misma que se producirá una vez se cumplan las siguientes condiciones y, consecuentemente, LA FIDUCIARIA suscriba la cláusula adicional de restitución de dominio respectiva, la misma que formará parte integrante del Contrato de Transferencia:*

(i) Se hubiera culminado la construcción de las edificaciones correspondientes a la etapa del PROYECTO de la cual forman parte los Inmuebles.
(ii) Se hubiera inscrito la independización de los Inmuebles en el Registro Público respectivo.
(iii) Se hubiera pagado el íntegro del precio de venta por la compra de los Inmuebles.

La transferencia de propiedad de los Inmuebles a favor de ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *se producirá una vez que LA FIDUCIARIA haya procedido con la restitución del dominio de los Inmuebles a favor de* ***LA VENDEDORA*** *según lo establecido en los párrafos anteriores de esta cláusula tercera.*

Asimismo, ***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 de Transferencia han sido cedidos al patrimonio fideicometido administrado por LA FIDUCIARIA conforme al Contrato de Fideicomiso de Flujos y, en tal sentido,* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *se obliga a depositar el saldo del precio de los Inmuebles que se encuentre pendiente de pago a la fecha de suscripción de la presente cláusula adicional, en la en la Cuenta Recaudadora [*] del Contrato de Fideicomiso de Flujos, la cual se encuentra abierta en el Banco de Crédito del Perú – BCP.*

Por otro lado, las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto a desarrollarse en la Partida N° 70207253, podrá tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y

autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse los Inmuebles de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° 70207253.

Las partes reconocen que la fecha indicada en el Anexo II para la entrega de los Inmuebles solo será exigible una vez que se verifiquen las siguientes condiciones: (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 los Inmuebles y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de ***LA VENDEDORA****; (ii) que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *firmen y/o entreguen a* ***LA VENDEDORA*** *los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de* ***EL/LOS COMPRADORES*** *conforme a lo señalado en el Contrato de Transferencia; (v) que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *hayan cumplido con reintegrar o reembolsar a* ***LA VENDEDORA*** *todos los gastos bancarios, legales, notariales, regístrales 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. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente párrafo se haya dado con fecha posterior a la consignada en el 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.*

Una vez realizada la entrega de los Inmuebles, se entenderá que las comunicaciones que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *brinden instrucción distinta a LA VENDEDORA, mediante carta notarial*

[CLAUSULA CUARTA Y QUINTA ÚNICAMENTE APLICABLE EN EL CASO DE LOS COMPRADORES QUE SE FINANCIEN CON CRÉDITOS HIPOTECARIOS. EN EL CASO QUE LA VENTA SEA AL CONTADO NO SE DEBERÁ INCLUIR Y SE DEBERA MODIFICAR NUMERACIÓN DE LAS CLÁUSULAS]

CUARTA: DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

Los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de Participación que mantiene LA FIDUCIARIA, la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, siguiendo las instrucciones de ***LA VENDEDORA****, siempre que éste le haya informado a LA FIDUCIARIA (i) acerca de la suscripción*

*del Contrato de Compraventa y sus respectivos anexos (incluyendo la suscripción de la cláusula adicional a través de la cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituye hipoteca a favor de quien le hubiera otorgado un crédito hipotecario para la adquisición de los Inmuebles); y, (ii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha abonado el íntegro de la cuota inicial, o de ser el caso, el íntegro del precio de transferencia de los Inmuebles. El certificado de participación dará a su titular los siguientes derechos:*

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

*2. Únicamente en el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva LA FIDUCIARIA otorgará a su titular el derecho a la alícuota del producto de la ejecución del patrimonio fideicometido o de los bienes aun existentes en él, hasta por un monto máximo equivalente al precio de los Inmuebles efectivamente pagado por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, en los términos, restricciones y en el orden de prelación previstos en la Cláusula Duodécima del Contrato de Fideicomiso, que **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara conocer.*

QUINTA: CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA

*Teniendo en cuenta que la adquisición de los Inmuebles por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha sido/está siendo financiada por EL BANCO, con el/la cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha suscrito el correspondiente contrato de crédito hipotecario (el "Contrato de Crédito Hipotecario"), una vez emitido el certificado de participación y este se encuentre inscrito en su registro respectivo, según lo señalado en la cláusula anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga a constituir una garantía mobiliaria sobre dicho Certificado de Participación a favor de EL BANCO, a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud al Contrato de Crédito Hipotecario, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmará el respectivo contrato de garantía mobiliaria.*

Sin perjuicio que LA FIDUCIARIA inscriba la garantía mobiliaria sobre el certificado de participación en el Registro de Certificados de Participación que mantiene, dicha garantía mobiliaria se formalizará de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Ley de Garantías Mobiliarias y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca que se

constituya sobre los Inmuebles, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida registral correspondiente a los Inmuebles.

*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 Inmuebles a favor de EL 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.*

***LA VENDEDORA, EL/LOS COMPRADOR/ES** y **LA FIDUCIARIA,** declaran que la posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el Contrato de Transferencia y la presente Cláusula Adicional se cederá automáticamente a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación –incluyendo a EL 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; (ii) 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** autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que conjuntamente con el tercero adquiriente 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.***

<u>SEXTA:</u> RESPECTO A LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO
*En ningún caso será **LA FIDUCIARIA** responsable por los Inmuebles, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con el Proyecto.*

LA FIDUCIARIA *solo será responsable de restituir los Inmuebles una vez que se hayan verificado las condiciones señaladas en la cláusula tercera de la presente Cláusula Adicional y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso.*

SÉPTIMA: ***RATIFICACIÓN DE LA VENDEDORA***
LA VENDEDORA*, ratifica- mediante la presente cláusula adicional- todos los términos y condiciones del contrato de transferencia de los Inmuebles suscrito con anterioridad a la presente cláusula adicional.*

OCTAVA: ***CONSENTIMIENTO***
Mediante la suscripción del presente documento, ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *autoriza/n a* ***LA VENDEDORA*** *a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente,* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *autorizan a* ***LA VENDEDORA*** *para que transfiera a terceros autorizados 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 vivagym_atencioncliente@gym.com.pe con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de ***LA VENDEDORA*** *ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.*

NOVENA: ***PODER***
EL/LOS COMPRADORE/S *otorga/n a* ***LA VENDEDORA****, con la sola suscripción de la presente cláusula, 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 a lo establecido en el Contrato de Transferencia y la presente Cláusula Adicional. De igual forma,* ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *facultan a* ***LA VENDEDORA*** *a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial.*

Las partes suscriben en señal de conformidad a los __ días del mes de ____ del año 20[*]".

ANEXO 18
RELACIÓN DE TASADORES

1.- Allemant Asociados Peritos Valuadores S.A.C.

2.- Bravo Puccio Emilio Ernesto

3.- Ingeniería Máxima E.I.R.L.

4.- Luis Pedraza Merino Constructora E.I.R.L.

5.- TINSA S.A.C.

ANEXO 19
RELACIÓN DE FIDUCIARIOS

1. Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank

LA FIDUCIARIA
Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 20
MODELO COMUNICACIÓN CAMBIO DE PERSONA DE CONTACTO

[Fecha]
Señores
LA FIDUCIARIA S.A.
Calle Los Libertadores No. 155, Piso 8
San Isidro

Atención: *Maria Olga Passalacqua Fernández*
Gerente de Operaciones

De nuestra consideración:

Estimados señores:

Nos dirigimos a ustedes con relación al Contrato de Fideicomiso (en adelante, el "CONTRATO") celebrado con fecha [*], entre Viva GyM S.A., en calidad de Fideicomitentes; La Fiduciaria S.A., en calidad de Fiduciario; Banco de Crédito del Perú, en calidad de Fideicomisario Senior; Terranum Peru III (Canadá) LP, en calidad de Fideicomisario Junior 1; Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación, en calidad de Fideicomisario Junior 2; Rafael Miranda Vargas Fano, en calidad de Depositario; y, [*], en calidad de Supervisor. Los términos en mayúscula no definidos en esta carta tendrán el significado otorgado en la Cláusula Segunda del CONTRATO.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Primera del CONTRATO, por medio de la presente les informamos que se ha modificado el ***[domicilios, facsímiles, teléfonos, correos electrónicos y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones]*** *establecida(o)s en el mismo.*

Respecto de las personas de contacto, adjuntamos copia de sus DNI y sus poderes.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.
Atentamente,
[[**]]

La Fiduciaria
Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

REGISTRO DE FIRMAS

"SIRVASE CENTRAR SU FIRMA DENTRO DEL RECUADRO"

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

ANEXO 21
RELACIÓN DE ESTUDIOS DE ABOGADOS

1. Estudio Rodrigo, Elías & Medrano Abogados.
2. Miranda & Amado, Abogados.
3. Estudio Grau Abogados.
4. Rubio, Leguía, Normand & Asociados.
5. Estudio Delmar Ugarte Abogados.
6. Estudio Echecopar.
7. Benites, Forno & Ugaz Abogados.
8. De Bracamonte, Haaker, Castellares Abogados.
9. Payet, Rey & Cauvi.
10. Estudio Ferrero Abogados.

ANEXO 22
PODER OTORGADO POR VIVA

"PODER"

SEÑOR NOTARIO:

*Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Otorgamiento de Poder que otorga **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars N° 4957, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima; debidamente representada por Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con DNI N° 08187579, y por Luis Fernando Collazos Elgegren, identificado con DNI N° 43053729, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, bajo los términos y condiciones siguientes:*

***PRIMERO: VIVA GYM S.A.** es propietaria del terreno ubicado en Av. Argentina N° 2430, distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 70207253 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Callao, sobre el cual se desarrollará un Proyecto Inmobiliario [*]. Dicho terreno ha sido transferido en dominio fiduciario a La Fiduciaria S.A. mediante la suscripción de una Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía de fecha 28 de enero de 2013 (en adelante, el "Contrato de Fideicomiso"), así como las unidades inmobiliarias que se construyan por el Proyecto [*]. En virtud del Contrato de Fideicomiso, **VIVA GYM S.A.** se obliga en su calidad de fideicomitente a transferir las unidades inmobiliarias construidas a los adquirentes finales con quienes haya suscrito contratos de compraventa, luego de restituidas las mismas por parte de La Fiduciaria S.A., conforme a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.*

***SEGUNDO:** Por el presente acto **VIVA GYM S.A.**, otorga PODER irrevocable a favor 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, para que, en nombre y representación de **VIVA GYM S.A.**, pueda ejercer las facultades detalladas a continuación:*

1. *Suscribir cualquier documento público y/o privado necesarios a efectos de proceder con la inscripción de la transferencia de propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto "Los Parques del Callao" desarrollado en el terreno ubicado en Av. Argentina N° 2430, distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, departamento de Lima, a favor de los correspondientes adquirentes ante Registros Públicos.*

LA FIDUCIARIA
Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

1. *Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de las hipotecas de las unidades inmobiliarias que resulten del Proyecto [*] a favor de las diversas Instituciones Financieras que financien a los adquirentes en la adquisición de las mismas, hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Crédito Hipotecario otorgado por las mismas.*

TERCERA: *El presente PODER estará sujeto a la condición suspensiva consistente en que el Banco de Crédito del Perú remita una comunicación a La Fiduciaria S.A. mediante la cual le instruya proceder con la transferencia de las unidades inmobiliarias constituidas en virtud del Proyecto [*] a favor de los adquirentes, comunicación que solo podrá ser remitida de darse el supuesto contemplado en la Primera Cláusula Adicional del Contrato de Fideicomiso.*

CUARTA: *Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que* ***LA FIDUCIARIA*** *no asume responsabilidad en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede. Asimismo, queda expresamente convenido y entendido entre las partes que* ***LA FIDUCIARIA*** *no será responsable por los actos que realicen en ejecución de las facultades recibidas a través del presente poder irrevocable siempre que no hayan actuado con culpa o dolo en el ejercicio de tales facultades.*

QUINTA: *Se deja expresa constancia que los poderes otorgados mediante el presente instrumento podrán ser ejercitados en toda la República del Perú.*

Sírvase señor notario agregar la introducción y conclusiones de Ley y sírvase cursar los partes correspondientes al Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

LA FIDUCIARIA
Calle Los Libertadores N° 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 23
RELACIÓN DE SUPERVISORES

1. Beacon Consulting S.A.C.
2. JLV Consultores
3. Gerencia y Desarrollo Inmobiliario S.A.C.

LA FIDUCIARIA
Calle Los Libertadores 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

NOTARIA LAOS DE LAMA
KARDEX N° 216054
MINUTA N° .....
EXTENDIDA A FS: .....
FECHA: .....
DIGITADOR: CLN

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS
Fecha: 2 de diciembre de 2015

FIDEICOMITENTE	:	Viva GyM S.A.
FIDUCIARIO	:	La Fiduciaria S.A.
FIDEICOMISARIO JUNIOR 1	:	Terranum Peru III (Canadá) LP
FIDEICOMISARIO JUNIOR 2	:	Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación
FIDEICOMISARIO SENIOR	:	Banco de Crédito del Perú S.A.A.
CONSTRUCTOR	:	Viva GyM S.A.
DEPOSITARIO	:	Rafael Miranda Vargas-Fano
SUPERVISOR	:	Define Servicios S.A.C.

LA FIDUCIARIA
Calle Los Libertadores 155
Piso 8, San Isidro
Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

Señor Notario:

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

I.- En calidad de FIDEICOMITENTE y de CONSTRUCTOR:

- **VIVA GYM S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20493040643, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars No. 4957, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima; debidamente representada por Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 08187579, y por Tania Inés López-Guerra Rivero, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 09352592, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominará indistintamente "VIVA GYM" o el "FIDEICOMITENTE".

II.- En calidad de FIDUCIARIO:

- **LA FIDUCIARIA S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20501842771, con domicilio en calle Los Libertadores No. 155, Piso 8, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por Juan José Hopkins Brocq identificado con Documento Nacional de Identidad No. 40729191 y el señor Rafael Parodi Parodi, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 10318515, cuyos poderes se encuentran inscritos en el asiento C00055 y en el asiento C00034, respectivamente, de la Partida Electrónica No. 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quien en adelante se le denominará "LA FIDUCIARIA".

III.- En calidad de FIDEICOMISARIO JUNIOR 1:

- **TERRANUM PERU III (CANADÁ) LP**, existente de acuerdo con las leyes de la provincia de Ontario, Canadá, con domicilio para estos efectos en avenida Camino Real No. 456, Torre Real, oficina 1001, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, representada por TC Laref Ventures, LLC, socio general de Terranum Perú III (Canadá) LP, representado a su vez por su apoderada Nathalie Paredes Freiin von Hammerstein Gesmold, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 10866194, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 13454706 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el "FIDEICOMISARIO JUNIOR 1".

IV.- En calidad de FIDEICOMISARIO JUNIOR 2:

- **TERRANUM CAPITAL COLOMBIA I S.A.S. En Liquidación**, persona jurídica constituida y existente de acuerdo con las leyes de Colombia, con domicilio para estos efectos en avenida Camino Real No. 456, Torre Real, oficina 1001, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su apoderada Claudia Lucía Lucena Mayorga, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 07883172, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No.

13068560 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el "FIDEICOMISARIO JUNIOR 2".

V. En calidad de FIDEICOMISARIO SENIOR:

- **Banco de Crédito del Perú**, con Registro Único de Contribuyente No. 20100047218, con domicilio en Av. Juan de Arona N° 893 esquina con Rivera Navarrete, distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por Sr. Jorge Juan Mendoza Perez identificado con Documento de Identidad No. 08882591, y por la Sra. María del Rosario Vargas Chang identificada con Documento de Identidad No. 10219540, cuyos poderes se encuentran inscritos en los Asientos C-00027 y C-00173 respectivamente de la Partida Electrónica No. 11009127 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará indistintamente "BCP" o el "FIDEICOMISARIO SENIOR".

VI. En calidad de SUPERVISOR:

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

VII. EN CALIDAD DE DEPOSITARIO:

- Rafael Miranda Vargas-Fano, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 09879934 con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars No. 4957, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará el "DEPOSITARIO".

El CONTRATO se celebra con arreglo a los términos y condiciones contenidos en las cláusulas siguientes:

CAPITULO I
INTRODUCCIÓN

PRIMERA: NORMAS DE INTERPRETACIÓN

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

(a) Los términos en singular incluyen el plural y los términos en plural incluyen el singular, salvo para los casos en que se señalan definiciones específicas para el singular y el plural, que deberán ser interpretadas estrictamente con arreglo a dichas definiciones, según se detalla en la Cláusula Segunda siguiente.

(b) Las palabras que se refieran al género masculino o femenino incluyen al género opuesto correspondiente.

(c) Las referencias a leyes o reglamentos deben ser comprendidas e interpretadas como comprensivas de todas las disposiciones legales o reglamentarias que modifiquen, consoliden, enmienden o reemplacen a las LEYES APLICABLES, la LEY DE BANCOS o al REGLAMENTO mencionado en el presente CONTRATO y que se definen en la siguiente cláusula.

(d) Las palabras "incluye" e "incluyendo" deben considerarse que se encuentran seguidas de las palabras "sin encontrarse limitado(a) a".

(e) Las referencias a cláusulas, numerales, acápites, literales, adjuntos, anexos y a otros instrumentos contractuales distintos al presente CONTRATO deben considerarse que incluyen todas las modificaciones, extensiones o cambios de éstos.

(f) Cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción disyuntiva "o" o "u" comprende a algunos o a todos los elementos de tal enumeración o relación; y cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción copulativa "y" incluye a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración.

1.2. Todas las referencias en este CONTRATO a una cláusula, numeral o acápite, hacen referencia a la cláusula, numeral o acápite correspondiente del mismo. Las referencias en este CONTRATO a una cláusula incluyen todos los numerales y/o párrafos y/o acápites dentro de dicha cláusula y las referencias a un numeral incluyen todos los párrafos y/o literales dentro de éste.

1.3. Los títulos de cada cláusula, numeral, acápite y/o literal utilizados en el presente CONTRATO son únicamente referenciales y no definirán ni limitarán el contenido de los mismos.

1.4. Las PARTES dejan constancia que las cláusulas y secciones del CONTRATO son separables y que la invalidez, nulidad o anulabilidad de cualquier cláusula, sección o apartado del presente CONTRATO no afectará ni perjudicará la exigibilidad de las restantes cláusulas del presente CONTRATO.

1.5. Los términos en mayúsculas utilizados en este CONTRATO tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula Segunda siguiente.

1.6. Los términos entre comillas utilizados en el presente CONTRATO tendrán el significado establecido para ellos en la Cláusula Segunda del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Los términos entre comillas y en itálicas tendrán el mismo significado que el asignado en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

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 dejan expresa constancia que los términos entre comillas utilizados en el presente CONTRATO, en virtud al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, son aplicables exclusivamente a la relación entre el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE, siendo inaplicables al FIDEICOMISARIO SENIOR y a LA FIDUCIARIA. Asimismo, el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE declaran que las disposiciones previstas en el presente CONTRATO no modifican los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, debiendo entenderse ambos contratos de forma complementaria, y que cualquier controversia entre ambos documentos prevalecerá lo dispuesto en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. De existir alguna controversia o interpretación entre el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR de acuerdo a lo establecido en el presente numeral, dicha controversia o interpretación no será oponible al FIDEICOMISARIO SENIOR ni a LA FIDUCIARIA.

SEGUNDA: **DEFINICIONES**

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

ADQUIRENTES: Son o serán las PERSONAS con las cuales el FIDEICOMITENTE suscriba o haya suscrito los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

ANEXOS: Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1 al ANEXO 8 y que constituyen parte integral del presente CONTRATO y que tendrán la misma validez y eficacia que lo establecido en el cuerpo del CONTRATO, estipulándose asimismo que cualquier referencia al presente CONTRATO incluirá los ANEXOS, así como cualquier modificación que pudiera acordarse a los mismos.

ÁREAS COMUNES: Serán aquellas áreas o edificaciones del PROYECTO, que serán destinados para usos y servicios comunes, de conformidad con las LEYES APLICABLES.

APORTES: Serán los aportes de dinero en efectivo que el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR deban realizar o hayan realizado para el desarrollo y ejecución del PROYECTO, de conformidad con y en las oportunidades establecidas en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

La presente definición incluye los "APORTES ADICIONALES" y cualquier otro tipo de aporte dinerario realizado por el FIDEICOMITENTE y/o por el FIDEICOMISARIO JUNIOR en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, previa aprobación del FIDEICOMISARIO SENIOR.

AUTORIDAD GUBERNAMENTAL: Es cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, regulatorias o administrativas que correspondan a funciones de gobierno y/o ejerzan jurisdicción sobre las PERSONAS o materias en cuestión.

BANCO RECOLECTOR: Será la INSTITUCIÓN FINANCIERA en la que LA FIDUCIARIA solicitará la apertura de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, de acuerdo con lo establecido en este CONTRATO, o aquella que la sustituya.

A la fecha de suscripción del presente instrumento el BANCO RECOLECTOR es el FIDEICOMISARIO SENIOR.

BIENES FIDEICOMETIDOS: Son en conjunto: (i) los DERECHOS DE COBRO; (ii) los FLUJOS DINERARIOS; (iii) los FLUJOS APORTE; y (iv) los FLUJOS DESEMBOLSOS; (v) los FLUJOS ARRENDAMIENTO; y, (vi) los fondos que se encuentren acreditados en cualquiera de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

CARTAS FIANZA: Son las cartas fianza bancarias irrevocables, incondicionales, solidarias, de realización automática, y sin beneficio de excusión que el CONSTRUCTOR solicitará que sean emitidas a favor de LA FIDUCIARIA en ejercicio del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por una empresa bancaria de primer orden, por

un monto equivalente, cuando menos, al 10% (diez por ciento) del valor total estimado de construcción de cada ETAPA del PROYECTO, con el objeto de garantizar el fiel cumplimiento y la buena calidad de ejecución de la obra correspondiente a dicha ETAPA del PROYECTO. Dicha carta fianza será emitida por períodos anuales y renovada con una anticipación no menor a los treinta (30) días anteriores a su vencimiento. No obstante, en ningún caso la referida fianza bancaria podrá tener una vigencia menor a un (1) año posterior a la entrega física de la obra correspondiente a la respectiva ETAPA del PROYECTO.

La emisión de las CARTAS FIANZA sólo serán exigibles en la medida que el CONSTRUCTOR sea distinto al FIDEICOMITENTE.

CONSTRUCTOR: Será el FIDEICOMITENTE o la empresa que la sustituya, conforme a lo previsto en el Capítulo IV del presente CONTRATO.

En caso en que hubiese una sustitución del CONSTRUCTOR, entonces, el FIDEICOMISARIO SENIOR se encontrará facultado para sustituirlo de acuerdo a lo indicado en el numeral 11.3 del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS por otro que reúna las condiciones que el FIDEICOMISARIO SENIOR estime satisfactorias.

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Será aplicable la definición contenida en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN: Será aplicable la definición contenida en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS: Es el Contrato de Fideicomiso en Garantía suscrito por el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO SENIOR, Peru Ventures III Ltd. (quien posteriormente cedió ciertos derechos y obligaciones a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y cedió su posición contractual en favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1), el DEPOSITARIO, el SUPERVISOR y LA FIDUCIARIA con fecha 28 de enero de 2013, modificado integralmente

en la misma fecha de suscripción del presente CONTRATO con la intervención del FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el DEPOSITARIO, el SUPERVISOR, el CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA.

CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO: Es el contrato de financiamiento a ser celebrado entre el FIDEICOMISARIO SENIOR y el FIDEICOMITENTE, en virtud del cual el FIDEICOMISARIO SENIOR otorgará al FIDEICOMITENTE una línea de crédito a efectos de que éste desarrolle y ejecute el PROYECTO en su totalidad.

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

CONTRATO DE PRÉSTAMO Será aplicable la definición contenida en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

CONTRATO DE OBRA: Es el contrato de construcción de obra que, de ser el caso, será suscrito por el FIDEICOMITENTE con el CONSTRUCTOR que lo sustituya para la construcción del PROYECTO (incluyendo las distintas etapas del mismo), cuyas condiciones generales están descritas en la Cláusula Décimo Tercera del presente CONTRATO y en la Cláusula Décimo Quinta, en el literal 21.12 y en el Anexo V del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

Las condiciones generales indicadas en la Cláusula Décimo Tercera del presente CONTRATO, en la Cláusula Décimo Quinta, en el literal 21.12 y en el Anexo V del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, serán las condiciones generales de construcción que tendrá que seguir el FIDEICOMITENTE cuando desempeñe la labor de CONSTRUCTOR.

CONTRATOS DE TRANSFERENCIA: Son los contratos de compraventa, que ha suscrito o que suscribirá el FIDEICOMITENTE con los ADQUIRENTES, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1410°, 1534° y 1537° del Código Civil, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS, 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 CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

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

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

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

CUENTA ADMINISTRACIÓN: Serán la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "La Fiduciaria Fid. Parques del Callao-Adm." que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en DÓLARES o en NUEVOS SOLES en el BANCO RECOLECTOR, con la finalidad de atender los requerimientos del SUPERVISOR para el desarrollo y ejecución del PROYECTO.

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

En un primer momento la CUENTA ADMINISTRACIÓN será abierta en SOLES.

CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE: Será(n) la(s) cuenta(s) corriente(s) de libre disponibilidad del FIDEICOMITENTE abierta(s) en el BANCO RECOLECTOR en DÓLARES o SOLES, en donde se realizarán los depósitos de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.6.4, 8.12 y 10.1 del CONTRATO. El número de esta(s) cuenta(s) será comunicado mediante carta remitida por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del presente CONTRATO.

CUENTA RECAUDADORA: Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "La Fiduciaria Fid. Parques del Callao-

	Rec." que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en el BANCO RECOLECTOR; en SOLES o DÓLARES, en donde se depositarán los FLUJOS DINERARIOS. La administración de la CUENTA RECAUDADORA se realizará de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula Octava del CONTRATO. En un primer momento la CUENTA RECAUDADORA será abierta en SOLES.
CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO:	Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "La Fiduciaria Fid. Parques del Callao-Rec.Arren." que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en el BANCO RECOLECTOR; en SOLES o DÓLARES, en donde se depositarán los FLUJOS DINERARIOS ARRENDAMIENTO. La administración de la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO se realizará de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula Octava del CONTRATO. En un primer momento la CUENTA RECAUDADORA será abierta en DÓLARES.
CUENTAS DEL FIDEICOMISO:	Serán de manera conjunta: (i) la CUENTA ADMINISTRACIÓN; (ii) la CUENTA RECAUDADORA; y (iii) la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO.
DERECHOS DE COBRO FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL:	Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros que otorguen legitimidad al FIDEICOMITENTE para exigir, demandar y recibir el pago parcial de la cuota inicial que los ADQUIRENTES deben pagar de acuerdo a lo establecido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, siempre que se haya pactado la obligación del ADQUIRENTE de canalizar a una cuenta del FIDEICOMITENTE depósitos periódicos hasta completar la cuota inicial.
DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES:	Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros que otorguen legitimidad al FIDEICOMITENTE para exigir, demandar y recibir el pago de todos los importes adeudados por los ADQUIRENTES al FIDEICOMITENTE derivados de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, incluyendo, de ser el caso, la cuota inicial y el saldo de precio correspondiente, incluyendo los desembolsos que deban realizar las INSTITUCIONES FINANCIERAS a los

ADQUIRENTES en virtud a los CREDITOS HIPOTECARIOS.

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

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

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

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

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

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.

DOCUMENTOS DE FINANCIAMIENTO: Serán conjuntamente los siguientes documentos:

(i) El CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO;
(ii) El CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS;

y,
(iii) El CONTRATO.

DÓLARES o US$: Es la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

ETAPAS: Serán las etapas de desarrollo del PROYECTO definidas en el ANEXO 10 del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

ESTACIONAMIENTOS: Serán aquellos bienes inmuebles asignados al parqueo de vehículos que forman parte del PROYECTO de acuerdo a las *"ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES"*, los mismos que se independizarán en virtud del desarrollo del PROYECTO.

Los ESTACIONAMIENTOS serán transferidos por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES, luego de suscritas las respectivas *"CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO"*, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

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

EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR: Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que (i) configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR; y/o, (ii) se encuentren detalladas en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, con excepción de la señalada en el numeral 27.10 del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN; y/o, (iii) cualquier incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso por parte del FIDEICOMITENTE de cualquiera de las obligaciones asumidas frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR detalladas en el presente CONTRATO .

FACTOR FIDUCIARIO: Es el señor Paulo César Comitre Berry, identificado

con Documento Nacional de Identidad No. 06441986, quien ejercerá la función de factor fiduciario de este PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la persona que lo sustituya de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima.

FIDEICOMISARIO JUNIOR 1: Es Terranum Peru III (Canadá) LP, beneficiario junior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

FIDEICOMISARIO JUNIOR 2: Es Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación, beneficiario junior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

FIDEICOMISARIO JUNIOR: Son en conjunto el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 Y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, quienes actuarán representados por el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1.

FIDEICOMISARIO SENIOR: Es BCP, beneficiario senior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

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

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

FLUJOS APORTES: Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los APORTES que el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR han destinado o se han obligado a destinar al PROYECTO en mérito a lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

FLUJOS ARRENDAMIENTO: Son la totalidad de las sumas de dinero provenientes de la renta que COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A. paga en virtud del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, sumas que a partir de la fecha de suscripción del presente CONTRATO serán canalizadas en la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO.

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

FLUJOS DINERARIOS: Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de

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

La presente definición incluye los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL, una vez que se haya cumplido con lo estipulado en el segundo párrafo del numeral 7.7 de la Cláusula Séptima.

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

HIPOTECA: Será aplicable la definición contenida en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

INSTITUCIONES FINANCIERAS: Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional (incluyendo al FIDEICOMISARIO SENIOR) que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES para la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS.

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

LA FIDUCIARIA: Es La Fiduciaria S.A. quien declara ser una sociedad anónima constituida y en existencia de conformidad con 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, del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones, Ley N° 26702, conforme haya sido o pueda ser modificada de tiempo en tiempo.

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

MEMORIA DESCRIPTIVA: Será aplicable la definición contenida en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

NUEVOS SOLES o S/.: Es la moneda de curso legal en la República del Perú.

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

OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO: Son todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO SENIOR en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y 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 dicho CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como todas las comisiones, honorarios de asesores, indemnizaciones, gastos de cobranza y/o de ejecución y cualquier otro costo, gasto o suma de dinero que se genere en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como los contratos complementarios, las respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones que en su oportunidad se acuerde a dichos documentos, así como todas y cada una de las obligaciones asumidas por el CONSTRUCTOR en virtud del presente CONTRATO, , de ser el caso, así como sus respectivas modificaciones y/o ampliaciones.

Asimismo, forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO, las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE en virtud al CONTRATO y al CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, tasación, defensa, ejecución y devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, que incluye (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los portes, comisiones o tributos que se puedan generar por el mantenimiento de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, así como por las transferencias que se efectúen desde éstas; (iii) los gastos notariales, registrales, a terceros especializados, a los abogados, la publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme lo establecido en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS y tasaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, judiciales, extrajudi-

ciales y de arbitraje derivados del presente CONTRATO; (iv) los tributos que se adeuden con relación a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro, los que pudieran afectar la presente transferencia de dominio fiduciario; (v) la remuneración y comisiones del SUPERVISOR; y, (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriormente señalados, todos los que serán atendidos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, por lo que dichas obligaciones garantizadas serán exigibles al FIDEICOMITENTE en tanto no existan fondos en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y que conforme a lo señalado en la Cláusula Vigésimo Cuarta deban ser asumidas directamente por el FIDEICOMITENTE; con cargo a los recursos del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN o con recursos propios, según sea el caso.

OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR: Son: (i) todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR derivadas del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, así como las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS y el presente CONTRATO; sus respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones; (ii) todas y cada una de las obligaciones asumidas por el CONSTRUCTOR en virtud del presente CONTRATO, el CONTRATO DE OBRA, el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS y/o en cualquiera de los CONTRATOS DEL NEGOCIO, de ser el caso, así como sus respectivas modificaciones y/o ampliaciones; (iii) cualquier gasto o suma de dinero que el FIDEICOMITENTE le adeude al FIDEICOMISARIO JUNIOR en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS o el presente CONTRATO (incluyendo capital, intereses compensatorios y moratorios, y penalidades, de ser el caso); y, (iii) comisiones, gastos razonables (incluyendo honorarios de abogados y otros asesores) y tributos que se generen como consecuencia de la ejecución o liquidación, de ser el caso, del presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

Asimismo, forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR, las obligaciones asumidas por el

FIDEICOMITENTE en virtud al CONTRATO y al CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, tasación, defensa, ejecución y devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, que incluye (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los portes, comisiones o tributos que se puedan generar por el mantenimiento de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, así como por las transferencias que se efectúen desde éstas; (iii) los gastos notariales, registrales, a terceros especializados, a los abogados, la publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme lo establecido en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS y tasaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, judiciales, extrajudiciales y de arbitraje derivados del presente CONTRATO; (iv) los tributos que se adeuden con relación a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro, los que pudieran afectar la presente transferencia de dominio fiduciario; (v) la remuneración y comisiones del SUPERVISOR; y, (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriormente señalados, todos los que serán atendidos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, por lo que dichas obligaciones garantizadas serán exigibles al FIDEICOMITENTE en tanto no existan fondos en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y que conforme a lo señalado en la Cláusula Vigésimo Cuarta deban ser asumidas directamente por el FIDEICOMITENTE, con cargo a los recursos del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN o con recursos propios, según sea el caso.

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

PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: Es el patrimonio fideicometido constituido por: (i) los BIENES FIDEICOMETIDOS y por todo lo que de hecho y por derecho corresponda a los mismos; y, (ii) las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, así como los fondos que se encuentren acreditados en dichas cuentas.

PERSONA: Significa, según corresponda, cualquier persona natural, sociedad anónima, sociedad anónima abierta, sociedad anónima cerrada, sociedad civil, *limited partnership*, asociación, fundación, sociedad de he-

cho, 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.

PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN: Será el documento en el cual se establece el presupuesto proyectado para la ejecución de cada una de las ETAPAS del PROYECTO.

El PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN correspondiente a la primera ETAPA del PROYECTO forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 1. Los PRESUPUESTOS DE EDIFICACIÓN correspondientes a las siguientes ETAPAS y cualquier modificación al PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN deberán ser aprobados de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Novena del CONTRATO.

PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN: Es el documento en el cual se establecerá el presupuesto proyectado para la ejecución de la habilitación urbana del PROYECTO.

El PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 2. La aprobación de cualquier modificación al PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN, se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Novena del CONTRATO.

PRESUPUESTOS: Son conjuntamente: (i) el PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN; y, (ii) el PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN. Los PRESUPUESTOS coincidirán con los "COSTOS DEL NEGOCIO".

PROYECTO: Es el proyecto inmobiliario que se desarrollará en el TERRENO y su desarrollo conceptual, cuyas principales características y especificaciones técnicas se detallan en la MEMORIA DESCRIPTIVA, o cualquiera de sus ETAPAS y que incluye: (i) las *"OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA"*; y, (ii) las *"OBRAS DE EDIFICACIÓN"* que involucra la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y ÁREAS COMUNES en el TERRENO.

REGLAMENTO: Es el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas

de Servicios Fiduciarios, aprobado mediante Resolución SBS N° 1010-99.

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

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

TERRENO: Es el terreno ubicado en la Av. Argentina N° 2430, en el distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, cuyo dominio, área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica No. 70207253 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

UNIDADES INMOBILIARIAS: Serán (i) las unidades de vivienda o departamentos; y (ii) los depósitos; que se independicen en virtud al desarrollo del PROYECTO. Dichas unidades serán transferidas por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES, luego de la suscripción de las respectivas *"CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO"*, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.

<u>TERCERA</u>: **ANTECEDENTES**

3.1. El 29 de noviembre de 2012, el FIDEICOMITENTE suscribió un contrato de opción de compra con Corporación Aceros Arequipa S.A., en virtud del cual esta última empresa otorgó a favor del FIDEICOMITENTE una opción para adquirir la propiedad del TERRENO, la misma que podría ser ejercida hasta el 21 de diciembre de 2012.

3.2. Posteriormente, el 19 de diciembre de 2012, el FIDEICOMITENTE ejerció la opción de compra correspondiente respecto del TERRENO, suscribiéndose también en tal oportunidad la minuta de compraventa respectiva, la misma que fue elevada a Escritura Pública con fecha 14 de enero de 2013 ante Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama y fue inscrita en el asiento C00005 de la Partida Electrónica N° 70207253 del Registro de Predios del Callao.

3.3. Asimismo, mediante minuta de fecha 28 de enero de 2013 elevada a Escritura Pública el 29 de enero de 2013, ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, el FIDEICOMITENTE y Perú Ventures III Ltd. celebraron el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, en virtud del cual, el FIDEICOMITENTE, entre otras obligaciones,

se obligó a transferir en dominio fiduciario el TERRENO a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

Mediante Primera Adenda al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN celebrada el 31 de diciembre de 2013, elevada a Escritura Pública el 30 de junio de 2014, ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, se acordó, entre otros aspectos, aprobar el PLAN DE NEGOCIOS del PROYECTO, cuyo texto aparece inserto en la referida escritura pública.

En esa misma fecha y en cumplimiento con lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, el FIDEICOMITENTE, Perú Ventures III Ltd., y LA FIDUCIARIA celebraron el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, el cual fue elevado a Escritura Pública el 30 de enero de 2013 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

3.4. Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 14 de agosto de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, Peru Ventures III Ltd. cedió ciertos derechos y obligaciones bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2. Posteriormente y como consecuencia de ello, mediante Primera Cláusula Adicional al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN de fecha 5 de septiembre de 2013, elevada a Escritura Pública el 6 de septiembre de 2013 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 se adhirió al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y se convirtió en "ASOCIADO" bajo el mismo con los derechos y obligaciones que fueron materia del contrato de cesión previamente mencionado.

3.5. Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 14 de agosto de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, celebrado entre Perú Ventures III Ltd. y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, Perú Ventures III Ltd. cedió el 12.777% de sus derechos de cobro bajo el CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2.

3.6. Adicionalmente, mediante contrato de cesión de posición contractual, de fecha 31 de diciembre de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Francisco Rafael Banda Gonzáles –en el Despacho Notarial del Dr. Eduardo Laos de Lama, por licencia de éste último–, Perú Ventures III Ltd. cedió su posición contractual en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, sin perjuicio de las cesiones efectuadas a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, indicadas en los numerales 3.4 y 3.5 anteriores. Intervinieron en el contrato de cesión de posición contractual antes detallado, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y LA FIDUCIARIA.

3.7. Con fecha 18 de noviembre de 2014, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y el FIDEICOMITENTE suscribieron la Segunda Adenda al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, a efectos de establecer un régimen especial para la liquidación de la asociación en participación en caso se resuelva el

CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN como consecuencia de la causal prevista en el numeral 2.3. de dicha Segunda Adenda.

En la misma fecha de la suscripción de la Segunda Adenda al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 suscribieron la Primera Adenda al CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, elevada a escritura pública en la misma fecha, disponiendo que en caso se produzca la liquidación y extinción del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO constituido en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS por la resolución del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, debido a la causal prevista en el numeral 2.3. de la Segunda Adenda del mismo, LA FIDUCIARIA deberá proceder con la restitución de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del FIDEICOMITENTE.

3.8. Del mismo modo, el FIDEICOMITENTE y COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A. celebraron con fecha 17 de marzo de 2015 el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en virtud del cual se cedió el uso a dicha empresa de un área del TERRENO, con el consentimiento de las PARTES. El referido CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se mantendrá vigente de acuerdo con sus términos y no se afectará tal vigencia con la celebración del CONTRATO.

3.9. Finalmente, en cumplimiento de lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y de lo permitido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, y el FIDEICOMISARIO SENIOR celebran el presente CONTRATO a efectos de garantizar el fiel cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS y para que se administre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en los términos previstos en el CONTRATO.

CUARTA: **OBJETO DEL CONTRATO**

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

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

4.2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 274° de la LEY DE BANCOS, el presente CONTRATO, tiene por finalidad: (i) la administración de los BIENES FIDEICOMETIDOS; (ii) servir como medio de pago y garantía del cumplimiento total y oportuno de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, hasta por el importe total de las mismas, así como del pago de los costos y gastos a los que se refiere la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO, conforme con los procedimientos establecidos en este CONTRATO; y, (iii) administrar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de tal forma que el FIDEICOMITENTE ejecute, desarrolle y concluya el PROYECTO.

Calle Los Libertadores 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

Para tal efecto, LA FIDUCIARIA administrará los BIENES FIDEICOMETIDOS transferidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO según lo estipulado en el presente CONTRATO y de acuerdo, a las instrucciones que para tal efecto reciba de los FIDEICOMISARIOS o del SUPERVISOR o del FIDEICOMITENTE, conforme con lo establecido en el presente CONTRATO.

4.3. Finalmente también es finalidad del presente CONTRATO que, en caso el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, no cumplan cualquiera de: (i) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO; y/o (ii) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR; LA FIDUCIARIA, a solicitud del FIDEICOMISARIO SENIOR, en función a la verificación de cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO o de cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, proceda de conformidad con lo establecido en el Capítulo IV del presente CONTRATO.

QUINTA: **DE LAS DECLARACIONES**

El FIDEICOMITENTE declara y garantiza a LA FIDUCIARIA y a las demás PARTES que:

5.1. Es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente según las LEYES APLICABLES; y que sus representantes cuentan con todos los poderes y autorizaciones requeridas para conducir sus negocios, poseer sus propiedades; así como suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.

5.2. Ha adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrar el presente CONTRATO y transferir en fideicomiso los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA y constituir válidamente el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme con los términos y condiciones de este CONTRATO, las LEYES APLICABLES y el REGLAMENTO.

5.3. Conoce los alcances y régimen legal vigente del presente CONTRATO, regulado en los artículos 241 y siguientes de la LEY DE BANCOS; declarando tener libre y plena facultad de disposición sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS que se transfieren en dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA en los términos y condiciones del presente CONTRATO.

5.4. La celebración del presente CONTRATO y el cumplimiento de las obligaciones que éste le impone se encuentran dentro de sus facultades estatutarias y no infringen: (i) su estatuto social; (ii) ninguna LEY APLICABLE que les sea aplicable; (iii) ninguna orden o sentencia de cualquier tribunal u otra dependencia judicial o administrativa que le sea aplicable, o (iv) ningún contrato, hipoteca, garantía mobiliaria, instrumento u otro compromiso legalmente obligatorio que le resulta aplicable, salvo por la HIPOTECA que será levantada en el acto de celebración del presente CONTRATO.

5.5. El CONTRATO y la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no requieren para su validez y eficacia de la intervención, aceptación ni convalidación de PERSONA o entidad alguna.

5.6. No tiene pendiente ningún litigio o controversia judicial, arbitral o procedimiento administrativo que pudiere: (i) impedir la transferencia en dominio fiduciario de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor de LA FIDUCIARIA; (ii) impedir o afectar su capacidad para desarrollar y concluir el PROYECTO y cumplir con las obligaciones derivadas de este CONTRATO; o (iii) que pudiera afectar la legalidad, validez, eficacia o ejecutabilidad del presente CONTRATO.

5.7. Es o será, según corresponda, el legítimo propietario y titular de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y tiene o tendrá, según corresponda, pleno derecho para disponer de los BIENES FIDEICOMETIDOS que transfiere o transferirá al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y éstos se encuentran, 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. El FIDEICOMITENTE declara conocer que como consecuencia de la transferencia fiduciaria que se produce en virtud del presente CONTRATO, se encuentra imposibilitado de efectuar actos de disposición, constituir garantías reales y -en general- afectar en modo alguno los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Está exceptuada de esta restricción la celebración de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a que se refiere este CONTRATO y el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

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. Las personas que se designan en el numeral 21.3 de la Cláusula Vigésimo Primera como personas autorizadas para efectuar comunicaciones por parte del FIDEICOMITENTE, cuentan con la autorización necesaria para dicho efecto.

Por su parte el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, declara y garantiza a las demás PARTES y PERSONAS que intervienen que:

5.12. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 es una *limited partnership* existente bajo las leyes de la provincia de Ontario, Canadá. TC Laref Ventures LLC, en su posición de socio general del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, ha conferido, en representación de este último, poderes suficientes a los representantes del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 para suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.

5.13. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, señala que TC Laref Ventures LLC, en representación del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, ha adoptado todas las acciones necesarias para autorizar la suscripción y celebración del CONTRATO.

5.14. La suscripción y celebración del CONTRATO por el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, y la ejecución de sus obligaciones bajo el CONTRATO no resultará en un incumplimiento

de, o estará en conflicto con, (i) los términos, condiciones o disposiciones del acuerdo de constitución de FIDEICOMISARIO JUNIOR 1; (ii) ninguna ley de la provincia de Ontario, Canadá; (iii) ninguna resolución o sentencia de un tribunal o entidad judicial o administrativo de la provincia de Ontario, Canadá; (iv) cualquier contrato material celebrado por el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1.

5.15. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 adicionalmente refiere que no se requieren autorizaciones, aprobaciones, órdenes, consentimientos ni solicitudes gubernamentales o regulatorias bajo las leyes de la provincia de Ontario, Canadá, en relación a la suscripción del CONTRATO o a la ejecución de las obligaciones del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 bajo el CONTRATO.

Por su parte el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, el FIDEICOMISARIO SENIOR y el SUPERVISOR, declaran y garantizan a las demás PARTES y PERSONAS que intervienen que:

5.16. Son personas jurídicas debidamente constituidas y válidamente existentes según las leyes aplicables a su país de constitución; y que sus representantes cuentan con todos los poderes y autorizaciones requeridas para conducir sus negocios, poseer sus propiedades; así como suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.

5.17. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 declara que a la fecha de suscripción del CONTRATO se encuentra en un proceso de liquidación, de conformidad con las normas aplicables a su país de constitución.

5.18. Han adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrar el presente CONTRATO conforme con los términos y condiciones de este CONTRATO.

5.19. La celebración del presente CONTRATO y el cumplimiento de las obligaciones que éste les impone se encuentran dentro de sus facultades estatutarias y no infringen: (i) su estatuto social; (ii) ninguna LEY APLICABLE o que les sea aplicable; (iii) ninguna orden o sentencia de cualquier tribunal u otra dependencia judicial o administrativa que les sea aplicable, o (iv) ningún contrato, instrumento u otro compromiso legalmente obligatorio que les resulta aplicable.

5.20. El CONTRATO no requiere para su validez y eficacia de la intervención, aceptación ni convalidación de PERSONA o entidad alguna.

5.21. Las personas que se designan en el numeral 21.3 de la Cláusula Vigésimo Primera como personas autorizadas para efectuar comunicaciones en su representación, cuentan con poderes de representación suficientes para remitir dichas comunicaciones.

Las partes intervinientes en el presente CONTRATO manifiestan su plena conformidad a las cesiones detalladas en los numerales 3.4, 3.5 y 3.6 de la Cláusula Tercera anterior. Sin perjuicio de ello, el FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA declaran haber manifestado su conformidad a las cesiones antes referidas, en las fechas según haya correspondido, habiendo, para el caso de LA FIDUCIARIA, cumplido sus políticas internas, siendo otorgada por el órgano competente, así como cumplido todos los requisitos necesarios para tal efecto.

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

6.1. A la firma del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE transfiere irrevocablemente a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA, el dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS. En tal sentido, el cien por ciento (100%) de los BIENES FIDEICOMETIDOS, que conforman en virtud de esta transferencia fiduciaria el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, estará destinado a garantizar el desarrollo total del PROYECTO y el íntegro de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS en las condiciones y para los fines que se estipulan en el presente CONTRATO.

6.2. Queda precisado que la presente transferencia en dominio fiduciario que sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS realiza el FIDEICOMITENTE a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA, incluye todo aquello que de hecho o por derecho corresponda a los BIENES FIDEICOMETIDOS, por lo que desde la fecha de suscripción de este CONTRATO, LA FIDUCIARIA tendrá la calidad de titular del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con pleno derecho de administración, uso, disposición y reivindicación, dentro de los alcances y límites señalados en el presente CONTRATO, la LEY DE BANCOS y el REGLAMENTO.

6.3. De conformidad con el artículo 246° de la LEY DE BANCOS y el numeral 1 del artículo 902° del Código Civil peruano, queda expresamente establecido que la tradición de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se perfecciona con la suscripción del CONTRATO (a excepción de los FLUJOS DINERARIOS, FLUJOS DESEMBOLSOS y FLUJOS APORTES, y demás flujos futuros, que se entenderán transferidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO una vez que existan), siendo prueba suficiente de ello, la firma de las PARTES en el presente CONTRATO.

6.4. El FIDEICOMITENTE deberá solicitar la inscripción del CONTRATO ante el Registro Mobiliario de Contratos. El FIDEICOMITENTE deberá obtener la inscripción del CONTRATO a la que se hace referencia anteriormente en un plazo máximo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha de suscripción del CONTRATO. Para ello, LA FIDUCIARIA supervisará y colaborará, por cuenta y costo del FIDEICOMITENTE de acuerdo a la Cláusula Vigésimo Cuarta, en el proceso de la inscripción antes indicada, siendo dichos costos parte de los "COSTOS DEL NEGOCIO".

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

De igual modo, la transferencia fiduciaria de los DERECHOS DE COBRO, FLUJOS DINERARIOS y FLUJOS DESEMBOLSOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se producirá en los mismos términos y condiciones que se

establezcan en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, según corresponda. En consecuencia, los DERECHOS DE COBRO, FLUJOS DINERARIOS y FLUJOS DESEMBOLSOS que integren el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no sufren, modificaciones ni transformaciones, recibiéndolos el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA en las mismas condiciones que las pactadas por el FIDEICOMITENTE en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

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

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

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

El FIDEICOMISARIO SENIOR como encargado del pago de los FLUJOS DESEMBOLSOS conforme a lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO; y el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR como encargados del pago de los FLUJOS APORTES conforme a lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, deberán canalizar dichos flujos en las CUENTAS FIDEICOMISO correspondientes, conforme a lo estipulado en el CONTRATO, no pudiendo alegar desconocimiento de las mismas. De igual forma, será responsabilidad del FIDEICOMITENTE la correcta canalización de los FLUJOS APORTES y de los FLUJOS ARRENDAMIENTO a través de la CUENTA ADMINISTRACIÓN y de la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO, respectivamente. En consecuencia, si bien no será responsabilidad de LA FIDUCIARIA que los FLUJOS APORTES, FLUJOS DESEMBOLSOS, los FLUJOS DINERARIOS y los FLUJOS ARRENDAMIENTO sean debidamente canalizados en su integridad a través de la CUENTA ADMINISTRACIÓN, CUENTA RECAUDADORA y de la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO, según corresponda, sí será de su responsabilidad hacer sus mejores esfuerzos para que esto así sea, teniendo para ello, conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Tercera de este CONTRATO, el poder de ejercer la representación y defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a efectos de que, entre otros, los ADQUIRENTES y los FIDEICOMISARIOS cumplan con efectuar los pagos y desembolsos correspondientes en los términos y condiciones pactados con el FIDEICOMITENTE, y que los mismos se canalicen a través de la respectiva CUENTA DEL FIDEICOMISO que corresponda.

6.8. Las PARTES declaran de manera expresa que LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR y los FIDEICOMISARIOS no han asumido ni asumirán directa ni indirectamente ninguna obligación o responsabilidad de cargo del FIDEICOMITENTE vinculada con el desarrollo y ejecución total del PROYECTO, sin perjuicio del derecho del FIDEICOMITENTE de proceder conforme a lo establecido en el numeral 6.10.

Consecuentemente, LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR y los FIDEICOMISARIOS no asumen ningún tipo de responsabilidad referida a que los importes que se canalicen a través del presente fideicomiso sean suficientes para cancelar todos los costos en los que se haya incurrido o se incurra para el desarrollo y ejecución total del PROYECTO.

6.9. LA FIDUCIARIA manifiesta su aceptación en asumir el dominio fiduciario y ejercer todos los actos necesarios sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO para cumplir la finalidad del presente fideicomiso de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO, en especial la de administrar los BIENES FIDEICOMETIDOS con estricta sujeción a los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO. No obstante ello, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Tercera de este CONTRATO, LA FIDUCIARIA deberá, a solicitud escrita de cualquiera de los FIDEICOMISARIOS, ejercer la representación y defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

6.10. Si el incumplimiento del FIDEICOMITENTE se diera como consecuencia directa de un incumplimiento de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMISARIO JUNIOR en los "CONTRATOS DEL NEGOCIO", el primero tendrá derecho a iniciar las acciones que correspondan conforme y en virtud a lo establecido en los respectivos "CONTRATOS DEL NEGOCIO", según corresponda.

En este supuesto, el FIDEICOMISARIO JUNIOR no podrá alegar incumplimiento del FIDEICOMITENTE de sus obligaciones en los "CONTRATOS DEL NEGOCIO", si dicho incumplimiento se diera como consecuencia directa de un incumplimiento de las obligaciones del FIDEICOMISARIO JUNIOR en los respectivos "CONTRATOS DEL NEGOCIO", ni, por tanto, activar ninguna fórmula de ejecución prevista en los "CONTRATOS DEL NEGOCIO" y en la Cláusula Duodécima del CONTRATO.

Las PARTES dejan expresa constancia que la presente disposición será únicamente aplicable en la relación entre el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE, en ese sentido, el FIDEICOMITENTE no podrá alegar frente al FIDEICOMISARIO SENIOR que el incumplimiento en que haya incurrido se deba al incumplimiento del FIDEICOMISARIO JUNIOR de sus obligaciones bajo los "CONTRATOS DEL NEGOCIO" conforme a lo establecido en la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

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

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

7.1. A fin de cumplir con el propósito del presente CONTRATO, LA FIDUCIARIA procederá de la siguiente manera con relación a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO:

7.1.1. Con relación a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA procederá a solicitar la apertura de la CUENTA ADMINISTRACIÓN, la CUENTA RECAUDADORA y la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO en el BANCO RECOLECTOR, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de suscrito el presente CONTRATO.

7.1.2. Una vez abierta cualquiera de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA deberá comunicar por escrito al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO SENIOR, y al FIDEICOMISARIO JUNIOR el número de las respectivas CUENTAS DEL FIDEICOMISO en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES.

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

7.3. Los portes, tributos o comisiones que se generen por la operación y mantenimiento de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, así como por las transferencias de fondos que se efectúen hacia y desde las mismas –incluyendo transferencias interbancarias– y los servicios bancarios contratados de conformidad con lo dispuesto en el numeral anterior, serán atendidos por el FIDEICOMITENTE de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta de este CONTRATO. De no existir fondos disponibles en dichas cuentas, el FIDEICOMITENTE se hará cargo directamente de dichos costos, mediante el abono de los fondos necesarios en la cuenta que para este efecto señale LA FIDUCIARIA, pudiendo utilizar para dicho fin los recursos provenientes de la "ASOCIACIÓN".

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

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

7.5. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1215 del Código Civil peruano, la cesión de los DERECHOS DE COBRO, los FLUJOS DINERARIOS, los FLUJOS DESEMBOLSOS y los FLUJOS ARRENDAMIENTO se materializará de la siguiente manera.

7.5.1 Respecto de los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES y los FLUJOS DINERARIOS, el FIDEICOMITENTE deberá incluir en cada CONTRATO DE TRANSFERENCIA que suscriba o que hubiera suscrito, una cláusula que tenga el siguiente tenor en donde se deje expresa constancia que los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES han sido cedidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y, en consecuencia, el respectivo ADQUIRENTE debe realizar el pago del precio pactado por las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS, y porcentajes sobre las ÁREAS COMUNES –incluyendo la cuota inicial y el saldo de precio, de ser el caso– en la CUENTA RECAUDADORA; tratándose de

aquellos casos en los que aplique en mecanismo señalado en el numeral 7.7 siguiente, la transferencia de los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL se producirá luego de aprobado el respectivo CRÉDITO HIPOTECARIO, según lo establecido en el numeral 7.7. de la Cláusula Séptima del CONTRATO:

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

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

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

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

Para los casos en los que el (los) Comprador(es) haya(n) optado por el Fraccionamiento Cuota Inicial, el pago de las armadas correspondientes a la Cuota Inicial deberá efectuarse en la cuenta bancaria No. [*] del Banco [*] de titularidad de VIVA GYM S.A., en las oportunidades previstas en la Cláusula

[*] del Contrato, cuya cesión al Patrimonio Fideicometido administrado por La Fiduciaria S.A. se producirá luego de la aprobación del crédito hipotecario respectivo a favor del (los) Comprador(es)."

7.5.2 Respecto de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS y los FLUJOS DESEMBOLSOS derivados del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, el BANCO RECOLECTOR acepta la cesión de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y se compromete –mediante su intervención en el presente CONTRATO– a transferir los FLUJOS DESEMBOLSOS a la CUENTA ADMINISTRACIÓN.

7.5.3 Respecto de los FLUJOS ARRENDAMIENTO y su canalización en la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO, LA FIDUCIARIA conjuntamente con el FIDEICOMITENTE, remitirán una comunicación de acuerdo al ANEXO 3, mediante la cual comuniquen a COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A. que dichos flujos han sido cedidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, e informando –dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES de abierta– el número de la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO donde deberán ser depositados.

7.6. Queda claramente establecido por las PARTES que la administración de los FLUJOS APORTES, los FLUJOS DESEMBOLSOS y los FLUJOS DINERARIOS se efectuará a partir del momento en que se canalicen los mismos a través de la CUENTA ADMINISTRACIÓN o CUENTA RECAUDADORA, según corresponda, no obstante que LA FIDUCIARIA ostenta el dominio fiduciario sobre dichos bienes desde la fecha de suscripción del CONTRATO.

7.7. Dentro de su estructura de negocio, el FIDEICOMITENTE implementará un nuevo mecanismo de venta de los INMUEBLES, denominado Fraccionamiento Cuota Inicial. Mediante dicho mecanismo, el FIDEICOMITENTE conferirá un plazo para el pago de la cuota inicial que los ADQUIRENTES deben pagar de acuerdo a lo establecido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que figuran en el ANEXO 3 del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS. Dicho mecanismo incluye la obligación de los ADQUIRENTES de canalizar a cuentas de libre disposición del FIDEICOMITENTE cada una de las cuotas correspondientes a la cuota inicial antes mencionada.

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

7.8. En caso se resuelva un CONTRATO DE TRANSFERENCIA antes de que el ADQUIRENTE termine de pagar la cuota inicial, el FIDEICOMITENTE devolverá al ADQUIRENTE los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL que éste le hubiera entregado, con cargo a los fondos existentes en las cuentas de su titularidad en donde tales flujos se hubieren depositados.

7.9. En tanto no se produzca cualquiera de los hechos mencionados en los numerales 7.7 y 7.8 precedentes, los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL se encontrarán en una cuenta del FIDEICOMITENTE y no formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

7.10. Respecto a los FLUJOS DINERARIOS, en caso que los ADQUIRENTES no cumpliesen con el pago oportuno e íntegro de sus obligaciones bajo los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, originando un retraso en la percepción de los FLUJOS DINERARIOS, el FIDEICOMITENTE se obliga a dar inmediato aviso a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, sobre dicha situación e iniciar las acciones judiciales o extrajudiciales o cualquier otra acción necesaria para que se produzca la recaudación efectiva y total de dichos FLUJOS DINERARIOS. El costo de llevar adelante los procesos judiciales o extrajudiciales o cualquier otra acción necesaria para que se produzca la recaudación efectiva de los citados flujos, será de cuenta y cargo del FIDEICOMITENTE, y se atenderá de acuerdo a lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.

7.11. Los FLUJOS DINERARIOS recaudados como consecuencia de las acciones y/o de los procesos judiciales, extrajudiciales, arbitrales o administrativos correspondientes, formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido, el FIDEICOMITENTE y el DEPOSITARIO se obligan a depositar dichos flujos en la CUENTA RECAUDADORA, a más tardar dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haberlos recibido.

7.12. Lo indicado en los párrafos precedentes, no excluye el derecho y obligación de LA FIDUCIARIA de proceder con la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Tercera del CONTRATO.

OCTAVA: DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO

De la CUENTA ADMINISTRACIÓN y CUENTA RECAUDADORA:

8.1. En la CUENTA RECAUDADORA, los ADQUIRENTES y/o las INSTITUCIONES FINANCIERAS que otorgasen CRÉDITOS HIPOTECARIOS, deberán depositar los FLUJOS DINERARIOS.

8.2. En la CUENTA ADMINISTRACIÓN:

8.2.1 LA FIDUCIARIA deberá transferir los flujos provenientes de la CUENTA RECAUDADORA, conforme a lo establecido en el presente CONTRATO;

8.2.2 El FIDEICOMISARIO SENIOR deberá transferir los FLUJOS DESEMBOLSOS conforme a lo establecido en el presente CONTRATO;

8.2.3 LA FIDUCIARIA deberá transferir los "*FLUJOS POR SEGUROS*" acreditados en la "CUENTA SEGUROS" dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES de acreditados en dicha cuenta;

8.2.4 LA FIDUCIARIA deberá depositar los flujos provenientes de las eventuales ejecuciones de las CARTAS FIANZA.

8.2.5 El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, según corresponda, deberán depositar los FLUJOS APORTES, de conformidad con los compromisos asumidos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

8.3. Durante la vigencia del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE no podrá percibir directamente ningún FLUJO DINERARIO, FLUJO DESEMBOLSO, FLUJO ARRENDAMIENTO y tampoco ningún FLUJO APORTE.

8.4. No obstante lo antes indicado, en el caso en que el FIDEICOMITENTE recibiera excepcionalmente de manera directa algún pago considerado dentro de la definición de FLUJO DINERARIO, FLUJO APORTE, FLUJO DESEMBOLSO o FLUJO ARRENDAMIENTO, éste asume –y de manera solidaria con el DEPOSITARIO- la obligación de depositarlo en la CUENTA DEL FIDEICOMISO que corresponda, a más tardar dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha en que el FIDEICOMITENTE recibió dichos montos. En caso el FIDEICOMITENTE exceda el plazo antes mencionado, deberá considerar a partir de dicha demora los intereses legales correspondientes. Las PARTES declaran expresamente que LA FIDUCIARIA no será responsable de validar o confirmar el monto al que ascienden los intereses legales antes indicados, siendo de entera responsabilidad del FIDEICOMITENTE cumplir con el pago de los mismos. El incumplimiento de esta obligación conllevará las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO les correspondan al FIDEICOMITENTE y al DEPOSITARIO, sin perjuicio del derecho de los FIDEICOMISARIOS según aplique de considerar este evento como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR.

<u>De las transferencias de fondos de la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN</u>:

8.5. Los fondos acreditados en la CUENTA RECAUDADORA serán transferidos a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, en cada oportunidad en que el SUPERVISOR remita una INSTRUCCIÓN, conforme a lo señalado en el numeral 8.6 siguiente.

A efectos de verificar la correcta canalización de los FLUJOS DINERARIOS de la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, el SUPERVISOR remitirá a la FIDUCIARIA, semanalmente un archivo en formato Excel que detalle la relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, cuyos flujos dinerarios se encuentren en la CUENTA RECAUDADORA, detallando la siguiente información:

- Cuando aún no se haya desembolsado el CRÉDITO HIPOTECARIO, se deberá identificar el depósito de la cuota inicial del precio de venta en la CUENTA RECAUDADORA; o,
- Cuando el CRÉDITO HIPOTECARIO haya sido desembolsado, se deberá identificar el desembolso de la INSTITUCIÓN FINANCIERA y el depósito correspondiente a la cuota inicial, en caso este último no haya sido identificado con anterioridad por el SUPERVISOR, en la CUENTA RECAUDADORA; o,
- En el caso de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA pagados al contado, es decir,

sin financiamiento alguno de INSTITUCIONES FINANCIERAS, se deberá identificar el depósito del íntegro del monto que corresponda respecto del CONTRATO DE TRANSFERENCIA en la CUENTA RECAUDADORA.

Sin perjuicio del archivo referido anteriormente que sea remitido por el SUPERVISOR, el FIDEICOMITENTE debe haber remitido los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA conforme a lo señalado en el numeral 8.2.5. del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

En caso el SUPERVISOR –al momento de elaborar el archivo en formato Excel señalado anteriormente– determine alguna diferencia entre lo establecido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y los montos acreditados en la CUENTA RECAUDADORA, deberá enviar una comunicación en dicho sentido al FIDEICOMITENTE, con copia a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, a efectos de que a más tardar dentro de los treinta (30) DÍAS HÁBILES siguientes de comunicada la diferencia referida anteriormente, remita la información correspondiente al SUPERVISOR con copia a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS a efectos de corregir las diferencias detectadas; de no remitirla, LA FIDUCIARIA suspenderá las liberaciones de fondos que sean solicitadas con posterioridad por el SUPERVISOR respecto de los flujos que no han sido acreditados de acuerdo a la verificación realizada por el mismo.

<u>Del requerimiento y aplicación de los fondos acreditados en la CUENTA DE ADMINISTRACIÓN</u>:

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

8.6.1 <u>Del destino de los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN</u>:

Los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN se utilizarán para el desarrollo y ejecución del PROYECTO –en cualquiera de sus ETAPAS– hasta su culminación, de acuerdo a las INSTRUCCIONES que para tal efecto remitirá el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA, aprobadas previamente por el FIDEICOMISARIO SENIOR, con estricta sujeción al PRESUPUESTO DE HABILITACIÓN URBANA y al PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN, y según el procedimiento de requerimiento y aplicación mensual establecido en los siguientes numerales de ésta Cláusula Octava.

Con relación a los *"FLUJOS POR SEGUROS"* acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, se deberá observar lo establecido en el numeral 8.10 siguiente.

8.6.2 <u>De la elaboración del informe mensual del SUPERVISOR</u>:

Como parte del procedimiento para la aplicación de los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, El FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, deberán entregar al SUPERVISOR dentro del décimo quinto (15) día calendario de cada mes, o en la fecha de cada mes que lo requiera el

SUPERVISOR, la información necesaria requerida por éste a efecto que proceda a elaborar:

(i) un informe donde se compare el avance de obra proyectado versus el avance de obra real, teniendo en consideración lo establecido en los CRONOGRAMAS, según corresponda, e indicando si existen retrasos, así como, de ser el caso, explicando la razón de tales retrasos;

(ii) un informe en donde se compare el presupuesto proyectado versus el presupuesto real, tomando en consideración lo establecido en los PRESUPUESTOS e indicando si existen desviaciones en cada uno de los PRESUPUESTOS, el porcentaje de tales desviaciones y la razón de las mismas;

(iii) un informe del avance en ventas indicando qué INMUEBLES han sido materia de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, su correspondiente modalidad de pago y el monto del precio de venta pagado o por pagar; y/o,

(iv) cualquier otro informe o información requerida por los FIDEICOMISARIOS que tenga por objeto acreditar el cumplimiento de los CRONOGRAMAS, los PRESUPUESTOS y/o el adecuado uso de los fondos previamente desembolsados, y/o cualquier otro aspecto referido al cumplimiento del presente CONTRATO y del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.

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

8.6.3 <u>Del requerimiento y destino de fondos</u>: Durante el plazo de ejecución del PROYECTO y hasta un máximo de cuatro (4) veces por cada mes calendario, el FIDEICOMITENTE podrá enviar al SUPERVISOR un requerimiento de fondos solicitando la realización de las operaciones descritas en numeral 8.6.4 siguiente. Para tales efectos, una vez recibido por parte del SUPERVISOR el requerimiento de fondos del FIDEICOMITENTE, el SUPERVISOR procederá a revisar el informe correspondiente al mes inmediato anterior con la finalidad de determinar si la solicitud de fondos se encuentra acorde a lo establecido en dicho informe, en un plazo máximo de dos (2) DÍAS HÁBILES de realizado el requerimiento de fondos. En caso el SUPERVISOR determine que la solicitud no se encuentra acorde al informe mensual, el SUPERVISOR coordinará con el FIDEICOMITENTE su adecuación.

En tal sentido, para efectos de las transferencias entre las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y el pago de los costos del PROYECTO, el SUPERVISOR remitirá una INSTRUCCIÓN a LA FIDUCIARIA –con copia a los FIDEICOMISARIOS y al FIDEICOMITENTE– antes de las dieciséis horas (16:00) del DÍA HÁBIL

correspondiente al envío de la referida INSTRUCCIÓN, a efectos de realizar las operaciones dentro del plazo referido en el presente numeral.

El FIDEICOMISARIO SENIOR podrá aprobar u objetar los pagos requeridos por el SUPERVISOR en la INSTRUCCIÓN, para lo cual deberá comunicar a LA FIDUCIARIA, la aprobación u objeción a la transferencia de fondos –con copia al SUPERVISOR, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR–, dentro de los dos (02) DÍAS HÁBILES siguientes de haber sido notificado con dicha INSTRUCCIÓN y hasta las dieciocho horas (18:00) de dicho segundo (2°) DÍA HÁBIL. Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u objeción, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa y en ese sentido, LA FIDUCIARIA no procederá con la ejecución de la misma sin responsabilidad alguna por ello.

En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR objetase la INSTRUCCIÓN, el SUPERVISOR deberá modificar la misma o fundamentar adecuadamente ésta al DÍA HABIL de haber tenido conocimiento de la objeción, debiendo hacer llegar a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO SENIOR las nuevas INSTRUCCIONES, activándose nuevamente el plazo establecido en el párrafo anterior. En caso, el SUPERVISOR no cumpla con subsanar las observaciones u objeciones, LA FIDUCIARIA no efectuará las respectivas transferencias de fondos, salvo que reciba del FIDEICOMISARIO SENIOR una instrucción en sentido contrario.

Una vez obtenida la aprobación de la INSTRUCCIÓN por parte del FIDEICOMISARIO SENIOR, LA FIDUCIARIA realizará las operaciones contenidas en la referida INSTRUCCIÓN dentro del DÍA HÁBIL siguiente.

8.6.4 Las INSTRUCCIONES remitidas por el SUPERVISOR referidas en el numeral precedente, solicitarán la realización de las siguientes operaciones con cargo a los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN:

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

coordinado para que el proveedor las realice;

vii. Devolución de los APORTES y/o la distribución de "UTILIDADES NETAS", de acuerdo con la liquidación que el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE haya realizado para tales efectos, de acuerdo a lo regulado en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, la cual deberá incluir la liquidación de los impuestos que resulten aplicables a dichas liberaciones; y,

viii. Pagos al FIDEICOMISARIO SENIOR derivados de la subrogación del FIDEICOMITENTE en la posición contractual del FIDEICOMISARIO SENIOR en un CRÉDITO HIPOTECARIO, de acuerdo con las LEYES APLICABLES, con lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, y sólo en caso corresponda ello, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.4.2 de la Cláusula Octava del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

Asimismo, las INSTRUCCIONES deberán contener el monto a ser transferido desde la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN.

A solicitud del SUPERVISOR, los cheques emitidos conforme al párrafo anterior, podrán ser entregados directamente al FIDEICOMITENTE, quien los recogerá en alguna de las oficinas del BANCO RECOLECTOR, a su elección. Asimismo, las PARTES dejan establecido que las disposiciones de dinero antes señaladas, deberán estar exclusivamente destinadas a cubrir los costos y gastos del PROYECTO, lo cual será verificado por el SUPERVISOR.

A efecto de atender las INSTRUCCIONES, el FIDEICOMITENTE deberá remitir al SUPERVISOR, y este a su vez a LA FIDUCIARIA –debidamente aprobado por el FIDEICOMISARIO SENIOR– un archivo electrónico en el sistema que opere el BANCO RECOLECTOR, que contenga los pagos a ser realizados.

En ese sentido, LA FIDUCIARIA deberá cumplir la INSTRUCCIÓN, sin perjuicio de lo establecido en los informes que remita el SUPERVISOR, siempre que: (i) la INSTRUCCIÓN cuente con la previa aprobación del FIDEICOMISARIO SENIOR; (ii) LA FIDUCIARIA no haya sido notificada de parte de cualquiera de los FIDEICOMISARIOS, según corresponda, de la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo IV de este CONTRATO; y, (iii) la INSTRUCCIÓN esté referida a pagos exclusivamente destinados a cubrir los gastos y costos del PROYECTO, y consten en los PRESUPUESTOS, lo cual será verificado por el SUPERVISOR.

En caso la CUENTA ADMINISTRACIÓN no cuente con fondos suficientes para atender la INSTRUCCIÓN del SUPERVISOR, LA FIDUCIARIA deberá comunicarlo al SUPERVISOR y al FIDEICOMITENTE, con copia a los FIDEICOMISARIOS, a efectos de que, en caso existan fondos en la CUENTA RECAUDADORA se observe el procedimiento establecido en el numeral 8.5 anterior. En caso no existan fondos suficientes en la CUENTA RECAUDADORA, ni en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, LA FIDUCIARIA podrá atender dicha INSTRUCCIÓN de manera parcial y/o proceder una vez que se acrediten los

fondos necesarios. Cabe señalar que, LA FIDUCIARIA no será responsable por la no atención y/o atención parcial de dicha INSTRUCCIÓN.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, una vez recibida la comunicación antes señalada, el FIDEICOMITENTE se encontrará obligado a completar los montos faltantes para cubrir el requerimiento del SUPERVISOR dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes directamente, pudiendo utilizar para dicho fin los recursos provenientes de la "ASOCIACIÓN" y/o los FLUJOS ARRENDAMIENTO. El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE de la obligación señalada en el párrafo anterior constituirá un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE.

Ni LA FIDUCIARIA, ni el SUPERVISOR, ni los FIDEICOMISARIOS serán responsables de que los montos depositados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO sean suficientes para atender las transferencias solicitadas por el SUPERVISOR en virtud de las INSTRUCCIONES remitidas.

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

8.6.6 Liberación de flujos: El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, podrán acordar la liberación de fondos a su favor, de acuerdo con las "LIQUIDACIONES PROVISIONALES", y la devolución parcial del capital por los APORTES realizados por el FIDEICOMISARIO JUNIOR y por el FIDEICOMITENTE, según estos términos son definidos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Para dicho efecto, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR deberán remitir una comunicación al FIDEICOMISARIO SENIOR a efecto que este preste por escrito (vía correo electrónico de conformidad con lo establecido en el numeral 21.2 de la Cláusula Vigésimo Primera) su conformidad de manera previa a dicha liberación.

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

Los flujos liberados serán transferidos por LA FIDUCIARIA a favor del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO JUNIOR, *pari passu* y conforme con los porcentajes de sus respectivas participaciones establecidos en ejecución del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, en las cuentas que estos últimos señalen. El FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE –enviarán conjuntamente, la liquidación correspondiente a los porcentajes de

participación en virtud a lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

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

8.7 En el caso en que LA FIDUCIARIA recibiera una instrucción de parte del FIDEICOMISARIO SENIOR solicitándole la ejecución de una o más de las CARTAS FIANZAS, los flujos derivados de dicha ejecución deberán ser depositados por LA FIDUCIARIA en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.

8.8 Una vez acreditados dichos flujos en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, LA FIDUCIARIA informará de tal hecho al FIDEICOMITENTE, al SUPERVISOR y a los FIDEICOMISARIOS.

8.9 Con los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN derivados de la ejecución de las CARTAS FIANZAS se efectuarán los cargos necesarios para: (i) la contratación de un nuevo constructor, conforme al procedimiento establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS; (ii) la culminación de las obras correspondientes a la ETAPA del PROYECTO respecto de la cual se haya producido un incumplimiento por parte del CONSTRUCTOR; o, (iii) para cubrir los costos y gastos que sean necesarios con el objeto de que se corrijan los defectos o vicios de la respectiva ETAPA del PROYECTO, según los términos acordados con el nuevo CONSTRUCTOR en el respectivo contrato de obra. A efectos de solicitar los cargos referidos anteriormente, el SUPERVISOR remitirá una INSTRUCCIÓN en dicho sentido de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.6 anterior.

Del destino de los *"FLUJOS POR SEGUROS"*:

8.10. Los "FLUJOS POR SEGUROS" transferidos a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, conforme a lo establecido en el presente CONTRATO, serán destinados a la restitución de las *"OBRAS DE EDIFICACIÓN"* y demás *"BIENES FIDEICOMETIDOS"*; sin embargo, en caso de existir una diferencia (positiva) entre el importe necesario para dicha restitución y el importe que se encuentra acreditado en la CUENTA ADMINISTRACIÓN derivado de la ejecución de las *"PÓLIZAS DE SEGURO"*, dicha diferencia será destinada al pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO al FIDEICOMISARIO SENIOR, y en caso, se acredite un importe restante el mismo será destinado al pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR correspondientes al FIDEICOMISARIO JUNIOR.

Para dicho fin, el SUPERVISOR elaborará una INSTRUCCIÓN, la cual será remitida a LA FIDUCIARIA, con copia a los FIDEICOMISARIOS y al FIDEICOMITENTE, siendo aplicable el mismo procedimiento contenido en el numeral 8.6.3 y 8.6.4 a efectos que la INSTRUCCIÓN sea atendida por LA FIDUCIARIA.

De la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO:

8.11. En la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO se encontrarán acreditados los FLUJOS ARRENDAMIENTO que sean depositados por la COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A., en su calidad de arrendataria bajo el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Estos flujos serán considerados como ingresos

extraordinarios del PROYECTO, según lo señalado en el CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION.

8.12. Los flujos dinerarios acreditados en la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO, serán liberados mediante el envío de una comunicación conjunta del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO JUNIOR a LA FIDUCIARIA solicitando que los mismos sean transferidos a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE para que el FIDEICOMITENTE los destine para la ejecución del PROYECTO o sean distribuidos entre el FIDEICOMISARIO JUNIOR y FIDEICOMITENTE, según se señala en el CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION. Para tal efecto, en la comunicación que remitan conjuntamente el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR deberá indicarse el importe que deberá ser transferido a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE, transferencia que será realizada por LA FIDUCIARIA dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la comunicación referida anteriormente, teniendo como único requisito para que se produzca dicha transferencia, la presentación del documento que acredite su ingreso a la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO. En caso los flujos dinerarios acreditados en la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO sean insuficientes para realizar la transferencia solicitada por el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, LA FIDUCIARIA remitirá una comunicación al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR en ese sentido, transfiriendo a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE los flujos que se encuentren acreditados en la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO.

<u>De las auditorias</u>:

8.13 El FIDEICOMITENTE -de conformidad con lo dispuesto en el artículo 226 de la Ley General de Sociedades- y a lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, debe contratar la realización anual de una auditoría externa respecto de su actividad y operación del PROYECTO, dentro de los primeros treinta (30) DÍAS HÁBILES de iniciado el ejercicio fiscal siguiente. Para dicho efecto, la empresa auditora que El FIDEICOMITENTE contrate, deberá encontrarse dentro de las listadas en el ANEXO 4.

El informe de auditoría debe incluir un pronunciamiento respecto de: (a) la correcta canalización de la totalidad de los FLUJOS DINERARIOS, FLUJOS DESEMBOLSOS, FLUJOS APORTES y FLUJOS ARRENDAMIENTO a través de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, según corresponda, y de ser el caso, de la totalidad de *"FLUJOS POR SEGUROS"* y de los flujos derivados de la ejecución de CARTAS FIANZA; y, (b) el cumplimiento correcto y oportuno de las obligaciones contenidas en la Cláusula Novena del presente CONTRATO. El FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA –con copia a los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR– dicho informe de auditoría, dentro de los noventa (90) días calendario de culminado el año calendario.

No obstante lo antes señalado, y en el supuesto que: (i) el FIDEICOMITENTE no cumpliera con remitir a LA FIDUCIARIA –con copia a los FIDEICOMISARIOS y al

SUPERVISOR–, el informe al que hace referencia el párrafo anterior; o ii) dicho informe no contemplara el pronunciamiento del auditor externo respecto de los literales (a) y (b) señalados en el párrafo anterior; LA FIDUCIARIA, a instrucción del FIDEICOMISARIO SENIOR, podrá contratar directamente a una de las empresas auditoras señaladas en el ANEXO 4 para la realización de la auditoría.

Para dicho efecto, el FIDEICOMISARIO SENIOR contará con un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha de recepción del informe de auditoría o desde la fecha de vencimiento para la entrega del informe de auditoría correspondiente, de ser el caso, a efecto de comunicar a LA FIDUCIARIA el nombre de la empresa auditora a ser contratada, la misma que deberá encontrarse dentro del listado de empresas auditoras señaladas en el ANEXO 4.

8.14 En caso las empresas auditoras consignadas en el ANEXO 4 no estén prestando servicios de auditoría o no aceptaran el encargo que se les formule, LA FIDUCIARIA proporcionará al FIDEICOMISARIO SENIOR al menos dos (2) empresas auditoras de primer nivel a efectos de elegir a la empresa a ser contratada conforme el procedimiento y plazo establecido en el párrafo inmediato anterior. En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR no designara a la empresa auditora en los plazos antes indicados, LA FIDUCIARIA designará, de la relación propuesta, a una de las empresas auditoras a quien se le encargará la realización de las auditorias. En ningún caso LA FIDUCIARIA asumirá responsabilidad por la designación ni por el resultado del trabajo realizado por las empresas auditoras.

8.15 Los informes que emitan los auditores serán remitidos a LA FIDUCIARIA, a los FIDEICOMISARIOS, al FIDEICOMITENTE y al SUPERVISOR.

8.16 Todos los gastos y costos que genere la realización de las auditorias serán asumidos por el FIDEICOMITENTE, con cargo a los fondos acreditados en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.

<u>Disposiciones aplicables a la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO</u>:

8.17 De conformidad con lo establecido en el artículo 252 de la LEY DE BANCOS, LA FIDUCIARIA no requiere de poder especial para la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Consecuentemente, LA FIDUCIARIA se encuentra plenamente facultada para operar las CUENTAS DEL FIDEICOMISO pudiendo disponer de los fondos acreditados en las mismas a través de transferencias bancarias o interbancarias o a través de la solicitud de cheques de gerencia con cargo a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, sin más limitaciones que las que pudieran estar establecidas en el presente CONTRATO.

8.18 Las transferencias entre cuentas bancarias de distintas instituciones financieras serán realizadas mediante el Banco Central de Reserva. El costo generado por dichas transferencias será atendido con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

8.19 El SUPERVISOR tendrá derecho a solicitar a LA FIDUCIARIA los requerimientos o transferencias mensuales establecidas en el Convenio de Retribuciones, siendo que

en caso sea necesario realizar transferencias o requerimientos adicionales a los antes mencionados, estos serán atendidos por LA FIDUCIARIA; quien cobrará la Comisión por Transferencias Adicionales establecidas en el Convenio de Retribuciones de LA FIDUCIARIA.

8.20 El FIDEICOMITENTE podrá solicitar a LA FIDUCIARIA que invierta los FLUJOS DINERARIOS acreditados en la CUENTA RECAUDADORA y/o en la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO, en depósitos a plazo emitidos por el BANCO RECOLECTOR u "Overnight", en ambos casos según los términos y condiciones que negociará el FIDEICOMITENTE directamente con el FIDEICOMISARIO SENIOR, sin que LA FIDUCIARIA asuma ningún tipo de responsabilidad por la negociación, realización, ganancia o pérdida de capital de dichas inversiones.

El FIDEICOMITENTE podrá solicitar a LA FIDUCIARIA la realización de las inversiones descritas en el párrafo anterior y la redención o rescate de las mismas, en las oportunidades que considere convenientes. Por cada inversión o redención que se solicite, LA FIDUCIARIA cobrará la comisión que se indica en el "Convenio de Retribuciones".

8.21 En caso que cualquiera de los FIDEICOMISARIOS determinen, a su solo criterio, que se ha producido o que está próximo a producirse un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, dicho FIDEICOMISARIO deberá seguir el procedimiento establecido en la Cláusula Duodécima.

NOVENA: DE LOS PRESUPUESTOS

9.1. El PRESUPUESTO DE HABILITACIÓN URBANA y el PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN del PROYECTO, forman parte del presente CONTRATO como ANEXOS 1 y 2.

9.2. En caso el FIDEICOMITENTE decida proponer la modificación de cualquiera de los PRESUPUESTOS, deberá remitir su solicitud de modificación al FIDEICOMISARIO SENIOR y al SUPERVISOR, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR y a LA FIDUCIARIA.

Se deja constancia que las solicitudes de modificación de los PRESUPUESTOS, presentadas por el FIDEICOMITENTE debidamente justificadas, no podrán ser negadas injustificadamente por el FIDEICOMISARIO SENIOR. Para efectos de las solicitudes de modificación de los PRESUPUESTOS, se entiende como razones justificadas, a manera enunciativa y no limitativa: (i) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR de las empresas de servicios en la entrega de la factibilidad de servicios, (ii) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la instalación de empalmes y suministros de servicios públicos, (iii) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la aprobación de anteproyectos, entrega de las licencias de obra, y demás permisos, licencias o autorizaciones, por parte de la Municipalidad Provincial del Callao o cualquier otra autoridad competente (iv) la demora no imputable al CONSTRUCTOR o FIDEICOMITENTE en la aprobación de estudios de impacto ambiental y/o vial, (v) las huelgas del Sector Construcción Civil no imputables al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR, (vi) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la inscripción de los títulos de propiedad por

parte de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y, (vii) la demora generada por la ocurrencia de un evento de caso fortuito o fuerza mayor, o en general hechos de tercero no imputables al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR, o cualquier otra causa no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR.

9.3. En ese sentido, una vez recibida la solicitud de modificación de los PRESUPUESTOS por parte del FIDEICOMISARIO SENIOR, éste deberá evaluarla y emitir su aprobación u observación, dentro de los siete (7) DÍAS HÁBILES de haber recibido la misma. Vencido el plazo antes detallado sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa respecto a la aprobación de las modificaciones solicitadas por el FIDEICOMITENTE.

En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR observase los nuevos PRESUPUESTOS, de acuerdo a lo establecido en el párrafo inmediato anterior, el FIDEICOMITENTE tendrán un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES para subsanar o responder las observaciones formuladas y/o revisar nuevamente las modificaciones solicitadas, en el supuesto que el FIDEICOMITENTE estime que el plazo para la subsanación tenga que ser mayor al establecido en el presente párrafo, el FIDEICOMITENTE se lo comunicará al SUPERVISOR y al FIDEICOMISARIO SENIOR para que establezcan de manera conjunta un nuevo plazo para la subsanación y/o respuesta de las observaciones efectuadas por el FIDEICOMISARIO SENIOR. Remitidos los nuevos PRESUPUESTOS, el FIDEICOMISARIO SENIOR tendrá los mismos plazos indicados en el párrafo anterior para aprobar o desaprobar los mismos. Vencidos dichos plazos sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa respecto a la aprobación de los nuevos PRESUPUESTOS remitidos por el FIDEICOMITENTE.

Las PARTES dejan expresa constancia que, respecto a los PRESUPUESTOS reformulados en virtud a una observación previamente efectuada, el FIDEICOMISARIO SENIOR sólo podrá pronunciarse sobre aquellos supuestos que hayan sido materia de una observación previa; salvo que en las subsanaciones se haya afectado algún aspecto distinto, sin perjuicio de su obligación de sustentar los motivos que lo llevaron a denegar la solicitud de modificación de los PRESUPUESTOS.

9.4. Mientras no se aprueben (expresamente) los PRESUPUESTOS o se llegue a un acuerdo sobre los mismos LA FIDUCIARIA tomará como válidos y vigentes los últimos PRESUPUESTOS anexos al presente CONTRATO, o aprobadas por el SUPERVISOR –o por el FIDEICOMISARIO SENIOR en caso de haber aprobado alguna modificación previamente solicitada–, hasta que el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR –con apoyo del SUPERVISOR– lleguen a un acuerdo respecto de los nuevos PRESUPUESTOS o los mismos se aprueben en los términos antes señalados.

9.5. Los nuevos PRESUPUESTOS aprobados, serán remitidos por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO JUNIOR –con copia al FIDEICOMISARIO SENIOR–, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de su aprobación, quienes las asumirán como válidas y vigentes hasta la culminación del PROYECTO, salvo que se apruebe una nueva modificación a los mismos siguiendo el procedimiento antes señalado.

9.6. Todo cuestionamiento o rechazo de cualquiera de los PRESUPUESTOS por el FIDEICOMISARIO SENIOR o SUPERVISOR deberá encontrarse debidamente sustentado y justificado.

9.7. Los nuevos PRESUPUESTOS deberán estar acompañados por un certificado firmado por el FIDEICOMITENTE y el DEPOSITARIO: (i) declarando que los PRESUPUESTOS han sido preparados de buena fe y sobre la base de presupuestos razonables, (ii) suministrando con grado de detalle razonable toda la información necesaria para calcular las proyecciones para cada uno de los rubros del PROYECTO; y, (iii) señalando con grado de detalle razonable cualquier desviación material producida o proyectada con respecto a los PRESUPUESTOS iniciales o inmediatos anteriores, explicando las razones de tales desviaciones y su impacto en el desarrollo del PROYECTO.

9.8. Los PRESUPUESTOS deberán contener, para cada mes calendario durante la vigencia del PROYECTO: (i) una proyección de los costos de construcción mensuales; (ii) una descripción de la fuente con la que se espera cubrir tales costos de construcción mensuales; y, (iii) un avance proyectado de su ejecución.

9.9. Sin perjuicio del procedimiento establecido para la modificación de los PRESUPUESTOS, el FIDEICOMITENTE podrá proponer al FIDEICOMISARIO SENIOR, o éste último al FIDEICOMITENTE –y siempre con la previa opinión del SUPERVISOR– en cualquier momento, una revisión de los PRESUPUESTOS, según sea el caso, a fin de reflejar cambios significativos, resultantes de eventos posteriores a su aprobación y no considerados en los mismos, así como para reflejar cambios propuestos en la MEMORIA DESCRIPTIVA. Si el FIDEICOMISARIO SENIOR o el FIDEICOMITENTE, respectivamente, aprueba los PRESUPUESTOS revisados, éstos se considerarán como los PRESUPUESTOS vigentes para las ETAPAS restantes del PROYECTO.

9.10. El DÍA HÁBIL siguiente en que los PRESUPUESTOS revisados resulten aprobados, el SUPERVISOR deberá remitirlos a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, para su conocimiento.

CAPÍTULO III
OTROS ASPECTOS DEL FIDEICOMISO

DÉCIMA: OTROS ASPECTOS DEL FIDEICOMISO

De la devolución de los FLUJOS DINERARIOS en caso de terminación o resolución de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA

10.1. Una vez resuelto o terminado un CONTRATO DE TRANSFERENCIA de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral 8.7. del CONTRATO DE FIDEICOMISO ACTIVOS, el FIDEICOMITENTE, contando con la autorización previa del FIDEICOMISARIO SENIOR deberá instruir a LA FIDUCIARIA a que proceda a devolver los flujos que le corresponde al respectivo ADQUIRENTE por la resolución o terminación del correspondiente CONTRATO DE TRANSFERENCIA. En tal caso, LA FIDUCIARIA procederá a transferir los FLUJOS DINERARIOS solicitados a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE. En tal sentido, el FIDEICOMITENTE deberá de devolver dichos flujos al ADQUIRENTE que resolvió o terminó su CONTRATO DE

TRANSFERENCIA, no asumiendo LA FIDUCIARIA ningún tipo de responsabilidad por el destino de los flujos dinerarios transferidos a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE.

10.2. Una vez transferidos dichos FLUJOS DINERARIOS, el FIDEICOMITENTE será el encargado de devolver los montos al respectivo ADQUIRENTE, quien con anterioridad o simultáneamente a la recepción de dichos montos deberá suscribir y/o contar con todos los documentos que formalicen la resolución o terminación de su respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA. Los costos irrogados por la resolución del CONTRATO DE TRANSFERENCIA serán asumidos por el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme a lo previsto en la Cláusula Vigésimo Cuarta. En caso la resolución o terminación del CONTRATO DE TRANSFERENCIA derive de causa –directa y exclusivamente– imputable al FIDEICOMITENTE, los costos, tributos y penalidades generados por dicha resolución serán asumidos por el FIDEICOMITENTE con cargo a sus fondos propios.

<u>UNDÉCIMA</u>: DEL DEPOSITARIO

11.1. En el eventual caso que el FIDEICOMITENTE reciba directamente o indirectamente los FLUJOS DINERARIOS, los FLUJOS APORTES o los FLUJOS DESEMBOLSOS, se encontrará obligado a depositar los mismos en la CUENTA DEL FIDEICOMISO que corresponda, conforme con lo dispuesto en este CONTRATO, a más tardar el quinto (5) DÍA HÁBIL siguiente de haberlos recibido más los interés legales que pudieran corresponder. Las PARTES declaran expresamente que LA FIDUCIARIA no será responsable de validar o confirmar el monto al que ascienden los intereses legales antes indicados. Siendo de entera responsabilidad del DEPOSITARIO cumplir con el pago de los mismos. A tal efecto, interviene en el presente CONTRATO el DEPOSITARIO quien asume, a título gratuito, las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO le corresponden, única y exclusivamente por la custodia de los fondos recibidos directamente por el FIDEICOMITENTE, conforme al presente numeral. El DEPOSITARIO se mantendrá durante la vigencia del CONTRATO.

11.2. El DEPOSITARIO será responsable del depósito de los FLUJOS DINERARIOS, los FLUJOS APORTES o los FLUJOS DESEMBOLSOS que por cualquier motivo sean recaudados extraordinariamente por el FIDEICOMITENTE, en la CUENTA DEL FIDEICOMISO correspondiente, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguiente de haberlos recibido, de acuerdo a lo establecido en este CONTRATO.

11.3. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE podrá sustituir al DEPOSITARIO siempre que: (i) el nuevo depositario desempeñe para el FIDEICOMITENTE, las funciones y responsabilidades que correspondían al DEPOSITARIO que sustituirá; y, (ii) cumpla el nuevo depositario con suscribir los documentos que razonablemente pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA a los efectos de asumir el cargo de DEPOSITARIO de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, cuya custodia le corresponde, en los términos señalados en el presente numeral.

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

razonablemente pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA o por los FIDEICOMISARIOS 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 y dentro de los términos señalados en la presente cláusula.

11.4. 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 los FIDEICOMISARIOS dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES contados a partir de notificada la comunicación del FIDEICOMITENTE que incluya la propuesta de la persona designada como DEPOSITARIO sustituto. La objeción de los FIDEICOMISARIOS a la propuesta mencionada deberá encontrarse debidamente fundamentada y ser comunicada mediante carta dirigida al FIDEICOMITENTE y al otro FIDEICOMISARIO, con copia a LA FIDUCIARIA. Una vez vencido el referido plazo y en tanto no se hubiere remitido la referida objeción, dicho nombramiento se entenderá aprobado por las PARTES.

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

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

12.1 En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR (para el caso de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO BANCO) y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR (para el caso de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR) tomen conocimiento de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, respectivamente, cualquiera de éstos podrá dirigir una carta por conducto notarial a LA FIDUCIARIA –con copia a las demás PARTES y al SUPERVISOR– comunicándole de la ocurrencia del incumplimiento.

Luego de enviada la carta notarial correspondiente a LA FIDUCIARIA según lo indicado en el párrafo anterior, el FIDEICOMISARIO que envió la comunicación antes referida deberá convocar al otro FIDEICOMISARIO (de acuerdo a lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Primera) a una reunión que tendrá por objeto: (i) informar los alcances del EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o del EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR al otro FIDEICOMISARIO; y, (ii) analizar si se procederá a remitir una carta notarial a LA FIDUCIARIA instruyendo: (a) se proceda a ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; o (b) en caso el incumplimiento se encuentre vinculado a las obligaciones del CONSTRUCTOR, se proceda a la sustitución del CONSTRUCTOR, designando al nuevo constructor de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.3 del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

La reunión referida en párrafo anterior, deberá ser convocada para que sea llevaba a cabo de manera presencial en la ciudad de Lima, o de manera no presencial vía tele-

fónica, vía conferencia, o por cualquier otro medio similar, debiendo en estos casos, acreditarse la participación de ambos FIDEICOMISARIOS vía correo electrónico enviado por ambos FIDEICOMISARIOS al inicio de la reunión. La reunión deberá llevarse a cabo dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la comunicación por el otro FIDEICOMISARIO. En caso los FIDEICOMISARIOS no logren un acuerdo con relación a la decisión a adoptar, el FIDEICOMISARIO SENIOR será quien finalmente adopte la decisión, teniendo voto dirimente.

El FIDEICOMISARIO SENIOR remitirá a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO JUNIOR, al SUPERVISOR y al FIDEICOMITENTE una comunicación con el resultado de la reunión y la decisión de ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la sustitución del CONSTRUCTOR. Para el caso de la comunicación a ser remitida a LA FIDUCIARIA, ésta se realizará vía notarial. En caso se proceda con la sustitución del CONSTRUCTOR, el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá considerar la opinión del FIDEICOMISARIO JUNIOR para su designación.

Desde el día de la celebración de la reunión, el FIDEICOMISARIO SENIOR contará con un plazo máximo de cinco (05) DÍAS HÁBILES para remitir la comunicación a la que se refiere el cuarto párrafo del presente numeral.

No obstante lo anterior, queda establecido que en tanto las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO no hayan sido canceladas íntegramente, únicamente el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá instruir a LA FIDUCIARIA, a su solo criterio, la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme al procedimiento establecido en este capítulo, ello luego de cumplidos los plazos dispuestos en el numeral anterior y sea que se haya producido o no la reunión con el FIDEICOMISARIO JUNIOR. En caso LA FIDUCIARIA reciba la carta notarial con la instrucción de sustitución del CONSTRUCTOR, o de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, ésta procederá conforme a los numerales siguientes de la presente Cláusula Duodécima.

Las PARTES acuerdan expresamente que el procedimiento establecido en la presente Cláusula Duodécima, será aplicado siempre y todas las veces que ocurra o se mantenga cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR y/o EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO.

12.2 En caso LA FIDUCIARIA reciba la carta notarial con la instrucción de sustitución del CONSTRUCTOR, se deberá proceder conforme a lo establecido en el numeral 11.3 de la Cláusula Undécima del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS. En caso la carta contenga la instrucción de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, ésta procederá conforme a los numerales siguientes de la presente Cláusula Duodécima, ejecutando el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO e inmediatamente después el *"PATRIMONIO FIDEICOMETIDO"* conforme a lo establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.

En caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO serán destinados por LA FIDUCIARIA de acuerdo a la siguiente prelación:

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

12.2.2. En segundo orden, para amortizar o cancelar todos los gastos y costos devengados y no pagados derivados del PROYECTO, así como los futuros que sean necesarios para culminar con la construcción de la ETAPA del PROYECTO que se venía desarrollando, de acuerdo a la liquidación que el SUPERVISOR proporcione a LA FIDUCIARIA. Lo establecido en el presente numeral tan solo será de aplicación cuando existan CONTRATOS DE TRANSFERENCIA firmados respecto de alguna de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS de dicha ETAPA.

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 establecido en la Cláusula Décimo Sexta; y en general, para cubrir cualquier monto que se le pudiese estar adeudando como consecuencia del presente fideicomiso.

12.2.4. En cuarto 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.

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

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

12.2.6. En sexto orden, en tanto existan fondos o bienes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y mediando instrucción del FIDEICOMISARIO SENIOR, otorgar al titular de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN el derecho a una alícuota del producto de la ejecución o de los bienes aún existentes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; teniendo el titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, derecho a recibir como monto máximo, el monto efectivamente pagado, señalado en el propio CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. Este monto será igual al importe de la contraprestación estipulada en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.

12.2.7. En séptimo orden, para pagar, amortizar o cancelar los montos adeudados al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMITENTE, *pari passu* y de acuerdo a lo señalado en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN por concepto de APORTES. Dicho pago será efectuado de acuerdo con la liquidación que para dicho efecto deberá elaborar el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE, deduciendo del APORTE del FIDEICOMITENTE los importes

que conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta que debieron y no fueron asumidos por éste último con recursos propios. La liquidación deberá ser remitida a LA FIDUCIARIA y los montos correspondientes serán transferidos por LA FIDUCIARIA a las cuentas que le indiquen el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE respectivamente. Para tales efectos, el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE deberán enviar conjuntamente la liquidación antes indicada con una anticipación no menor a tres (3) DÍAS HÁBILES de la fecha estimada para realizar las transferencias del presente numeral. Para tales efectos, las PARTES dejan expresa constancia que LA FIDUCIARIA no estará obligada a verificar la veracidad o exactitud de dicha liquidación y, en caso no reciba la liquidación, no estará obligada a realizar transferencia alguna. En caso el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR no lleguen a un acuerdo y cualquiera de ellos le comunique dicho hecho a LA FIDUCIARIA mediante comunicación notarial con copia a la otra PARTE, LA FIDUCIARIA procederá a designar a uno de los peritos señalados en la relación contenida en el ANEXO 18 del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, no asumiendo responsabilidad por la designación ni por la labor que le sea encomendada al mismo. Los gastos por la designación del perito serán cancelados con los flujos disponibles antes de la distribución conforme a la correspondiente liquidación. El perito tendrá quince (15) DÍAS HÁBILES para emitir la liquidación que deberá ser utilizada por LA FIDUCIARIA para realizar las transferencias al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMITENTE.

12.2.8. En octavo orden y luego de atender los pagos a que se refieren los numerales precedentes, el importe remanente será transferido directamente por LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR *pari passu* y conforme con los porcentajes de sus respectivas participaciones establecidos en ejecución del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Para tales efectos, se deja expresa constancia que el monto equivalente a los tributos que resulten aplicables al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR será transferido a favor del FIDEICOMITENTE, de acuerdo con la liquidación que para dichos efectos el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE harán llegar conjuntamente a LA FIDUCIARIA con una anticipación no menor a tres (3) DÍAS HÁBILES de la fecha estimada para realizar las transferencias señaladas en el presente numeral. En dicha liquidación el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE procederán a indicar las cuentas a las cuales LA FIDUCIARIA deberá realizar las transferencias respectivamente. Para tales efectos, las PARTES dejan expresa constancia que LA FIDUCIARIA no estará obligada a verificar la veracidad o exactitud de dicha liquidación y, en caso no reciba la liquidación mencionada, transferirá el importe remanente aplicando una regla *pari passu*. En caso el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR no lleguen a un acuerdo y cualquiera de ellos le comunique dicho hecho a LA FIDUCIARIA mediante comunicación notarial con copia a la otra PARTE, LA FIDUCIARIA procederá a designar a uno de los peritos señalados en la relación contenida en el ANEXO 18 del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, no asumiendo responsabilidad por la designación ni por la labor que le sea encomendada al mismo. Los gastos por la designación del perito serán cancelados con los flujos disponibles antes de la distri-

bución conforme a la correspondiente liquidación. El perito tendrá quince (15) DÍAS HÁBILES para emitir la liquidación que deberá ser utilizada por LA FIDUCIARIA para realizar las transferencias al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMITENTE.

LA FIDUCIARIA deberá de informar a las PARTES de los avances en el cumplimiento de los pagos establecidos en los numerales precedentes de acuerdo a los mecanismos de comunicación establecidos en el presente CONTRATO, dentro del DÍA HÁBIL siguiente de realizada la respectiva transferencia.

CAPITULO V
DISPOSICIONES FINALES

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

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

13.1. Transferir irrevocablemente a favor de LA FIDUCIARIA, y como en efecto lo hace por este acto, el dominio fiduciario sobre la totalidad de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. El FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir todos los documentos públicos o privados necesarios para efectuar dicha transferencia.

13.2. Cumplir con todas y cada una de las obligaciones que hubiese asumido en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

13.3 Asumir los gastos, costos y mantenimiento de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.

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

13.5. Asumir el pago de todos los tributos, cumpliendo con todas las obligaciones sustanciales y formales referidas a los tributos, que pudieran gravar el presente CONTRATO o se generen bajo este CONTRATO, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta y Vigésimo Octava del CONTRATO.

13.6. Asumir frente a LA FIDUCIARIA, los FIDEICOMISARIOS, los ADQUIRENTES y cualquier tercero la responsabilidad de ejecutar el PROYECTO, de acuerdo a lo dispuesto en el presente CONTRATO.

13.7. Dar inmediato aviso a LA FIDUCIARIA de cualquier hecho o circunstancia que afecte de cualquier manera el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos o los de los FIDEICOMISARIOS.

13.8. Presentar mensualmente a LA FIDUCIARIA los asientos contables correspondientes a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Asimismo, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA de manera mensual dentro de los

diez (10) primeros días calendario de cada mes la información contable referida a los bienes y derechos que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO actualizada al mes inmediato anterior.

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

13.10 Transferir, a los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibidos –de ser el caso-, los FLUJOS APORTES, FLUJOS DINERARIOS, los FLUJOS DESEMBOLSOS y los FLUJOS ARRENDAMIENTO, a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, a la CUENTA RECAUDADORA o a la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO, según corresponda.

13.11 Realizar los APORTES que le corresponda en las oportunidades y montos que se establezca en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y depositarlos en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.

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

Sin perjuicio de los acuerdos privados que puedan tener el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el único responsable frente al FIDEICOMISARIO SENIOR es el FIDEICOMITENTE. Por tanto, el único obligado a cumplir con las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO es el FIDEICOMITENTE.

DÉCIMO CUARTA: DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

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

14.1. Recibir del FIDEICOMITENTE, en fideicomiso, los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y administrarlos de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO.

14.2. Solicitar, cuando corresponda, la apertura de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y comunicar ello al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR.

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

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

14.5. Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO sean transferidos a su favor en su condición de fiduciario, incluyendo las gestiones necesarias a efectos de inscribir el presente CONTRATO en la Central de Riesgos de la SBS y que se publique la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en el diario oficial El Peruano, todo ello 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 Mobiliario de Contratos.

14.6. En caso de presentarse un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, proceder a administrar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo prescrito en la Cláusula Duodécima del presente CONTRATO.

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

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

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

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

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

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

14.13. Rendir cuentas ante el FIDEICOMITENTE, los FIDEICOMISARIOS y la SBS al término del fideicomiso 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.

14.14. Verificar -a través del SUPERVISOR- que los fondos solicitados por el FIDEICOMITENTE para gastos de promoción y venta en cada INSTRUCCIÓN, hayan sido utilizados en dicha partida.

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

14.16. Cumplir las demás obligaciones contenidas en el presente CONTATO, en la LEY DE BANCOS y en el REGLAMENTO.

DÉCIMO QUINTA: DEL PLAZO DEL FIDEICOMISO

15.1. El PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se entenderá liquidado, por conclusión del PROYECTO, cuando se verifiquen los siguientes eventos concurrentes:

(i) Que el CONSTRUCTOR concluya íntegramente con el PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.5 de la Cláusula Séptima del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, y lo dispuesto en el presente CONTRATO.

(ii) Que la independización de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS se encuentre debidamente inscritas conforme a lo establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS;

(iii) Que se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS en las partidas registrales que correspondan a favor del FIDEICOMISARIO SENIOR o de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen otorgado dichos créditos, de ser el caso, conforme lo dispuesto en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS;

(iv) Que el FIDEICOMISARIO SENIOR y el FIDEICOMISARIO JUNIOR envíen una comunicación escrita a LA FIDUCIARIA en el sentido de dar por concluido el fideicomiso materia del presente CONTRATO, al haberse verificado las condiciones indicadas en los literales (i) al (iii) precedentes, en un plazo máximo de treinta (30) DÍAS HÁBILES contados desde la recepción de la comunicación del SUPERVISOR, informando que se han verificado las condiciones antes descritas ; y,

(v) Que se hayan atendido todas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS y los FIDEICOMISARIOS hayan procedido a comunicarle ello a LA FIDUCIARIA, lo que deberá ocurrir dentro de los siete (7) DÍAS HÁBILES siguientes de cance-

ladas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; y el FIDEICOMISARIO JUNIOR haya comunicado a LA FIDUCIARIA que se ha producido la distribución de toda la "UTILIDAD NETA" correspondiente al "NEGOCIO" entre el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Dicha comunicación deberá ser emitida por el FIDEICOMISARIO JUNIOR dentro de los siete (7) DÍAS HÁBILES siguientes de efectuada la distribución de la UTILIDAD NETA.

15.2. El PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se entenderá liquidado en caso se ejecute de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Undécima del presente CONTRATO y se haya cumplido con lo establecido en la Cláusula Duodécima, y de ser el caso, se hayan cumplido las condiciones señaladas en los literales (i), (ii), (iii) y (iv) del numeral 15.1 de la presente cláusula, respecto a las ETAPAS en construcción no ejecutadas.

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

15.4. Una vez liquidado el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por cualquiera de las razones previstas en la presente Cláusula, LA FIDUCIARIA, en caso corresponda, procederá a restituir los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes a favor del FIDEICOMITENTE. A tal efecto, LA FIDUCIARIA se obliga a suscribir todos los documentos –públicos o privados- que sean necesarios para formalizar dicha restitución, debiendo informar por escrito a los FIDEICOMISARIOS acerca de la suscripción de los referidos documentos.

15.5. Una vez liquidado el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y restituidos los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes, de ser el caso, se entenderá concluido el presente CONTRATO.

DÉCIMO SEXTA: **DE LA RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA**

16.1. LA FIDUCIARIA, por la labor que se le encomienda, cobrará las comisiones acordadas con el FIDEICOMITENTE en el "Convenio de Retribuciones" de LA FIDUCIARIA, el mismo que ha sido suscrito por las PARTES en la fecha del presente CONTRATO. El FIDEICOMITENTE cancelará dichas comisiones de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.

Para el pago de las comisiones de LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS autorizan a LA FIDUCIARIA a cargar el monto de las comisiones establecido en el Convenio de Retribuciones (incluidas expresamente todas las comisiones derivadas del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS) con los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO. En caso las CUENTAS DEL FIDEICOMISO –con las excepciones antes indicadas- no contaran con fondos suficientes para atender las comisiones mencionadas, LA FIDUCIARIA podrá solicitar al FIDEICOMISARIO SENIOR, el cargo por los montos de dichas comisiones en cualquier cuenta que mantuviera abierta el FIDEICOMITENTE en dicho banco, bastando para ello que LA FIDUCIARIA le remita copia del comprobante de pago entregado al FIDEICOMITENTE, autorizando el FIDEICOMITENTE desde ya -de manera irrevocable- al FIDEICOMISARIO SENIOR a aceptar los cargos así presentados, pudiendo inclusive sobregirar las cuentas respectivas. En caso LA FIDUCIARIA cargase

los montos correspondientes a las comisiones antes indicadas, en cualquier cuenta que el FIDEICOMITENTE mantuviese en el FIDEICOMISARIO SENIOR; el FIDEICOMITENTE podrá cargar dichos montos contra los recursos provenientes del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

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

DÉCIMO SÉTIMA: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

17.1. Las PARTES reconocen, acuerdan y declaran que las funciones que corresponden a LA FIDUCIARIA de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO no son discrecionales, y se sujetan a lo establecido en este. Asimismo, las PARTES declaran que las obligaciones que LA FIDUCIARIA asume en virtud de lo dispuesto por el CONTRATO, son obligaciones de medios y no de resultados y que, en tal sentido, serán prestadas por LA FIDUCIARIA observando las cláusulas del mismo y las instrucciones escritas que, para tal efecto, le notifique el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el SUPERVISOR y/o el FIDEICOMITENTE, de ser el caso. En tal sentido, la responsabilidad de LA FIDUCIARIA derivada del CONTRATO se limita a la inobservancia, por culpa grave o dolo, de las referidas disposiciones e instrucciones, todo ello de acuerdo con el artículo 259 de la LEY DE BANCOS. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA está libre de cualquier responsabilidad por daños y perjuicios respecto del FIDEICOMITENTE, del FIDEICOMISARIO JUNIOR y del FIDEICOMISARIO SENIOR, sus representantes y/o terceros, sus cesionarios o sucesores, en tanto cumpla -con la diligencia debida- lo contemplado en el CONTRATO y las instrucciones escritas que le sean enviadas.

17.2. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral precedente, las PARTES acuerdan de manera expresa que el FIDEICOMITENTE se compromete y obliga de manera incondicional a indemnizar a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, y a cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores, por todos y cada uno de los daños y perjuicios, según se ordene pagar por resoluciones, laudos, sentencias o mandatos de última instancia, firmes y consentidos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos, que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS pudiera sufrir como consecuencia y en relación a la celebración y suscripción y ejecución del CONTRATO, siempre que tales daños le fueran imputables al FIDEICOMITENTE, incluyendo pero sin limitarse a los casos en que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS, ya sea durante la vigencia del CONTRATO o con posterioridad a la vigencia del mismo, fueran objeto de demandas, denuncias, acciones legales, medidas cautelares dentro o fuera del proceso o reclamos, interpuestos por cualquier causa imputable al FIDEICOMITENTE y ante cualquier fuero judicial, arbitral o administrativo por parte de terceros, quienes quiera que fueran estos, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a asumir y pagar (con fondos propios) todas las costas, costos y honorarios de abogados que sean razonables y se encuentren debidamente documentados de los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, así como a asumir y pagar (con fondos propios) todas y cada una de las sumas de dinero que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS estuvieran obligados a pagar en cumplimiento de resoluciones,

sentencias o mandatos de última instancia, firmes y consentidos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, sin reserva ni limitación alguna –excluidas aquellas que sean producto de culpa grave o dolo de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS y tratándose del FIDEICOMISARIO JUNIOR también se considerará la culpa leve–, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a pagar a LA FIDUCIARIA y/o a los FIDEICOMISARIOS (con fondos propios) las sumas de dinero que éstos le requieran por escrito por los conceptos antes mencionados, excluidos aquellos conceptos producto de culpa grave o dolo de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS, y tratándose del FIDEICOMISARIO JUNIOR también se considerará la culpa leve debiendo para tal efecto acompañar copia de las resoluciones, sentencias, laudos arbitrales y comprobantes de pago que sostengan su reclamo, debiendo el FIDEICOMITENTE efectuar el íntegro del pago dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes de ser requerido a ello por LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS, según corresponda. La cláusula de indemnidad antes señalada será aplicable a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR siempre y cuando los supuestos de responsabilidad antes descritos no deriven de causa imputable al FIDEICOMISARIO JUNIOR respecto de su actuación en el presente CONTRATO.

17.3. En relación con los gastos correspondientes a la asesoría legal externa, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS contratarán cada uno a sus propios asesores legales externos. En el supuesto que exista una sentencia que establezca que LA FIDUCIARIA o los FIDEICOMISARIOS actuaron con culpa grave o dolo, y tratándose del FIDEICOMISARIO JUNIOR también se considerará la culpa leve quien haya actuado con culpa grave o dolo deberá rembolsar, según corresponda, al FIDEICOMITENTE, a LA FIDUCIARIA y/o a los FIDEICOMISARIOS de cualquier pago realizado por asesoría legal externa. En caso funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS estén involucrados en un mismo proceso o procedimiento –sea en sede judicial, administrativa o arbitral– todos estarán representados por un solo estudio de abogados o asesor legal externo a menos que haya conflicto de intereses entre ellos, en cuyo caso cada una de las partes involucradas en conflicto tendrá un asesor legal externo diferente.

DECIMO OCTAVA: RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA

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

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

18.1.1. El FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS, deberán nombrar a un fiduciario sucesor dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, dicho nombramiento se entenderá producido una vez informado a LA FIDUCIARIA. Dicho fiduciario sucesor deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 5.

Calle Los Libertadores 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

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

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

18.1.3. LA FIDUCIARIA se obliga a otorgar todos los documentos, ya sean públicos o privados, y a efectuar todas las acciones correspondientes para transferir todos sus derechos y facultades, así como los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al fiduciario sucesor. Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE (con cargo a los fondos del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO).

18.1.4. LA FIDUCIARIA deberá presentar al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO JUNIOR, al FIDEICOMISARIO SENIOR y a la SBS por escrito, una rendición de cuentas precisa y documentada de su gestión dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la suscripción de los documentos de la sucesión de fiduciario respectivos.

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

De conformidad a lo establecido en el artículo 269 de la LEY DE BANCOS, la renuncia de LA FIDUCIARIA operará si, habiendo sido aceptada por la SBS, en el término de seis (6) meses no se encuentra otra empresa que asuma el cargo de fiduciario.

18.3. Los FIDEICOMISARIOS podrán solicitar a LA FIDUCIARIA dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, la constitución de garantías mobiliarias a favor de los FIDEICOMISARIOS sobre los bienes que formen parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Dichos gravámenes serán levantados una vez suscrito el Contrato de Transferencia de Fideicomiso. En tal sentido, LA FIDUCIARIA queda obligada a suscribir todos los documentos necesarios, ya sean públicos o privados, para formalizar las garantías antes mencionadas.

18.4. Queda expresamente establecido que en caso se precise el cómputo del plazo a que hace referencia el artículo 269, segundo párrafo de la LEY DE BANCOS, será de

aplicación el procedimiento establecido en el dispositivo sobre la materia, manteniéndose vigente el procedimiento antes previsto en lo que no se le opusiere.

18.5. Las PARTES reconocen como causal de renuncia de LA FIDUCIARIA que el Banco de Crédito del Perú S.A.A. sea reemplazado, sustituido o excluido del CONTRATO en su condición de FIDEICOMISARIO SENIOR, y que no se cuente con un FIDEICOMISARIO SENIOR para la culminación del PROYECTO –respecto del otorgamiento de líneas de crédito para las ETAPAS pendientes de ejecución–. LA FIDUCIARIA se obliga a permanecer en el cargo de fiduciario hasta la culminación de la ETAPA que se encuentre en ejecución (financiada por el BCP) al momento en que ésta renuncie al cargo por la causal antes señalada.

La causal de renuncia referida en el presente numeral cuenta con la aprobación previa y expresa de las demás PARTES, única y exclusivamente en caso que: (i) el FIDEICOMITENTE no logre que un Banco de Primera Línea sea FIDEICOMISARIO SENIOR; o, (ii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE confirmen que no financiarán de forma directa la continuación del PROYECTO. En caso el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE confirmen, mediante una comunicación conjunta, que sí financiarán la continuación del PROYECTO, deberán celebrar con LA FIDUCIARIA un acuerdo de entendimiento en virtud del cual se obligarán a culminar la ETAPA o ETAPAS del PROYECTO cuyas OBRAS DE EDIFICACIÓN se inicien bajo su financiamiento.

En ese sentido, en caso la casual de renuncia antes referida cumpla las condiciones para ser considerada como aceptada por las PARTES, LA FIDUCIARIA no deberá remitir un aviso a las demás PARTES para ejercer su derecho de renuncia y presentará directamente su renuncia ante la SBS, a fin de que apruebe la misma, siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 269 de la LEY DE BANCOS y sin que pueda requerirse autorización ni formalidad previa y expresa de ningún tipo de las PARTES, ni admitir oposición alguna de éstas, las que se considerarán como no presentadas.

DÉCIMO NOVENA: REMOCIÓN DE LA FIDUCIARIA

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

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE (con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta).

VIGÉSIMA: DEL FACTOR FIDUCIARIO

20.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 271 de la LEY DE BANCOS y el artículo 9 del REGLAMENTO, LA FIDUCIARIA designará al FACTOR FIDUCIARIO, quien asume la conducción y la responsabilidad por la realización de las operaciones y

contratos que se relacionan con el mismo. Dicha designación deberá ser informada inmediatamente a las demás PARTES por escrito.

20.2. La designación del factor fiduciario será puesta en conocimiento de la SBS dentro de los quince (15) días posteriores a la fecha de suscripción del presente CONTRATO. La SBS podrá remover al FACTOR FIDUCIARIO mediante resolución debidamente fundamentada.

20.3 En caso de sustitución o remoción del FACTOR FIDUCIARIO, LA FIDUCIARIA deberá nombrar al factor fiduciario sustituto, de lo cual informará inmediatamente por escrito a las demás PARTES, siendo además de aplicación lo dispuesto en el numeral 20.2 precedente. En este caso no será necesaria la modificación de este CONTRATO

VIGÉSIMO PRIMERA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en el numeral 21.3 de la presente cláusula, de acuerdo al procedimiento siguiente:

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

Exclusivamente para el caso del FIDEICOMISARIO JUNIOR, las cartas deberán ser presentadas de la siguiente forma:

- Dirección: Av. Camino Real 456, Torre Real, Oficina 1001, San Isidro, Lima, Perú.

  Atención: Enrique Lay.

  Con copia a:

  Daniel Grunberg/Gregorio Schneider
  Dirección: 65 East 55th Street, 35th Floor, New York, New York 10022, Estados Unidos de América.
  Atención: Daniel Grunberg y Gregorio Schneider.

  Con copia a:

  Miranda & Amado Abogados
  Dirección: Av. José Larco 1301, piso 20, Miraflores, Lima, Perú.
  Atención: Luis Marcelo De-Bernardis.

La notificación se entenderá remitida al FIDEICOMISARIO JUNIOR cuando sea entregada en el domicilio de Lima. Sin perjuicio de ello, toda comunicación deberá ser remitida vía correo electrónico, a las direcciones de correo electrónico referidas en el numeral 21.2. siguiente, incluyendo la notificación original en PDF, y en copia a todas las PARTES.

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

- FIDEICOMITENTE: rponce@gym.com.pe, rmiranda@gym.com.pe, tlopezguerra@gym.com.pe
- LA FIDUCIARIA: Pcomitre@lf.pe, jhopkins@lf.pe, Mpassalacqua@lf.pe, smontes@lf.pe o rparodi@lf.pe
- FIDEICOMISARIO JUNIOR: elay@tclatam.com, dgrunberg@tclatam.com, gschneider@tclatam.com, y Ldebernardis@mafirma.com.pe
- FIDEICOMISARIO SENIOR: jorgemendoza@bcp.com.pe, mrvargas@bcp.com.pe, ndelatorre@bcp.com.pe y chmontes@bcp.com.pe
- DEPOSITARIO: rmiranda@gym.com.pe
- SUPERVISOR: jzavala@define.com.pe

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

21.3. Las únicas personas autorizadas para efectuar comunicaciones son:

- FIDEICOMITENTE: Rolando Martín José Ponce Vergara (Gerente General), Rafael Miranda Vargas-Fano (Gerente de División) y/o Tania López-Guerra Rivero (Gerente Legal).
- LA FIDUCIARIA: Paulo Comitre Berry (Gerente General), Jose Bernardo Goyburu Vassallo (Gerente Legal), Maria Olga Passalacqua Fernández (Gerente de Administración y Operaciones), Susana Montes Arméstar (Gerente de Contabilidad) y/o Rafael Parodi Parodi (Gerente Comercial).
- FIDEICOMISARIO JUNIOR: Daniel Grunberg, Gregorio Schneider, Enrique Lay, y Luis Marcelo De Bernardis.
- FIDEICOMISARIO SENIOR: Jorge Juan Mendoza Perez y/o María del Rosario Vargas Chang y/o Nice de la Torre Mendoza
- DEPOSITARIO: Rafael Miranda Vargas-Fano (Gerente de División)
- SUPERVISOR: José Manuel Zavala Pflucker (Gerente General)

21.4. Mediante los números telefónicos:

- FIDEICOMITENTE: 206-7206
- LA FIDUCIARIA: 710-0660
- FIDEICOMISARIO JUNIOR: 717-6872
- FIDEICOMISARIO SENIOR: 612 3456
- DEPOSITARIO: 206-7206
- SUPERVISOR: 627-3737

Cualquier modificación de los domicilios, teléfonos, correos electrónicos o personas autorizadas para efectuar o recibir comunicaciones, deberá ser puesta en conocimiento de las contrapartes mediante carta notarial preparada de conformidad con el modelo incluido como ANEXO 6 del presente CONTRATO, siendo los nuevos datos aplicables únicamente a las comunicaciones que se efectúen con posterioridad a la fecha de recepción de las referidas cartas notariales, salvo los cambios de domicilio, los cuales surtirán efectos una vez transcurridos cinco (5) DÍAS HÁBILES desde la fecha de recepción de la respectiva comunicación notarial antes mencionada. En todos los casos, los nuevos domicilios deberán ser siempre dentro de la ciudad de Lima, salvo en el caso del FIDEICOMISARIO JUNIOR.

Cuando en el presente CONTRATO se haga referencia a comunicación escrita se entenderá que necesariamente deberá hacerse mediante la comunicación prevista en el numeral 21.1 de la Cláusula Vigésimo Primera 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 del contrato que para el efecto suscriban, o en la fecha que las PARTES acuerden.

Cualquier modificación al CONTRATO deberá hacerse necesariamente por escritura pública, salvo las modificaciones de domicilio, correo electrónico o de las personas autorizadas para efectuar comunicaciones, que se efectuarán de conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula inmediata anterior.

VIGÉSIMO TERCERA: DE LA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

En caso fuera necesario o resultara conveniente realizar algún acto o intervenir en cualquier acción, excepción o medida cautelar, sea de carácter judicial o extrajudicial, con el objeto de cautelar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como cualesquiera de los derechos inherentes al mismo, LA FIDUCIARIA informará por escrito de este hecho a los FIDEICOMISARIOS -con copia al FIDEICOMITENTE, a fin de que el FIDEICOMISARIO SENIOR indique a LA FIDUCIARIA el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales y/o extrajudiciales a que hubiere lugar (dicho estudio de abogados deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 7), en un plazo no mayor a un (01) DÍA HÁBIL desde que LA FIDUCIARIA se lo requiera.; caso contrario, LA FIDUCIARIA designará a uno de los estudios de abogados que aparecen dentro de la relación consignada en el ANEXO 7 a quien le encargará los procesos judiciales y/o extrajudiciales a que hubiere lugar.

En caso los estudios de abogados que aparecen en la relación del ANEXO 7 hayan dejado de prestar servicios o no estuvieran en disposición de brindar sus servicios, LA FIDUCIARIA elegirá al estudio de abogados que considere conveniente. LA FIDUCIARIA informará por escrito sobre la designación y el encargo a los FIDEICOMISARIOS, con copia al FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la elección del estudio de abogados, ni por los resultados obtenidos por éste. Sin perjuicio de ello, queda establecido que La FIDUCIARIA deberá siempre liderar la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

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

Cualquier indemnización que se perciba como producto de la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO constituirá parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y será transferido a la CUENTA ADMINISTRACIÓN.

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

VIGÉSIMO CUARTA: GASTOS Y COSTOS

24.1. Todos los gastos establecidos en el presente CONTRATO, así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, defensa y devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como todos los "COSTOS DEL NEGOCIO", incluyendo pero sin limitarse a: (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los gastos, incluyendo los notariales, registrales, de abogados, de publicación en el Diario Oficial El Peruano conforme con lo establecido en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS, de tasación, judiciales y extrajudiciales y cualquier otro gasto derivado de la constitución, administración, defensa, ejecución o devolución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; (iii) los tributos que se adeuden con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS, existentes o por crearse en el futuro, así como los tributos que pudieran afectar la presente transferencia fiduciaria; (iv) nombramiento, remuneración y sustitución del SUPERVISOR; (v) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriores, y (vi) los conceptos detallados en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS; serán atendidos por el FIDEICOMITENTE, con cargo a los recursos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y en caso ello no fuera suficiente, por el propio FIDEICOMITENTE directamente, pudiendo utilizar para dicho fin los recursos provenientes de la "ASOCIACIÓN" y/o los FLUJOS ARRENDAMIENTO. El FIDEICOMITENTE asumirá dichos gastos, tributos y costos, señalados anteriormente, con cargo a los recursos provenientes de la "ASOCIACIÓN" y/o los FLUJOS ARRENDAMIENTO, salvo que (i) dichos gastos, tributos y costos sean generados como consecuencia del incumplimiento del FIDEICOMITENTE (en calidad de FIDEICOMITENTE y/o de CONSTRUCTOR) de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS por causa imputable a este;

y/o (ii) el FIDEICOMITENTE (en calidad de FIDEICOMITENTE y/o de CONSTRUCTOR) haya incurrido en dolo, culpa inexcusable o culpa leve, en cuyo caso el FIDEICOMITENTE deberá asumir dichos gastos, tributos y costos con fondos propios. En ese sentido, los gastos y/o costos que se tengan que incurrir como consecuencia de la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR serán asumidos por el FIDEICOMITENTE con fondos propios.

Sin perjuicio de lo mencionado en el párrafo precedente, de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.03 del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, los únicos gastos, tributos y costos que podrán ser asumidos por la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y contabilizados en los "ESTADOS FINANCIEROS" del FIDEICOMITENTE correspondientes a la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN serán aquéllos relacionados con el desarrollo y ejecución del PROYECTO, que sean razonables en términos de mercado y que se encuentren debidamente sustentados y respaldados por comprobantes de pago válidamente emitidos de acuerdo a las LEYES APLICABLES, cuando haya obligación de obtener estos documentos.

24.2. El FIDEICOMITENTE deberá poner a disposición de LA FIDUCIARIA, los montos necesarios para atender los gastos a los que se refiere el numeral anterior, en caso no existan fondos en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO para debitarlos, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de habérselo requerido cualquiera de las PARTES, sin perjuicio de que este lo cargue a los recursos de la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, de ser aplicable. En caso el FIDEICOMITENTE no ponga a disposición de LA FIDUCIARIA los montos necesarios para atender los gastos antes indicados, LA FIDUCIARIA o cualquiera de los FIDEICOMISARIOS podrá asumirlos directamente, debiendo el FIDEICOMITENTE reembolsar los mismos en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de habérselos requerido.

En caso LA FIDUCIARIA haya asumido los gastos que correspondan al FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA notificará a los FIDEICOMISARIOS de cualquier incumplimiento a la obligación de reembolso por parte del FIDEICOMITENTE.

24.3. Sin perjuicio de lo anterior, queda claramente establecido por las PARTES que en caso el FIDEICOMITENTE no cumpliese con efectuar el reembolso dentro del plazo establecido en el numeral 24.2 anterior, para evitar la ocurrencia de daños a los intereses de los FIDEICOMISARIOS, cualquiera de éstos podrá reembolsar a LA FIDUCIARIA, todas las cantidades que no hubieren sido reembolsadas en vía voluntaria por el FIDEICOMITENTE, teniendo el FIDEICOMISARIO que hubiese realizado el pago, el derecho a repetir contra el FIDEICOMITENTE.

<u>VIGÉSIMO QUINTA</u>: DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE

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

Calle Los Libertadores 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

VIGÉSIMO SEXTA: **ARBITRAJE**

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

26.1. El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral compuesto de tres (3) miembros.

26.2. El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a los reglamentos, estatutos y bajo administración del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante el "Centro").

26.3. El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente forma:

26.3.1. Si las partes en conflicto fueran dos (2), cada una de ellas designará un árbitro y el tercero será designado de común acuerdo por los árbitros ya designados. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.

La parte que envía la petición en la cual se somete la controversia a un proceso arbitral deberá incluir la designación de su árbitro. La otra parte deberá, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la recepción de dicha notificación, apersonarse al procedimiento arbitral y nombrar a un árbitro.

En caso la parte correspondiente no designe a su árbitro dentro de dicho plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES, o si los árbitros luego de la notificación del nombramiento del último no se pusieran de acuerdo en la designación del tercer árbitro en el plazo de quince (15) días calendario, el árbitro que no haya sido designado, será nombrado por el Centro.

26.3.2. Si las partes en conflicto fueran tres (3) o más, dos (2) de los árbitros serán designados por el Centro, y el tercero, quien presidirá el Tribunal Arbitral, será designado por los referidos dos (2) árbitros. En caso los dos (2) árbitros designados no designasen al tercer árbitro dentro de un plazo de diez (10) días calendario contados desde la fecha de aceptación del último de ellos, el tercer árbitro será designado por el Centro.

26.4. El Tribunal Arbitral tendrá un plazo de ciento veinte (120) DÍAS HÁBILES desde su instalación para expedir el respectivo laudo arbitral, el cual será inapelable. Asimismo, el Tribunal Arbitral puede quedar encargado de determinar con precisión la controversia, así como otorgar una prórroga en caso fuera necesario para emitir el laudo.

26.5. El lugar del arbitraje será la ciudad de Lima, Perú y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

26.6. Los gastos y costos correspondientes al arbitraje serán asumidos por la parte que designe el Tribunal Arbitral, conforme a lo establecido en los reglamentos del Centro.

26.7. En caso de que alguna de las partes decidiera interponer recurso de anulación contra el laudo arbitral ante el Poder Judicial, deberá constituir previamente a favor de la parte o las partes contrarias una Carta fianza otorgada por un banco de primer orden con sede en Lima, equivalente al monto de la condena establecida en el laudo arbitral, en caso no se haya establecido cuantía en el mismo, una carta fianza equivalente a US$ 50,000.00 (Cincuenta Mil 00/100 DÓLARES), a la orden de la o las partes contrarias, la misma que será solidaria, irrevocable, incondicionada y ejecutable en caso que dicho recurso, en fallo definitivo, no fuera declarado fundado. Dicha Carta fianza deberá estar vigente durante el tiempo que dure el proceso promovido y será entregada en custodia a un notario de la ciudad de Lima.

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

VIGÉSIMO SÉTIMA: SEPARABILIDAD DE LAS CLÁUSULAS

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

VIGÉSIMO OCTAVA: ASPECTOS TRIBUTARIOS REFERIDOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

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

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

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

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

Queda establecido que LA FIDUCIARIA no efectuará retención alguna que, por concepto de Impuesto a la Renta, que le corresponda pagar al FIDEICOMITENTE, salvo que las LEYES APLICABLES establezcan la obligación de LA FIDUCIARIA de retener dicho impuesto.

VIGÉSIMO NOVENA: CESIÓN DE DERECHOS

29.1. Las PARTES aceptan de manera expresa que los derechos y/u obligaciones que se generan y nacen en virtud de este CONTRATO y/o la posición contractual en el mismo, no podrán ser cedidos ni trasferidos a terceras personas sin autorización expresa e intervención de todas las PARTES, con excepción de lo señalado en el numeral siguiente.

29.2. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, podrán ceder total o parcialmente, los derechos y/u obligaciones bajo este CONTRATO y/o su posición contractual bajo este CONTRATO en caso el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 en aplicación a lo dispuesto en el numeral 23.2 de la Cláusula Vigésimo Tercera del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, ceda, total o parcialmente, sus derechos y/u obligaciones bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y/o su posición contractual bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, siempre y cuando: (i) sea previamente aprobado por el órgano societario competente de LA FIDUCIARIA y cumpla con sus políticas internas; y, (ii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 hubieran informado al FIDEICOMISARIO SENIOR acerca de su interés o la posibilidad de transferir los derechos, obligaciones y/o posición contractual del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 a favor de una PERSONA determinada, y el FIDEICOMISARIO SENIOR hubiera aprobado tal cesión y/o transferencia.

En consecuencia, el FIDEICOMITENTE, con la suscripción del presente CONTRATO, otorga su autorización a cualquier cesión de derechos, obligaciones y/o posición contractual, en línea con lo dispuesto en el párrafo anterior.

29.3. Las PARTES convienen que, salvo lo establecido en el numeral 29.2 anterior, toda cesión o transferencia que bajo cualquier título se realice respecto de cualquier derecho y/u obligación generado en virtud de la celebración del presente CONTRATO y/o la posición contractual del mismo, sin la autorización expresa e intervención de las PARTES será ineficaz y por tanto, carecerá de todo efecto frente a quien así los adquiera, frente a terceros y frente a las PARTES.

29.4. No obstante lo antes señalado, únicamente para efectos del presente CONTRATO, todas las partes intervinientes en el mismo, manifiestan su conformidad por anticipado a las cesiones de derechos y/u obligaciones y/o cesiones de posición contractual que Terranum Capital Colombia I S.A.A. En Liquidación celebre a favor del Fondo de Capital Privado Terranum Capital, siempre que esta última haya asumido

de manera previa la condición de "ASOCIADO" en el CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION, conforme el procedimiento aprobado en el mismo por el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, quedando todas las partes obligadas a suscribir las adendas y/o cláusulas adicionales y/o declaraciones unilaterales del presente CONTRATO que permitan acreditar la conformidad otorgada a la cesión de posición contractual de Terranum Capital Colombia I S.A.A. En Liquidación a favor del Fondo de Capital Privado Terranum Capital.

TRIGÉSIMA: **DE LOS DERECHOS REGISTRALES**

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

TRIGÉSIMO PRIMERA: **CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO**

Las PARTES declaran expresamente que una vez que las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO hayan sido cumplidas, a satisfacción del FIDEICOMISARIO SENIOR, todos los derechos y obligaciones reconocidas en el presente CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO SENIOR que le permitan cambiar al CONSTRUCTOR o ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y de ser el caso, todas aquellas que le permitan continuar con el desarrollo del PROYECTO conforme a lo establecido en el presente CONTRATO hasta su culminación, según corresponda, serán asumidos únicamente por el FIDEICOMISARIO JUNIOR, sin la intervención del FIDEICOMISARIO SENIOR. Siendo ello así, se entenderá que todas las referencias en el texto del CONTRATO al FIDEICOMISARIO SENIOR, a partir de dicho momento estarán referidas únicamente al FIDEICOMISARIO JUNIOR. A tal efecto, el FIDEICOMISARIO SENIOR intervendrá únicamente y de ser necesario para formalizar la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y la restitución de los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes al FIDEICOMITENTE.

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

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

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: **INTERVENCIÓN DEL SUPERVISOR**

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

2.1. Obligaciones:

El SUPERVISOR manifiesta su conformidad con los encargos conferidos y acepta expresamente las obligaciones que se establecen en el CONTRATO al cual la presente Cláusula se 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, con la intervención del FIDEICOMISARIO SENIOR, el SUPERVISOR tendrá las siguientes responsabilidades:

- Elaborar y remitir mensualmente un informe a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.6.2 de la Cláusula Octava el CONTRATO. Este informe deberá contener la comparación del presupuesto real contra el proyectado correspondiente al PROYECTO. Excepcionalmente, remitir el informe al que se refiere el numeral 8.6.2 (iv) de la Cláusula Octava del CONTRATO, cuando sea solicitado por cualquiera de los FIDEICOMISARIOS.
- Verificar que las solicitudes de fondos que presente el FIDEICOMITENTE sean consistentes con los requerimientos del PROYECTO, y enviarlas a LA FIDUCIARIA, de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Cláusula Octava del CONTRATO.
- Verificar, con los documentos de sustento que proporcionará el FIDEICOMITENTE, el pago a los diferentes proveedores de acuerdo a las solicitudes de fondos del FIDEICOMITENTE.
- Llevar un control de los montos desembolsados para la ejecución del PROYECTO.
- Verificar y solicitar a LA FIDUCIARIA las distintas transferencias de fondos entre las cuentas del fideicomiso que el FIDEICOMITENTE requiera de acuerdo a las necesidades del PROYECTO.
- Verificar y comunicar a los FIDEICOMISARIOS la culminación de las ETAPAS del PROYECTO.
- Informar de cualquier desviación de recursos o de los PRESUPUESTOS tanto a LA FIDUCIARIA como a los FIDEICOMISARIOS.
- En general cumplir con las obligaciones establecidas en el CONTRATO.

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

El SUPERVISOR proporcionará el personal necesario para desarrollar las funciones aquí referidas del que será íntegramente responsable.

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

Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR instruyen que en caso la retribución del SUPERVISOR sea atendida con los fondos acumulados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA abonará el íntegro de la contraprestación que corresponda al SUPERVISOR, liberándose de cualquier responsabilidad que pueda surgir en relación a las sanciones que

pudiera aplicar la Administración Tributaria por el incumplimiento o cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de las obligaciones en el marco del régimen de detracciones, así como de las consecuencias que se pudieran suscitar respecto al derecho a deducir el gasto y/o costo y a tomar el crédito fiscal por parte del FIDEICOMITENTE. El SUPERVISOR se compromete a cancelar la detracción derivada de las funciones aquí referidas dentro del DÍA HÁBIL de haber recibido el PAGO –total o parcial- antes mencionado.

2.2. Renuncia:

Queda claramente establecido que el SUPERVISOR podrá renunciar al ejercicio de su cargo por el no pago por parte del FIDEICOMITENTE de la contraprestación 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 a los FIDEICOMISARIOS. Ante la renuncia del SUPERVISOR, será de aplicación lo dispuesto a continuación:

a) El FIDEICOMISARIO SENIOR deberá nombrar a un supervisor sucesor dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de producida la renuncia del SUPERVISOR, dicho nombramiento se entenderá producido una vez informado a LA FIDUCIARIA. Dicho supervisor deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 8.

b) El supervisor sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito. La aceptación implicará la suscripción de un Contrato de Supervisión el cual incluya la aceptación de todos los términos y condiciones establecidos en el presente CONTRATO. Una vez aceptado dicho nombramiento, el supervisor sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones del SUPERVISOR.

El SUPERVISOR quedará liberado de cualquier otro deber y obligación como supervisor en virtud del presente CONTRATO, una vez que el supervisor sucesor suscriba el nuevo Contrato de Supervisión, de acuerdo a lo establecido en el literal b) anterior. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMISARIO SENIOR será el encargado de negociar el nuevo Contrato de Supervisión con el supervisor sucesor.

2.3 Remoción:

LA FIDUCIARIA –por instrucción de los FIDEICOMISARIOS– podrá remover de su cargo al SUPERVISOR contratado, dando a este un previo aviso de quince (15) DÍAS HÁBILES, y designar a un sustituto de acuerdo a lo que el FIDEICOMISARIO SENIOR instruya. En tal caso, serán de aplicación las condiciones establecidas en el numeral inmediato anterior, según corresponda. El SUPERVISOR cooperará y brindará todo el apoyo razonable para asegurar una transición sin mayor inconveniente al supervisor sucesor.

El FIDEICOMISARIO SENIOR deberá designar al nuevo supervisor e informarle de ello a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS. El supervisor sustituto a ser nombrado deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 8.

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del supervisor sucesor serán asumidos conforme a la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, con cargo a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

2.4. Vinculación:

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

2.5. Separabilidad:

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

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: ADMINISTRACIÓN DE DATOS PERSONALES

De conformidad con la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales, desde la firma del presente contrato las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO dan expresamente su consentimiento para el tratamiento de los datos personales que por el sean facilitados o que se faciliten a través del presente contrato o por cualquier otro medio de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable. Asimismo, aceptan expresamente que LA FIDUCIARIA pueda compartir los datos personales, a terceros, como por ejemplo a Instituciones del Sistema Financiero a fin de cumplir con lo dispuesto en el presente CONTRATO de acuerdo con los límites y restricciones establecidos en la Ley de Protección de Datos Personales.

Las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO declaran que todos los datos proporcionados son verdaderos y actualizados y que se le ha informado del uso de los mismos que LA FIDUCIARIA podrá realizar debiendo las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO comunicar cualquier cambio a LA FIDUCIARIA por escrito en cuanto se produzca el cambio.

Asimismo, las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO declaran conocer que tiene expedito los derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales proporcionados a LA FIDUCIARIA, los cuales podrá ejercer mediante comunicación escrita a LA FIDUCIARIA.

CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR son responsables de custodiar y guardar confidencialidad respecto de los datos personales y/o sensibles de los ADQUIRENTES y transferidos por el FIDEICOMITENTE (en adelante, "la información" o "datos personales"), los mismos que fueron obtenidos en virtud de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA suscritos y en mérito al consentimiento que los ADQUIRENTES han brindado. Asimismo, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR declaran que han adoptado y/o adoptarán las medidas de seguridad aplicables para el resguardo de la información, a fin de cumplir con lo señalado en el presente CONTRATO, de conformidad con la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 003-2013-JUS.

LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO SENIOR se obligan a que la información proporcionada por el FIDEICOMITENTE no sea utilizada para un fin distinto a lo acordado en este CONTRATO, ni pueda ser transferida a terceras personas. Asimismo, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR deberán asegurarse que los datos personales sean tratados únicamente por aquellos empleados cuya intervención sea necesaria para realizar la ejecución del presente PROYECTO. LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR comunicarán a sus empleados las medidas de seguridad que han de aplicar y el deber de secreto y confidencialidad que han de tener respecto de los datos personales que tratan, incluso una vez concluido el PROYECTO.

Una vez concluido el PROYECTO, los datos personales tratados deben ser suprimidos o destruidos quedando el FIDEICOMITENTE facultado a solicitar evidencia de dicho acto. En consecuencia, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO SENIOR son responsables de proteger la información contenida en los datos personales proporcionados por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 29733 y demás normas aplicables y a lo estrictamente señalado en este CONTRATO y su objeto, dejando constancia que ante cualquier reclamo y/o denuncia que pudiera presentarse, será la parte a la cual se reclame y/o denuncie la que se compromete a resolverlo según la Ley N° 29733 y el Decreto Supremo N° 003-2013-JUS, sin perjuicio de la responsabilidad que tendrá que asumir la parte infractora por dicho reclamo y/o denuncia. Sin perjuicio de lo anteriormente estipulado, en caso de incumplimiento de LA FIDUCIARIA, del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISARIO SENIOR, será la parte infractora la obligada a responder frente a la autoridad gubernamental que corresponda.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente cláusula, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, en tanto tenga acceso y/o trate los datos personales de los ADQUIRENTES, deberá cumplir con todas las obligaciones que le resulten aplicables según lo dispuesto por la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 003-2013-JUS. De igual forma, el FIDEICOMISARIO JUNIOR deberá suprimir o destruir los datos personales y/o sensibles, a los que haya podido tener acceso, a solicitud del FIDEICOMITENTE, facultado este último a solicitar evidencia de dicho acto.

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

LA FIDUCIARIA
Calle Los Libertadores 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

Lima, 2 de diciembre de 2015.

VIVA GYM S.A. (en calidad de FIDEICOMITENTE y CONSTRUCTOR)

Rolando Martín José Ponce Vergara

Tania Inés López-Guerra Rivero

LA FIDUCIARIA S.A.

Juan José Hopkins Brocq

Rafael Parodi Parodi

FIDEICOMISARIO JUNIOR 1

Nathalie Paredes Freiin von Hammerstein Gesmold

FIDEICOMISARIO JUNIOR 2

Claudia Lucía Lucena Mayorga

FIDEICOMISARIO SENIOR

Jorge Juan Mendoza Perez

María del Rosario Vargas Chang

La Fiduciaria
Calle Los Libertadores 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

DEPOSITARIO

Rafael Miranda Vargas-Fano

GRUPO GRAÑA Y MONTERO - LEGAL -

SUPERVISOR

José Manuel Zavala Pflucker

Calle Los Libertadores 155
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 1
PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN

PRESUPUESTO "LOS PARQUES DEL CALLAO ETAPA 1" - 01 FRENTE DE CONSTRUCCION

	FASE 1: HABILITACION URBANA EXTERIOR			FASE 2: HABILITACION PARA VENTA DE LOTES			FASE 3: CONSTRUCCION DE EDIFICIOS		
RUBRO	CANTIDAD	PU (s/.)	TOTAL (s/.)	CANTIDAD	PU (s/.)	TOTAL (s/.)	CANTIDAD	PU (s/.)	TOTAL (s/.)
HABILITACION URBANA EXTERIOR (S/.)			1,078,022.05						
ELIMINACION DE MATERIAL EXCEDENTE	1.00	37,801.76	37,801.76						
PAVIMENTACION AV. SANTA ROSA (2,454.67 M2)	1.00	206,449.67	206,449.67						
PAVIMENTACION AV. ARGENTINA (M2)	-	-	239,500.09						
PAVIMENTO DE CONCRETO e= 0.25 M.	1.00	220,102.34	220,102.34						
JARDINERA	1.00	-	-						
VEREDA	1.00	19,397.75	19,397.75						
EMPALMES A REDES COMPLEMENTARIA DE 362.60 ML DE AGUA PORTABLE Y 263.70 ML DE ALCANT	1.00	458,883.21	458,883.21						
TIERRA DE CHACRA	1.00	1,997.20	1,997.20						
SEMAFORIZACION	1.00	110,631.48	110,631.48						
Demolición parcial cotract existente (ejecutado)	1.00	22,756.84	22,756.84						
OP Y HABILITACION URBANA INTERIOR (S/.)			10,906.77			937,686.37			1,734,683.84
OBRAS PROVISIONALES			10,906.77			197,207.25			1,178,374.01
OBRAS PROVISIONALES DE HABILITACION URBANA EXTERIOR	1.00	10,906.77	10,906.77						
OBRAS PROVISIONALES DE HABILITACION URBANA INTERIOR				1.00	197,207.25	197,207.25			
OBRAS PROVISIONALES DE EDIFICACIONES							1.00	1,178,374.01	1,178,374.01
HABILITACION URBANA						740,479.11			165,682.69
DEMOLICION DE ESTRUCTURA EXISTENTE				1.00	11,276.77	11,276.77			
H.U. BASICA (Mov de tierras, pistas, veredas, redes sanitarias, baja tensión, alumbrado)				1.00	729,202.34	729,202.34			
CERRAMIENTOS DE CONDOMINIO (cerco de albañilería y metálico)							1.00	27,239.73	27,239.73
RED DE COMUNICACIONES (enductado)							1.00	35,941.00	35,941.00
MOBILIARIO URBANO Y TIERRA DE CHACRA							1.00	4,560.92	4,560.92
ESTACIONAMIENTOS							1.00	17,389.52	17,389.52
CALZADURA PARA SOPORTE EN MURO VECINO							1.00	80,551.51	80,551.51
RELLENO DE INGENIERIA									390,627.14
RELLENO DE INGENIERIA							1.00	390,627.14	390,627.14
EDIFICACION (S/.)									5,735,118.21
MODULOS DE EDIFICIOS									4,664,386.36
EDIFICIO LPDC - 15 PISOS - S2 (8,865.24 m2)							1.00	4,564,386.36	4,564,386.36
CONEXIONES SUMINISTROS ELECTRICOS							125.00	800.00	100,000.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS									1,070,731.85
LOBBY / CASETA DE VIGILANCIA							1.00	28,953.41	28,953.41
MODULO DE SERVICIOS ETAPA 1							1.00	181,113.72	181,113.72
PISCINA - ETAPA 01							1.00	88,817.40	88,817.40
CISTERNA DE AGUA Y SCI							1.00	552,290.31	552,290.31
CERCO PERIMETRICO P-14, JARDINES PRIVADOS Y MURO DE CONTENSION							1.00	219,557.00	219,557.00
COSTO DIRECTO PARCIAL (S/.)			1,088,928.81			937,686.37			7,469,802.05
COSTO DIRECTO TOTAL (S/.)					9,496,417.23				
IGV HU EXTERIOR 18%					196,007.19				
IGV CD 16.5%					1,388,735.59				
TOTAL SIN IGV (S/.)					11,081,160.00				

	S/. SIN IGV	IGV	TOTAL
GASTOS GENERALES (S/.)	664,839.45	59,835.55	724,675.00
HONORARIOS CONSTRUCTOR (S/.)	813,004.00	0.00	813,004.00
TOTAL FINAL CON IGV (S/.)			12,618,839.00

PRESUPUESTO DE EDIFICACION INTEGRAL
LOS PARQUES DEL CALLAO

HABILITACION URBANA EXTERIOR

ETAPA	HU Exterior + OP Exterior	IGV (18%)	TOTAL
1	1,088,929	196,007	1,284,936
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9	192,164	34,590	226,753
TOTAL (S/.)	1,281,093	230,597	1,511,690

EDIFICACION

ETAPA	TOTAL CD (S/.)	IGV (16.5%)	TOTAL
1	8,408,776	1,387,448	9,796,224
2	6,868,458	1,133,295	8,001,753
3	5,368,176	885,749	6,253,925
4	7,894,069	1,302,521	9,196,590
5	8,701,575	1,435,760	10,137,335
6	7,364,650	1,215,167	8,579,818
7	7,665,647	1,264,832	8,930,479
8	8,930,656	1,473,558	10,404,215
9	7,400,865	1,221,143	8,622,008
TOTAL (S/.)	68,602,873	11,319,474	79,922,347

GASTOS GENERALES (7%)

ETAPA	Total GG (S/.)	IGV (9%)	TOTAL
1	664,839	59,836	724,675
2	480,792	43,271	524,063
3	375,772	33,820	409,592
4	552,585	49,733	602,317
5	609,110	54,820	663,930
6	515,526	46,397	561,923
7	536,595	48,294	584,889
8	625,146	56,263	681,409
9	531,512	47,836	579,348
TOTAL (S/.)	4,891,878	440,269	5,332,147

HONORARIOS CONSTRUCTOR (8%)

ETAPA	Total HC (S/.)	IGV (0%)	TOTAL
1	813,004		813,004
2	587,940		587,940
3	459,516		459,516
4	675,732		675,732
5	744,855		744,855
6	630,414		630,414
7	656,179		656,179
8	764,464		764,464
9	649,963		649,963
TOTAL (S/.)	5,982,067	-	5,982,067

RESUMEN

ETAPA	TOTAL CD (S/.)	IGV	TOTAL
HU EXT	1,281,093	230,597	1,511,690
CD EDIF	68,602,873	11,319,474	79,922,347
GG	4,891,878	440,269	5,332,147
HC	5,982,067	-	5,982,067
TOTAL (S/.)	80,757,911	11,990,340	92,748,251

OBRA	**LOS PARQUES DEL CALLAO**
COSTO TOTAL DEL PROYECTO S/.	S/. 8,407,488.41
PRESUPUESTO	EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	Cantidad	P.U. (S/.)	Costo Parcial (S/.)
Obras Provisionales	1.00	1,375,581.27	1,375,581.27
HU Interior	1.00	814,333.51	814,333.51
Calzadura para soporte en muro vecino	1.00	80,551.51	80,551.51
Relleno de Ingenirería	1.00	390,627.14	390,627.14
Demolicion	1.00	11,276.77	11,276.77
Edificio	1.00	4,564,386.36	4,564,386.36
Cisterna y SCI	1.00	552,290.31	552,290.31
Piscina	1.00	88,817.40	88,817.40
Casa Club	1.00	181,113.72	181,113.72
Lobby	1.00	28,953.41	28,953.41
Cerco perimetrico - Jardines privados	1.00	219,557.00	219,557.00
Conexiones suministros eléctricos	125.00	800.00	100,000.00
COSTO DIRECTO PRESUPUESTO			**8,407,488.41**

IGV CD	16.5%		1,388,735.59
TOTAL			**9,796,224.00**

ANEXO 2
PRESUPUESTO DE HABILITACIÓN URBANA

VIVA GyM

OBRA	LOS PARQUES DEL CALLAO
COSTO TOTAL DEL PROYECTO S/.	S/. 1,088,928.81
PRESUPUESTO	HABILITACION URBANA EXTERIOR

DESCRIPCIÓN	Cantidad	P.U. (S/.)	Costo Parcial (S/.)
Demolición parcial estruct existente (ejecutado)	1.00	22,758.64	22,758.64
Obras Provisionales HU Ext	1.00	10,906.77	10,906.77
HU Exterior	1.00	944,631.93	944,631.93
Semaforización	1.00	110,631.48	110,631.48
COSTO DIRECTO PRESUPUESTO			**1,088,928.81**

IGV HU EXT	18.0%		196,007.19
TOTAL			**1,284,936.00**

ANEXO 3
MODELO COMUNICACIÓN ARRENDATARIO

Lima, [*] de [*] de [*]

Señores:
COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A.

Atención: *[*]*
[*]

De nuestra mayor consideración:

Por medio de la presente ponemos en su conocimiento que con fecha [*] de [*] de 2015, Viva GyM S.A., en calidad de Fideicomitente; La Fiduciaria S.A., en calidad de Fiduciario; Terranum Peru III (Canadá) LP, en calidad de Fideicomisario Junior 1; Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación, en calidad de Fideicomisario Junior 2; Banco de Crédito del Perú S.A.A., en calidad de Fideicomisario Senior; Viva GyM S.A., en calidad de Constructor; Define Servicios S.A.C., en calidad de Supervisor; y Rafael Miranda Varga-Fano, en calidad de Depositario; suscribieron un Contrato de Fideicomiso de Flujos mediante el cual Viva GyM S.A. ha transferido a un Patrimonio Fideicometido administrado por La Fiduciaria S.A., la totalidad de los derechos de cobro y los flujos dinerarios que ustedes le pagarán en virtud del Contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 17 de marzo de 2015.

En este sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 1215° del Código Civil, les informamos que, a partir del día siguiente de recibida la presente, cualquier pago que deban realizar a favor de Viva GyM S.A., por concepto de la cesión en uso de un área del Terreno de conformidad con el Contrato de Arrendamiento a que hacemos mención en el párrafo precedente, deberá ser realizado en el futuro a La Fiduciaria S.A., por cuanto dichos derechos de cobro han sido cedidos a un Patrimonio Fideicometido administrado por ésta.

Para este efecto, mucho les agradeceremos se sirvan efectuar los pagos antes mencionados mediante depósito o transferencias a la cuenta que le será comunicada por La Fiduciaria S.A. en una posterior comunicación o mediante Cheque de Gerencia No Negociable, girado a la orden de La Fiduciaria S.A. En razón de la cesión, dichos derechos de crédito y los flujos dinerarios derivados del Contrato de Arrendamiento, no podrán ser compensados contra ninguna obligación que Viva GyM S.A. pudiera tener frente a ustedes.

Dejamos expresa constancia que mientras no reciban, por escrito, instrucciones de La Fiduciaria S.A. respecto de la forma de pago indicada precedentemente que indiquen lo contrario, la integridad de las sumas de dinero que deben ser pagadas por ustedes por los conceptos antes mencionados, deberán ser efectuados conforme a la manera indicada en el párrafo anterior y, en ningún caso, deberán ser entregadas o pagadas directa ni indirectamente a Viva GyM S.A.

Cabe mencionar que toda modificación o suspensión de la forma en que deben ser efectuados los pagos de los derechos de crédito, deberá ser solicitada por La Fiduciaria S.A. para que

tenga validez. En tal sentido, Viva GyM S.A. declara de manera expresa e irrevocable que, en la eventualidad que remita instrucciones indicando lo contrario, la presente instrucción se mantendrá plenamente vigente, debiendo ustedes continuar efectuando los pagos a La Fiduciaria S.A., sin responsabilidad alguna para ustedes y considerándose estos pagos –en todos los casos– como correctamente efectuados.

Los términos en mayúsculas tendrán el significado asignado en la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso.

Agradeciéndoles de antemano por la atención brindada nos suscribimos.

Muy atentamente,

VIVA GYM S.A.

[*] [*]

LA FIDUCIARIA S.A.

[*] *[*]*

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

ANEXO 4
RELACIÓN DE EMPRESAS AUDITORAS

1. Dongo-Soria, Gaveglio y Asociados (Price Waterhouse Coopers)
2. Caipo y Asociados S.C. (KPMG)
3. Pazos, López de Romaña y Rodríguez (BDO)
4. Gris, Hernández y Asociados S.C. (Deloitte & Touche)
5. Medina, Zaldívar, Paredes & Asociados (Ernst & Young)

ANEXO 5
RELACIÓN DE FIDUCIARIOS

1. Banco Internacional del Perú S.A.A. - INTERBANK

ANEXO 6
MODELO COMUNICACIÓN CAMBIO DE PERSONA DE CONTACTO

[Fecha]
Señores
LA FIDUCIARIA S.A.
Calle Los Libertadores No. 155, Piso 8
San Isidro

Atención: *Maria Olga Passalacqua Fernández*
Gerente de Operaciones

De nuestra consideración:

Estimados señores:

Nos dirigimos a ustedes con relación al Contrato de Fideicomiso (en adelante, el "CONTRATO") celebrado con fecha [*], entre Viva GyM S.A., en calidad de Fideicomitentes; La Fiduciaria S.A., en calidad de Fiduciario; Banco de Crédito del Perú, en calidad de Fideicomisario Senior; Terranum Peru III (Canadá) LP, en calidad de Fideicomisario Junior 1; Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación, en calidad de Fideicomisario Junior 2; Rafael Miranda Vargas Fano, en calidad de Depositario; y, Define Servicios S.A.C., en calidad de Supervisor. Los términos en mayúscula no definidos en esta carta tendrán el significado otorgado en la Cláusula Segunda del CONTRATO.

De conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Primera del CONTRATO, por medio de la presente les informamos que se ha modificado el ***[domicilios, facsímiles, teléfonos, correos electrónicos y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones]*** *establecida(o)s en el mismo.*

Respecto de las personas de contacto, adjuntamos copia de sus DNI y sus poderes.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

[[**]]

La Fiduciaria
Piso 8, San Isidro

Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

REGISTRO DE FIRMAS

"SIRVASE CENTRAR SU FIRMA DENTRO DEL RECUADRO"

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

ANEXO 7
RELACIÓN DE ESTUDIOS DE ABOGADOS

1. Estudio Rodrigo, Elías & Medrano Abogados.
2. Miranda & Amado, Abogados.
3. Estudio Grau Abogados.
4. Rubio, Leguía, Normand & Asociados.
5. Estudio Delmar Ugarte Abogados.
6. Estudio Echecopar.
7. Benites, Forno & Ugaz Abogados.
8. De Bracamonte, Haaker, Castellares Abogados.
9. Payet, Rey & Cauvi.
10. Estudio Ferrero Abogados.

ANEXO 8
RELACIÓN DE SUPERVISORES

1. Beacon Consulting S.A.C.
2. JLV Consultores
3. Gerencia y Desarrollo Inmobiliario S.A.C.

SERIE B Nº 5056190

CIENTO CUATRO MIL CIENTO NOVENTA

INSTRUMENTO: CATORCE MIL VEINTISEIS
MINUTA: TRECE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO
KARDEX: **216055**
FOJAS: CIENTO CUATRO MIL CIENTO NOVENTA

MODIFICACIÓN INTEGRAL EL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

QUE CELEBRAN:

EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE Y DE CONSTRUCTOR:

VIVA GYM S.A.

EN CALIDAD DE FIDUCIARIO:

LA FIDUCIARIA S.A.

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO JUNIOR 1:

TERRANUM PERU III (CANADÁ) LP

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO JUNIOR 2:

TERRANUM CAPITAL COLOMBIA I S.A.S. EN LIQUIDACIÓN

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO SENIOR:

BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ

EN CALIDAD DE SUPERVISOR:

DEFINE SERVICIOS S.A.C.

EN CALIDAD DE DEPOSITARIO:

DON **RAFAEL MIRANDA VARGAS FANO**

****

EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE JESUS MARIA, A LOS SIETE (07) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE (2015), **EDUARDO LAOS DE LAMA**, ABOGADO, NOTARIO DE ESTA CAPITAL; CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 07700630 Y REGISTRO UNICO DEL CONTRIBUYENTE NÚMERO 10077006309; PROCEDO A EXTENDER EL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO PROTOCOLAR, QUE CELEBRAN: ==========

EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE Y DE CONSTRUCTOR: ==========

DON **ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA**.- QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE LIMA – LIMA – LIMA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION U OCUPACION INGENIERO CIVIL, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 08187579, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NUMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========

*** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **VIVA GYM S.A.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20493040643, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NUMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.- ==========

DOÑA **TANIA INÉS LÓPEZ-GUERRA RIVERO**.- QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE MIRAFLORES – LIMA – LIMA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION U OCUPACION ABOGADA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09352592, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NUMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========

*** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **VIVA GYM S.A.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20493040643, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NUMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN

PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.- ==========

EN CALIDAD DE FIDUCIARIO: ==========

DON **JUAN JOSE HOPKINS BROCQ**.- QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE SAN ISIDRO – LIMA – LIMA, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, DE PROFESION U OCUPACION ABOGADO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 40729191, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NUMERO 155, OFICINA 801 - 802, DISTRITO SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE.- ==========

**** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **LA FIDUCIARIA S.A.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20501842771, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NUMERO 155, OFICINA 801 - 802, DISTRITO SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN EL ASIENTO C00055 DE LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 11263525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. ==========

DON **RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI**.- QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE SAN ISIDRO – LIMA – LIMA, DE ESTADO CIVIL DIVORCIADO, DE PROFESION U OCUPACION INGENIERO INDUSTRIAL, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 10318515, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NUMERO 155, OFICINA 801 - 802, DISTRITO SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE.- ==========

**** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **LA FIDUCIARIA S.A.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20501842771, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NUMERO 155, OFICINA 801 - 802, DISTRITO SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN EL ASIENTO C00034 DE LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 11263525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. ==========

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO JUNIOR 1: ==========

DOÑA **NATHALIE PAREDES FREIIN VON HAMMERSTEIN GESMOLD:** QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE: MIRAFLORES – LIMA – LIMA, DE ESTADO CIVIL: CASADA, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: ABOGADA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 10866194, CON DOMICILIO EN AVENIDA CAMINO REAL NO. 456, TORRE REAL, OFICINA 1001, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; ==========

A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========

**** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **TC LAREF VENTURES, LLC**, QUIEN A SU VEZ ACTUA EN REPRESENTACION DE **TERRANUM TERRANUM PERU III (CANADÁ) LP**, EXISTENTE DE ACUERDO CON LAS LEYES DE LA PROVINCIA DE ONTARIO, CANADÁ, CON DOMICILIO EN AVENIDA CAMINO REAL NO. 456, TORRE REAL, OFICINA 1001, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADA SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NUMERO 13454706 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. ==========

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO JUNIOR 2: ==========

DOÑA **CLAUDIA LUCÍA LUCENA MAYORGA:** QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD: PERUANA, NATURAL DE: JESUS MARIA – LIMA – LIMA, DE ESTADO CIVIL: CASADA, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: ABOGADA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 07883172, CON DOMICILIO EN AVENIDA CAMINO REAL NUMERO 456, TORRE REAL, OFICINA 1001, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; ==========

A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========

**** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **TERRANUM CAPITAL COLOMBIA I S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, PERSONA JURÍDICA CONSTITUIDA Y EXISTENTE DE ACUERDO CON LAS LEYES DE COLOMBIA, CON DOMICILIO EN AVENIDA CAMINO REAL NUMERO 456, TORRE REAL, OFICINA 1001, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NUMERO 13068560 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. ==========

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO SENIOR: ==========

DON **JORGE JUAN MENDOZA PEREZ**.- QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE SAN ISIDRO – LIMA – LIMA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION U OCUPACION FUNCIONARIO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 08882591, CON DOMICILIO EN AVENIDA JUAN DE ARONA NUMERO 893 ESQUINA CON RIVERA NAVARRETE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN

IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========
*** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DEL **BANCO DE CREDITO DEL PERU**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20100047218, CON DOMICILIO EN AVENIDA JUAN DE ARONA NUMERO 893 ESQUINA CON RIVERA NAVARRETE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 11009127 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.- ==========
DOÑA **MARIA DEL ROSARIO VARGAS CHANG**.- QUIEN MANIFIESTA SER: ==========
DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE MIRAFLORES - LIMA - LIMA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, DE PROFESION U OCUPACION ECONOMISTA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 10219540, CON DOMICILIO EN AVENIDA JUAN DE ARONA NUMERO 893 ESQUINA CON RIVERA NAVARRETE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; ==========
A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========
***** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DEL **BANCO DE CREDITO DEL PERU**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20100047218, CON DOMICILIO EN AVENIDA JUAN DE ARONA NUMERO 893 ESQUINA CON RIVERA NAVARRETE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADA SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 11009127 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.- ==========
EN CALIDAD DE SUPERVISOR: ==========
DON **JOSÉ MANUEL ZAVALA PFLUCKER:** QUIEN MANIFIESTA SER:==========
DE NACIONALIDAD: PERUANA, NATURAL DE: MIRAFLORES – LIMA – LIMA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: INGENIERO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 07878203, CON DOMICILIO EN AVENIDA COMANDANTE ESPINAR NUMERO 203, PISO 4, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; ==========
A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========
**** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **DEFINE SERVICIOS S.A.C.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20537002761, CON DOMICILIO EN AVENIDA COMANDANTE ESPINAR NUMERO 203, PISO 4, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN EL ASIENTO C00001 DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA NUMERO 12486819 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. ==========
EN CALIDAD DE DEPOSITARIO: ==========
DON **RAFAEL MIRANDA VARGAS-FANO:** QUIEN MANIFIESTA SER:==========
DE NACIONALIDAD: PERUANA, NATURAL DE: MIRAFLORES – LIMA – LIMA, DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: EMPLEADO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09879934, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NUMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; ==========
PROCEDE POR PROPIO DERECHO; A QUIEN IDENTIFICO 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 LES HE 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 NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: ==========
MINUTA: ==========
MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA==========
Fecha: 2 de diciembre de 2015==========

FIDEICOMITENTE	:	Viva GyM S.A.==========
FIDUCIARIO	:	La fiduciaria s.a.==========
FIDEICOMISARIO JUNIOR 1	:	Terranum Peru III (Canadá) LP==========
FIDEICOMISARIO JUNIOR 2	:	Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación==========
FIDEICOMISARIO SENIOR	:	Banco de Crédito del Perú S.A.A.==========
CONSTRUCTOR	:	Viva GyM S.A.==========
DEPOSITARIO	:	Rafael Miranda Vargas-Fano==========

SUPERVISOR : Define Servicios S.A.C.==========

Señor Notario:==========

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la cual conste la **Modificación Integral el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía** (en adelante, el "MODIFICACIÓN INTEGRAL") que celebran:==========

I.- En calidad de FIDEICOMITENTE y de CONSTRUCTOR:==========

- **VIVA GYM S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20493040643, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars No. 4957, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima; debidamente representada por Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 08187579, y por Tania Inés López-Guerra Rivero, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 09352592, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominará indistintamente "VIVA GYM" o el "FIDEICOMITENTE". ==========

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

- **LA FIDUCIARIA S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20501842771, con domicilio en calle Los Libertadores No. 155, Piso 8, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por Juan José Hopkins Brocq, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 40729191 y Rafael Parodi Parodi, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 10318515, cuyos poderes se encuentran inscritos en el asiento C00055 y en el asiento C00034, respectivamente, de la Partida Electrónica No. 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quien en adelante se le denominará la "LA FIDUCIARIA".==========

III.- En calidad de FIDEICOMISARIO JUNIOR 1:==========

- **TERRANUM PERU III (CANADÁ) LP**, existente de acuerdo con las leyes de la provincia de Ontario, Canadá, con domicilio para estos efectos en avenida Camino Real No. 456, Torre Real, oficina 1001, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, representada por TC Laref Ventures, LLC, socio general de Terranum Perú III (Canadá) LP, representado a su vez por su apoderada Nathalie Paredes Freiin von Hammerstein Gesmold, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 10866194, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 13454706 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el "FIDEICOMISARIO JUNIOR 1".==========

IV.- En calidad de FIDEICOMISARIO JUNIOR 2:==========

- **TERRANUM CAPITAL COLOMBIA I S.A.S. En Liquidación**, persona jurídica constituida y existente de acuerdo con las leyes de Colombia, con domicilio para estos efectos en avenida Camino Real No. 456, Torre Real, oficina 1001, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su apoderada Claudia Lucía Lucena Mayorga, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 07883172, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 13068560 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el "FIDEICOMISARIO JUNIOR 2".==========

V. En calidad de FIDEICOMISARIO SENIOR:==========

- **Banco de Crédito del Perú** , con Registro Único de Contribuyente No. 20100047218, con domicilio en Av. Juan de Arona N°893 esquina con Rivera Navarrete, distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por el Sr. Jorge Juan Mendoza Perez identificado con Documento de Identidad No. 08882591, y por la Sra. María del Rosario Vargas Chang identificada con Documento de Identidad No. 10219540, cuyos poderes se encuentran inscritos en los Asientos C-00027 y C-00173 respectivamente de la Partida Electrónica No. 11009127 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará indistintamente "BCP" o el "FIDEICOMISARIO SENIOR".==========

VI. En calidad de SUPERVISOR:==========

- **DEFINE SERVICIOS S.A.C.**, con RUC No. 20537002761, con domicilio en Av. Comandante Espinar No. 203 Piso 4, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por el señor Jose Manuel Zavala Pflucker, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 07878203; cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominará el "SUPERVISOR".==========

VII. EN CALIDAD DE DEPOSITARIO:==========

- Rafael Miranda Vargas-Fano, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 09879934, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars No. 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará el "DEPOSITARIO".==========

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES==========

1.1. El 29 de noviembre de 2012, el FIDEICOMITENTE suscribió un contrato de opción de compra con Corporación Aceros Arequipa S.A., en virtud del cual esta última empresa otorgó a favor del FIDEICOMITENTE una opción para adquirir la propiedad del terreno ubicado en la Av. Argentina N° 2430, distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, departamento de Lima inscrito en la Partida Electrónica No. 70207253 del Registro de Predios de la

Oficina Registral del Callao (en adelante "Terreno"), la misma que podría ser ejercida hasta el 21 de diciembre de 2012.==========

1.2. Posteriormente, el 19 de diciembre de 2012, el FIDEICOMITENTE ejerció la opción de compra correspondiente respecto del Terreno, suscribiéndose también en tal oportunidad la minuta de compraventa respectiva, la cual fue elevada a Escritura Pública con fecha 14 de enero de 2013 ante Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, e inscrita en el asiento C00005 de la Partida Electrónica N° 70207253 del Registro de Predios del Callao.==========

1.3. Asimismo, mediante minuta de fecha 28 de enero de 2013 elevada a Escritura Pública el 29 de enero de 2013, ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, el FIDEICOMITENTE y Perú Ventures III Ltd. celebraron un Contrato de Asociación en Participación, en virtud del cual, el FIDEICOMITENTE, entre otras obligaciones, se obligó a transferir en dominio fiduciario el TERRENO a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO (en adelante "Contrato de Asociación en Participación").==========

Mediante Primera Adenda al Contrato de Asociación en Participación celebrada el 31 de diciembre de 2013, elevada a Escritura Pública el 30 de junio de 2014, ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, se acordó, entre otros aspectos, aprobar el "PLAN DE NEGOCIOS" (término definido en el Contrato de Asociación en Participación) del "PROYECTO" (término definido en el Contrato de Asociación en Participación), cuyo texto aparece inserto en la referida escritura pública.==========

En esa misma fecha y en cumplimiento con lo establecido en el Contrato de Asociación en Participación, el FIDEICOMITENTE, Perú Ventures III Ltd., y LA FIDUCIARIA celebraron el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (en adelante el "CONTRATO"), el cual fue elevado a Escritura Pública el 30 de enero de 2013 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de las "OBLIGACIONES GARANTIZADAS" (término definido en el CONTRATO). ==========

1.4. Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 14 de agosto de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, Peru Ventures III Ltd. cedió ciertos derechos y obligación bajo el Contrato de Asociación en Participación a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2. Posteriormente y como consecuencia de ello, mediante Primera Cláusula Adicional al Contrato de Asociación en Participación de fecha 5 de septiembre de 2013, elevada a Escritura Pública el 6 de septiembre de 2013 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 se adhirió al Contrato de Asociación en Participación y se convirtió en "ASOCIADO" (término definido en el Contrato de Asociación en Participación) bajo el mismo con los derechos y obligaciones que fueron materia del contrato de cesión previamente mencionado.========

1.5. Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 14 de agosto de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, celebrado entre Perú Ventures III Ltd. y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, Perú Ventures III Ltd. cedió el 12.777% de sus derechos de cobro bajo el CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2.==========

1.6. Adicionalmente, mediante contrato de cesión de posición contractual, de fecha 31 de diciembre de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Francisco Rafael Banda Gonzáles –en el Despacho Notarial del Dr. Eduardo Laos de Lama, por licencia de éste último– Perú Ventures III Ltd. cedió su posición contractual en el Contrato de Asociación en Participación y en el CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, sin perjuicio de las cesiones efectuadas a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, indicadas en los numerales 1.4. y 1.5 anteriores. Intervinieron en el contrato de cesión de posición contractual antes detallado, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y LA FIDUCIARIA.==========

1.7. Con fecha 18 de noviembre de 2014, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y el FIDEICOMITENTE suscribieron la Segunda Adenda al Contrato de Asociación en Participación, a efectos de establecer un régimen especial para la liquidación de la asociación en participación en caso se resuelva el Contrato de Asociación en Participación como consecuencia de la causal prevista en el numeral 2.3. de dicha Segunda Adenda. ==========

En la misma fecha de la suscripción de la Segunda Adenda al Contrato de Asociación en Participación, el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 suscribieron la Primera Adenda al CONTRATO, elevada a escritura pública en la misma fecha, disponiendo que en caso se produzca la liquidación y extinción del Patrimonio Fideicometido constituido en virtud del CONTRATO por la resolución del Contrato de Asociación en Participación, debido a la causal prevista en el numeral 2.3. de la Segunda Adenda del mismo, LA FIDUCIARIA deberá proceder con la restitución de los "BIENES FIDEICOMETIDOS" (término definido en el CONTRATO) a favor del FIDEICOMITENTE. ==========

1.8. El FIDEICOMITENTE y Compañía Americana de Multiservicios del Perú S.A. celebraron con fecha 17 de marzo de 2015 un Contrato de Arrendamiento, en virtud del cual se cedió el uso a dicha empresa de un área del Terreno, con el consentimiento del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y LA FIDUCIARIA. ==========

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO==========

Las partes que aparecen al inicio de este documento han acordado suscribir la presente MODIFICACIÓN INTEGRAL a efecto de incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución del PROYECTO dentro del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y de regular la participación del

FIDEICOMISARIO SENIOR en el CONTRATO.==========

CLÁUSULA TERCERA: DE LA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO==========

En virtud de la suscripción del presente instrumento, y por convenir a su derecho, las partes que aparecen al inicio de este documento acuerdan modificar integralmente el CONTRATO, cuyas cláusulas en lo sucesivo y para todo efecto, tendrán el siguiente tenor: ==========

"CAPITULO I==========

INTRODUCCIÓN==========

PRIMERA: NORMAS DE INTERPRETACIÓN==========

1.1 En el presente CONTRATO, a menos que se indique de otra manera, deberán aplicarse las siguientes normas de interpretación, sujetas al respectivo contexto donde se encuentren consideradas:==========

a) Los términos en singular incluyen el plural y los términos en plural incluyen el singular, salvo para los casos en que se señalan definiciones específicas para el singular y el plural, que deberán ser interpretadas estrictamente con arreglo a dichas definiciones, según se detalla en la Cláusula Segunda siguiente.==========

b) Las palabras que se refieran al género masculino o femenino incluyen al género opuesto correspondiente.==========

c) Las referencias a leyes o reglamentos deben ser comprendidas e interpretadas como comprensivas de todas las disposiciones legales o reglamentarias que modifiquen, consoliden, enmienden o reemplacen a las LEYES APLICABLES, la LEY DE BANCOS o al REGLAMENTO mencionado en el presente CONTRATO y que se definen en la siguiente cláusula.==========

d) Las palabras "incluye" e "incluyendo" deben considerarse que se encuentran seguidas de las palabras "sin encontrarse limitado(a) a".==========

e) Las referencias a cláusulas, numerales, acápites, literales, adjuntos, anexos y a otros instrumentos contractuales distintos al presente CONTRATO deben considerarse que incluyen todas las modificaciones, extensiones o cambios de éstos.==========

f) Cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción disyuntiva "o" o "u" comprende a algunos o a todos los elementos de tal enumeración o relación; y cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción copulativa "y" incluye a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración.==========

1.2 Todas las referencias en este CONTRATO a una cláusula, numeral o acápite, hacen referencia a la cláusula, numeral o acápite correspondiente del mismo. Las referencias en este CONTRATO a una cláusula incluyen todos los numerales y/o párrafos y/o acápites dentro de dicha cláusula y las referencias a un numeral incluyen todos los párrafos y/o literales dentro de éste.==========

1.3 Los títulos de cada cláusula, numeral, acápite y/o literal utilizados en el presente CONTRATO son únicamente referenciales y no definirán ni limitarán el contenido de los mismos.==========

1.4 Las PARTES dejan constancia que las cláusulas y secciones del CONTRATO son separables y que la invalidez, nulidad o anulabilidad de cualquier cláusula, sección o apartado del presente CONTRATO no afectará ni perjudicará la exigibilidad de las restantes cláusulas del presente CONTRATO. ====

1.5 Los términos en mayúsculas utilizados en este CONTRATO tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula Segunda siguiente.=========

1.6 Los términos entre comillas y en itálicas tendrán el mismo significado que el asignado en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. Los términos sólo entre comillas utilizados en el presente CONTRATO tendrán el significado establecido para ellos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.==========

1.7 El presente CONTRATO se rige, de manera integrada, por las cláusulas contenidas en el mismo. Sin perjuicio de ello, en caso de conflicto entre lo estipulado en este CONTRATO y los DOCUMENTOS DE FINANCIAMIENTO, 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 dejan expresa constancia que los términos entre comillas utilizados en el presente CONTRATO, en virtud al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, son aplicables exclusivamente a la relación entre el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE, siendo inaplicables al FIDEICOMISARIO SENIOR y a LA FIDUCIARIA. Asimismo, el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE declaran que las disposiciones previstas en el presente CONTRATO no modifican los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, debiendo entenderse ambos contratos de forma complementaria, y que cualquier controversia entre ambos documentos prevalecerá lo dispuesto en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. De existir alguna controversia o interpretación entre el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR de acuerdo a lo establecido en el presente numeral, dicha controversia o interpretación no será oponible al FIDEICOMISARIO

SENIOR ni a LA FIDUCIARIA. ==========

SEGUNDA: DEFINICIONES ==========

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

ADQUIRENTES: Son o serán las PERSONAS con las cuales el FIDEICOMITENTE suscribió o suscribirá CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.==========

ANEXOS: Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1 al ANEXO 23 y que constituyen parte integral del presente CONTRATO y que tendrán la misma validez y eficacia que lo establecido en el cuerpo del CONTRATO, estipulándose asimismo que cualquier referencia al presente CONTRATO incluirá los ANEXOS, así como cualquier modificación que pudiera acordarse a los mismos.==========

ÁREAS COMUNES: Serán aquellas áreas o edificaciones del PROYECTO, que serán destinados para usos y servicios comunes, de conformidad con las LEYES APLICABLES.==========

AUTORIDAD GUBERNAMENTAL: Es cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, regulatorias o administrativas que correspondan a funciones de gobierno y/o ejerzan jurisdicción sobre las PERSONAS o materias en cuestión.=

BIENES FIDEICOMETIDOS: Son en conjunto: ==========

(i) el TERRENO; ==========

(ii) el INTANGIBLE; ==========

(iii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; ==========

(iv) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; ==========

(v) las PÓLIZAS DE SEGURO; ==========

(vi) los FLUJOS POR SEGURO;==========

(vii) el PROYECTO; ==========

(viii) las UNIDADES INMOBILIARIAS; ==========

(ix) los ESTACIONAMIENTOS; ==========

(x) las ÁREAS COMUNES;==========

(xi) los fondos que se encuentren en cualquier momento acreditados en la CUENTA SEGUROS.======

(xii) 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: Será el certificado de participación que representa derechos en la forma en la que el mismo lo establezca, de acuerdo a lo señalado en el artículo 7 del REGLAMENTO; el mismo que será emitido –de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava.==========

El CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorga a su titular inscrito en el Registro de Certificados de Participación de LA FIDUCIARIA el derecho a recibir (i) –en tanto se haya culminado la construcción, independizado y restituido al FIDEICOMITENTE– la propiedad de una determinada UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO individualizados y claramente diferenciados entre sí, según corresponda; (ii) –en tanto se haya transferido la propiedad de una UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO al ADQUIRENTE– la parte alícuota de las ÁREAS COMUNES que les corresponda; y, (iii) aquellos otros derechos señalados en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del presente CONTRATO, cuando LA FIDUCIARIA sea informada por el FIDEICOMITENTE de la suscripción de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA.==========

Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán desmaterializados, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del presente CONTRATO y serán anotados en el Registro de Certificados de Participación que mantiene LA FIDUCIARIA, debiendo ésta última emitir una constancia de emisión del

correspondiente CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN a favor de cada ADQUIRENTE.==========

En caso las INSTITUCIONES FINANCIERAS hayan solicitado a los ADQUIRENTES cartas fianzas bancarias como respaldo de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados a estos últimos, LA FIDUCIARIA no emitirá un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN.==========

CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA: Serán las cláusulas que se incorporarán a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, con el propósito de que se constituyan hipotecas sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS –de ser el caso– a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen financiado la adquisición de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO. ==========

El Modelo de la CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA se encuentra descrito en el ANEXO 1 del presente CONTRATO.==========

CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO: Será la cláusula adicional que se incorporará a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA una vez culminada la construcción e independización de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO, en virtud de la cual LA FIDUCIARIA restituirá al FIDEICOMITENTE el dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS –de ser el caso– de acuerdo a lo regulado en el numeral 8.6 de la Cláusula Octava del presente CONTRATO. ==========

El modelo referencial de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO se encuentra descrito en el ANEXO 2 del presente CONTRATO.==========

CONSTRUCTOR: Será el FIDEICOMITENTE o la empresa que la sustituya, conforme a lo previsto en el Capítulo IV del presente CONTRATO.==========

CONTRATO: Es el presente Contrato de Fideicomiso suscrito por el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, LA FIDUCIARIA, el DEPOSITARIO y el SUPERVISOR, así como sus futuras modificaciones o ampliaciones ulteriores.==========

CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN: Es el Contrato de Asociación en Participación suscrito el 28 de enero de 2013 y sus adendas, cláusulas adicionales y/o documentos modificatorios, entre el FIDEICOMITENTE, en calidad de asociante, y Perú Ventures III Ltd. (quien posteriormente cedió ciertos derechos y obligaciones a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y cedió su posición contractual en favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1), en calidad de asociado; cuya finalidad es crear una relación jurídica de asociación en participación con el objeto de desarrollar el PROYECTO y participar en los resultados del mismo.==========

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Es el Contrato de Arrendamiento celebrado por el FIDEICOMITENTE con COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A. con fecha 17 de marzo de 2015, con el consentimiento de todas las PARTES. ==========

En virtud del referido contrato de arrendamiento, el FIDEICOMIENTE cede a COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A. 8,182.00 m2 del TERRENO por el plazo de tres años, a fin de que sean empleados como oficinas, almacén y para fines comerciales por el plazo de tres (03) años. Los flujos derivados del contrato de arrendamiento serán transferidos a las "*CUENTAS DEL FIDEICOMISO*".=======

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS: Es el Contrato de Fideicomiso de Flujos a ser celebrado por el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el DEPOSITARIO, el SUPERVISOR y LA FIDUCIARIA; el mismo que será firmado en la fecha del presente documento, según éste fuere modificado o ampliado de tiempo en tiempo.==========

CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO: Es el contrato de financiamiento a ser celebrado entre el FIDEICOMISARIO SENIOR y el FIDEICOMITENTE, en virtud del cual el FIDEICOMISARIO SENIOR otorgará al FIDEICOMITENTE una línea de crédito a efectos de que éste desarrolle y ejecute el PROYECTO en su totalidad.==========

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

CONTRATO DE PRÉSTAMO: Es(son) la(s) facilidades crediticias otorgadas por el FIDEICOMISARIO SENIOR a favor del FIDEICOMITENTE para el financiamiento del TERRENO antes de la suscripción del CONTRATO y del

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, conforme al Pagaré N° D19301499159 , y las facilidades que sean otorgadas para el desarrollo del PROYECTO previo a la fecha de activación de la línea de crédito de acuerdo a los términos y condiciones del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, las mismas que se encuentran garantizadas con la HIPOTECA. ==========

CONTRATO DE OBRA: Es el contrato de construcción de obra que, de ser el caso, será suscrito por el FIDEICOMITENTE con el CONSTRUCTOR, para la construcción del PROYECTO (incluyendo las distintas etapas del mismo), cuyas condiciones generales están descritas en la Cláusula Décimo Tercera del presente CONTRATO y en la Cláusula Décimo Quinta, en el literal 21.12 y en el Anexo V del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.==========

CONTRATOS DE TRANSFERENCIA: Son los contratos de compraventa, que ha suscrito o que suscribirá el FIDEICOMITENTE con los ADQUIRENTES, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1410°, 1534° y 1537° del Código Civil, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS, 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 a la fecha se encuentra detallada en el ANEXO 4. ==========

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

CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN: Es el documento en el cual se establecerán los plazos de avances de obra para la realización de las OBRAS DE EDIFICACIÓN por ETAPAS. ==========

El CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN correspondiente a la ETAPA inicial forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 5. La aprobación del CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN correspondiente a las ETAPAS distintas a la ETAPA inicial y/o la aprobación de cualquier modificación a los CRONOGRAMAS DE EDIFICACIÓN, se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima del CONTRATO.

CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA: Es el documento en el cual se establecerán los plazos de avances de obra para la realización de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA. ==========

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

CRONOGRAMA DEL PROYECTO: Es el documento en el cual se establecerán los plazos y avances del desarrollo y ejecución integral del PROYECTO, en todas sus ETAPAS, incluyendo los avances de obra, así como la etapa de saneamiento registral. ==========

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

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

CUENTA SEGUROS: Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) en DÓLARES y/o en NUEVOS SOLES de titularidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO denominada "La Fiduciaria_Fid. Parques del Callao-Seg." que será abierta por LA FIDUCIARIA en el BCP de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.1.8. 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 de conformidad con los

términos y condiciones de la POLIZA DE SEGUROS correspondiente.==========

DEPOSITARIO: Será 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; o, quien lo sustituya de conformidad con el procedimiento señalado en el numeral 9.5 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.==========

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.==========

DÓLARES o US$: Es la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.==========

DOCUMENTOS DE FINANCIAMIENTO: Serán conjuntamente los siguientes documentos:==========

(i) El CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO;==========

(ii) El CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS; y,==========

(iii) El CONTRATO.==========

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES: Son las especificaciones técnicas finales de: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; y (iii) el PROYECTO; las mismas que serán aprobadas por el SUPERVISOR de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral 9.2 de la Cláusula Novena del CONTRATO. ==========

Las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES deberán cumplir con lo establecido en la MEMORIA DESCRIPTIVA, y en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, que consta como ANEXO 8.==========

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES: Son las especificaciones técnicas generales y preliminares de: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; y (iii) el PROYECTO en general; las mismas que se encuentran descritas en el ANEXO 9, que incluyen planos, memorias descriptivas, entre otros documentos, y que forman parte integrante del presente CONTRATO. ==========

De conformidad con lo establecido en el numeral 9.2. de la Cláusula Novena las ESPECIFICACIONES DE OBRA GENERALES serán válidas hasta la aprobación de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES.==========

Las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES deberán cumplir lo establecido en la MEMORIA DESCRIPTIVA.==========

ESTACIONAMIENTOS: Serán aquellos bienes inmuebles asignados al parqueo de vehículos que forman parte del PROYECTO de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES, los mismos que se independizarán en virtud del desarrollo del PROYECTO.==========

Los ESTACIONAMIENTOS serán entregados y transferidos por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES, luego de suscritas las respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.==========

ETAPAS: Serán las etapas de desarrollo del PROYECTO definidas en el ANEXO 10 de este CONTRATO.=========

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 hubiese constituido a favor de cada una de las INSTITUCIONES FINANCIERAS sobre los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, de acuerdo con lo establecido en el numeral 8.4. y la consecuente cesión de posición contractual del CONTRATO DE TRANSFERENCIA respectivo ADQUIRENTE.==========

EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTES – CONTRATO TRANSFERENCIA: Serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento del respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA celebrado con el FIDEICOMITENTE que ocasionen la resolución de dicho contrato por el FIDEICOMITENTE. ==========

EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que (i) configuren un incumplimiento o un

BANCO: cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO; y/o, (ii) cualquier incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso por parte del FIDEICOMITENTE de cualquiera de las obligaciones asumidas frente al BANCO detalladas en el presente CONTRATO.==========

EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR: Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que (i) configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR; y/o, (ii) se encuentren detalladas en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, con excepción de la señalada en el numeral 27.10 del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN; y/o, (iii) cualquier incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso por parte del FIDEICOMITENTE de cualquiera de las obligaciones asumidas frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR detalladas en el presente CONTRATO .==========

FACTOR FIDUCIARIO: Es el señor Paulo César Comitre Berry, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 06441986, quien ejercerá la función de factor fiduciario de este PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la persona que lo sustituya de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima.==========

FIDEICOMISARIO JUNIOR 1: Es Terranum Peru III (Canadá) LP, beneficiario junior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.==========

FIDEICOMISARIO JUNIOR 2: Es Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación, beneficiario junior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. ==========

FIDEICOMISARIO JUNIOR: Son en conjunto el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, quienes actuarán representados por el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1.==========

FIDEICOMISARIO SENIOR: Es el BCP, beneficiario senior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.==========

FIDEICOMISARIOS: Son conjuntamente el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMISARIO SENIOR. ==========

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

FLUJOS 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.==========

HIPOTECA: Es la garantía hipotecaria constituida sobre el TERRENO mediante escritura pública de fecha 06 de marzo de 2015, extendida ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, a favor del FIDEICOMISARIO SENIOR hasta por la suma de US$ 17'966,059.00 (Diecisiete Millones Novecientos Sesenta y Seis Mil Cincuenta y Nueve y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) con la finalidad de respaldar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del CONTRATO DE PRÉSTAMO; la misma que corre inscrita en el asiento D0005 de la Partida Electrónica N° 70207253 correspondiente al TERRENO.==========

INSTITUCIONES FINANCIERAS: Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional (incluyendo al FIDEICOMISARIO SENIOR) que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES para la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS. ==========

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, MEMORIA DESCRIPTIVA, licencias correspondientes, resoluciones de recepción de obras de habilitación urbana y de conformidad de obras de edificación, declaratoria de fábrica, hasta la independización respectiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS.==========

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

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

MEMORIA DESCRIPTIVA: Es la memoria descriptiva del PROYECTO, en la que se detallan las principales características y especificaciones técnicas del PROYECTO, que se encuentra adjunta al presente CONTRATO como ANEXO 11.==========

NUEVOS SOLES o S/.: Es la moneda de curso legal en la República del Perú.==========

OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Son, conjuntamente: (i) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO; y (ii) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR.==========

OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO: Son todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO SENIOR en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y 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 dicho CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como todas las comisiones, honorarios de asesores, indemnizaciones, gastos de cobranza y/o de ejecución y cualquier otro costo, gasto o suma de dinero que se genere en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como los contratos complementarios, las respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones que en su oportunidad se acuerde a dichos documentos, así como todas y cada una de las obligaciones asumidas por el CONSTRUCTOR en virtud del presente CONTRATO, y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, de ser el caso, así como sus respectivas modificaciones y/o ampliaciones. ==========

Asimismo, forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE 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, que incluye (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los portes, comisiones o tributos que se puedan generar por el mantenimiento de las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"*, así como por las transferencias que se efectúen desde éstas; (iii) los gastos notariales, registrales, a terceros especializados, a los abogados, la publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme lo establecido en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS y tasaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, judiciales, extrajudiciales y de arbitraje derivados del presente CONTRATO; (iv) los tributos que se adeuden con relación a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro, los que pudieran afectar la presente transferencia de dominio fiduciario; (v) la remuneración y comisiones del SUPERVISOR; y, (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriormente señalados, todos los que serán atendidos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, por lo que dichas obligaciones garantizadas serán exigibles al FIDEICOMITENTE en tanto no existan fondos en las "*CUENTAS DEL FIDEICOMISO*" y que conforme a lo señalado en la Cláusula Vigésimo Cuarta deban ser asumidas directamente por el FIDEICOMITENTE; con cargo a los recursos del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN o con recursos propios, según sea el caso.==========

OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR: Son: (i) todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR derivadas del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, así como las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS y el presente CONTRATO; sus respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones; (ii) todas y cada una de las obligaciones asumidas por el CONSTRUCTOR en virtud del presente CONTRATO, el CONTRATO DE OBRA, el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS y/o en cualquiera de los "CONTRATOS

DEL NEGOCIO" en el marco del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, de ser el caso, así como sus respectivas modificaciones y/o ampliaciones; (iii) cualquier gasto o suma de dinero que el FIDEICOMITENTE le adeude al FIDEICOMISARIO JUNIOR en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS o el presente CONTRATO (incluyendo capital, intereses compensatorios y moratorios, y penalidades, de ser el caso); y, (iii) comisiones, gastos razonables (incluyendo honorarios de abogados y otros asesores) y tributos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, ejecución, defensa o liquidación, de ser el caso, del presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. ==========

Asimismo, forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE 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, que incluye (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los portes, comisiones o tributos que se puedan generar por el mantenimiento de las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"*, así como por las transferencias que se efectúen desde éstas; (iii) los gastos notariales, registrales, a terceros especializados, a los abogados, la publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme lo establecido en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS y tasaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, judiciales, extrajudiciales y de arbitraje derivados del presente CONTRATO; (iv) los tributos que se adeuden con relación a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro, los que pudieran afectar la presente transferencia de dominio fiduciario; (v) la remuneración y comisiones del SUPERVISOR; y, (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriormente señalados, todos los que serán atendidos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, por lo que dichas obligaciones garantizadas serán exigibles al FIDEICOMITENTE en tanto no existan fondos en las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"* y que conforme a lo señalado en la Cláusula Vigésimo Cuarta deban ser asumidas directamente por el FIDEICOMITENTE, con cargo a los recursos del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN o con recursos propios, según sea el caso.==========

OBRAS DE EDIFICACIÓN: Serán las edificaciones que se levantarán sobre el TERRENO de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, conforme al CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN y que incluirá, la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y las ÁREAS COMUNES, que requiera todas y cada una de las ETAPAS del PROYECTO; de acuerdo a la MEMORIA DESCRIPTIVA.==========

Las OBRAS DE EDIFICACIÓN formarán parte del PROYECTO.==========

OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA: Serán todas y cada una de las obras a ser realizadas por el CONSTRUCTOR en el TERRENO a efecto de obtener la resolución de recepción de obras y aprobación de la habilitación urbana por parte de la Municipalidad Provincial del Callao con la finalidad de desarrollar cada una de las ETAPAS del PROYECTO, de acuerdo a los requisitos y condiciones establecidas en las LEYES APLICABLES y de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, dentro del plazo establecido en el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA y de acuerdo a los planos que forman parte del INTANGIBLE. ==========

Las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA formarán parte del PROYECTO.==========

PARTES: Son conjuntamente: (i) el FIDEICOMITENTE; (ii) el FIDEICOMISARIO SENIOR; (iii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR; y, (iv) LA FIDUCIARIA.==========

PATRIMONIO FIDEICOMETIDO: Es el patrimonio fideicometido constituido por los BIENES FIDEICOMETIDOS y por todo lo que de hecho y por derecho corresponda a los mismos.==========

PERSONA: 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, de los ESTACIONAMIENTOS, y de las alícuotas 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 constituir las mismas. ==========

El PODER estará contenido en una Cláusula Adicional a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.=======

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

El modelo de PODER se encuentra incluido en el ANEXO 12 del CONTRATO.==========

PÓLIZA CAR: Será la Póliza de Todo Riesgo Contratista (*Construction All Risk* - CAR), que se contratará conforme lo dispuesto en el numeral 9.1.1 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 se contratará conforme lo dispuesto en el numeral 9.1.3 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO. ==========

PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL: Será la póliza de seguro por responsabilidad civil que –conforme a lo dispuesto en el numeral 9.1.2 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO– será contratada por el FIDEICOMITENTE o por el CONSTRUCTOR en caso no se incluya en la PÓLIZA CAR.==========

PÓLIZAS DE SEGUROS: Serán de manera conjunta: (i) la PÓLIZA CAR; (ii) las PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL; y, (iii) la PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL, de ser el caso.==========

PROCESO DE TITULACIÓN: Es el proceso de titulación y saneamiento administrativo municipal y registral de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS 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, de los ESTACIONAMIENTOS, y la inscripción de las ÁREAS COMUNES en los Registros Públicos, según éstas se vayan desarrollando de acuerdo con la MEMORIA DESCRIPTIVA.==========

PROYECTO: Es el proyecto inmobiliario que se desarrollará en el TERRENO y su desarrollo conceptual, cuyas principales características y especificaciones técnicas se detallan en la MEMORIA DESCRIPTIVA, o cualquiera de sus ETAPAS y que incluye: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; y, (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN que involucra la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y ÁREAS COMUNES en el TERRENO. ==========

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

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

SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO: Son las áreas del TERRENO descritas en el plano que se adjunta al presente CONTRATO como ANEXO 13, los mismos que serán redimidos por su equivalente en flujos dinerarios a las entidades detalladas en el ANEXO 14.==========

El FIDEICOMITENTE deberá remitir una comunicación a LA FIDUCIARIA –con copias a las PARTES– de manera conjunta con el SUPERVISOR, donde éste último brinde su conformidad respecto del importe redimido y que los aportes se han efectuado de acuerdo a los procedimiento aplicables, según está regulado por las LEYES APLICABLES, con la finalidad de obtener la recepción de obras de habilitación urbana del TERRENO necesaria para la ejecución del PROYECTO.==========

SECTOR RESIDENCIAL: Son las áreas del TERRENO descritas en el plano que se adjunta al presente CONTRATO como ANEXO 15, y que consistirá en el remanente del TERRENO descontando el SECTOR DE EQUIPAMIENTO URBANO, sobre la cual se construirán las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y las ÁREAS COMUNES.==========

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

TERRENO: Es el terreno ubicado en la Av. Argentina N° 2430, en el distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, cuyo dominio, área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica No. 70207253 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.==========

UNIDADES INMOBILIARIAS: Serán (i) las unidades de vivienda o departamentos; y (ii) los depósitos; que se independicen en virtud al desarrollo del PROYECTO. Dichas unidades serán transferidas por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES, luego de la suscripción de las respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.==========

TERCERA: ANTECEDENTES==========

3.1. El 29 de noviembre de 2012, el FIDEICOMITENTE suscribió un contrato de opción de compra con Corporación Aceros Arequipa S.A., en virtud del cual esta última empresa otorgó a favor del FIDEICOMITENTE una opción para adquirir la propiedad del TERRENO, la misma que podría ser ejercida hasta el 21 de diciembre de 2012. ==========

3.2. Posteriormente, el 19 de diciembre de 2012, el FIDEICOMITENTE ejerció la opción de compra correspondiente respecto del TERRENO, suscribiéndose también en tal oportunidad la minuta de compraventa respectiva, la cual fue elevada a Escritura Pública con fecha 14 de enero de 2013 ante Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, e inscrita en el asiento C00005 de la Partida Electrónica N° 70207253 del Registro de Predios del Callao.==========

3.3. Asimismo, mediante minuta de fecha 28 de enero de 2013 elevada a Escritura Pública el 29 de enero de 2013, ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, el FIDEICOMITENTE y Perú Ventures III Ltd. celebraron el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, en virtud del cual, el FIDEICOMITENTE, entre otras obligaciones, se obligó a transferir en dominio fiduciario el TERRENO a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.======

Mediante Primera Adenda al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN celebrada el 31 de diciembre de 2013, elevada a Escritura Pública el 30 de junio de 2014, ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, se acordó, entre otros aspectos, aprobar el "PLAN DE NEGOCIOS" del PROYECTO, cuyo texto aparece inserto en la referida escritura pública.==========

En esa misma fecha y en cumplimiento con lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, el FIDEICOMITENTE, Perú Ventures III Ltd., y LA FIDUCIARIA celebraron el CONTRATO, el cual fue elevado a Escritura Pública el 30 de enero de 2013 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS. ==========

3.4. Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 14 de agosto de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, Peru Ventures III Ltd. cedió ciertos derechos y obligación bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 . Posteriormente y como consecuencia de ello, mediante Primera Cláusula Adicional al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN de fecha 5 de septiembre de 2013, elevada a Escritura Pública el 6 de septiembre de 2013 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 se adhirió al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y se convirtió en "ASOCIADO" bajo el mismo con los derechos y obligaciones que fueron materia del contrato de cesión previamente mencionado.==========

3.5. Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 14 de agosto de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, celebrado entre Perú Ventures III Ltd. y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, Perú Ventures III Ltd. cedió el 12.777% de sus derechos de cobro bajo el CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2.==========

3.6. Adicionalmente, mediante contrato de cesión de posición contractual, de fecha 31 de diciembre de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Francisco Rafael Banda Gonzáles –en el Despacho Notarial del Dr. Eduardo Laos de Lama, por licencia de éste último–, Perú Ventures III Ltd. cedió su posición contractual en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y en el CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, sin perjuicio de las cesiones efectuadas a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, indicadas en los numerales 3.4 y 3.5 anteriores. Intervinieron en el contrato de cesión de posición contractual antes detallado, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y LA FIDUCIARIA.==========

3.7. Con fecha 18 de noviembre de 2014, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y el FIDEICOMITENTE suscribieron la

Segunda Adenda al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, a efectos de establecer un régimen especial para la liquidación de la asociación en participación en caso se resuelva el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN como consecuencia de la causal prevista en el numeral 2.3. de dicha Segunda Adenda. ==========

En la misma fecha de la suscripción de la Segunda Adenda al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 suscribieron la Primera Adenda al CONTRATO, elevada a escritura pública en la misma fecha, disponiendo que en caso se produzca la liquidación y extinción del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO constituido en virtud del CONTRATO por la resolución del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, debido a la causal prevista en el numeral 2.3. de la Segunda Adenda del mismo, LA FIDUCIARIA deberá proceder con la restitución de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del FIDEICOMITENTE. ==========

3.8. Del mismo modo, el FIDEICOMITENTE y COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A. celebraron con fecha 17 de marzo de 2015 el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en virtud del cual se cedió el uso a dicha empresa de un área del TERRENO, con el consentimiento de las PARTES. El referido CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se mantendrá vigente de acuerdo con sus términos y no se afectará tal vigencia con la celebración del CONTRATO.==========

3.9. Finalmente, en cumplimiento de lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y de lo permitido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, y el FIDEICOMISARIO SENIOR celebran el presente CONTRATO a efectos de garantizar el fiel cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS y para que se administre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en los términos previstos en el CONTRATO.==========

CUARTA: OBJETO DEL CONTRATO==========

4.1. El objeto del presente CONTRATO es la constitución de un fideicomiso en administración y garantía, con carácter irrevocable, con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del PROYECTO para lo cual el FIDEICOMITENTE, de conformidad con lo previsto en los artículos 241° y siguientes de la LEY DE BANCOS, transfiere en dominio fiduciario al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA los BIENES FIDEICOMETIDOS; así como todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda a los mismos (de acuerdo a lo señalado en la Cláusula Sexta del presente CONTRATO).=======

4.2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 274° de la LEY DE BANCOS, el presente CONTRATO tiene por finalidad servir como garantía del oportuno y total cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS. En consecuencia, el presente fideicomiso es con retorno, por lo que, siempre que no ocurra un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR que dé lugar a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, la propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS, las ÁREAS COMUNES, así como cualquier otro BIEN FIDEICOMETIDO, retornará a favor del FIDEICOMITENTE, para su posterior transferencia a los ADQUIRENTES, en virtud de las CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO. ==========

Asimismo, la finalidad de este CONTRATO es que LA FIDUCIARIA administre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a efecto que el FIDEICOMITENTE ejecute, desarrolle y concluya el PROYECTO, transfiera la propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y los porcentajes de las ÁREAS COMUNES, según corresponda, debidamente culminadas a favor de los ADQUIRENTES, y se constituyan a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS las garantías hipotecarias que correspondan a los CRÉDITOS HIPOTECARIOS concedidos, de ser el caso.==========

Para tal efecto, LA FIDUCIARIA administrará los BIENES FIDEICOMETIDOS transferidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO según lo estipulado en el presente CONTRATO y de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto reciba del FIDEICOMISARIO SENIOR o del SUPERVISOR, del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISARIO JUNIOR, para lo cual será necesaria la autorización previa del FIDEICOMISARIO SENIOR.==========

4.3. Finalmente también es finalidad del presente CONTRATO que, en caso el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, no cumplan cualquiera de: (i) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO; y/o (ii) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR; LA FIDUCIARIA, a solicitud del FIDEICOMISARIO SENIOR, o del FIDEICOMISARIO JUNIOR –cuando así lo apruebe previamente el FIDEICOMISARIO SENIOR-, en función a la verificación de cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO o de cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, proceda de conformidad con lo establecido en el Capítulo IV del presente CONTRATO. ==========

QUINTA: DE LAS DECLARACIONES ==========

El FIDEICOMITENTE declara y garantiza a LA FIDUCIARIA y a las demás PARTES que:==========

5.1. Es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente según las LEYES APLICABLES; y que sus representantes cuentan con todos los poderes y autorizaciones requeridas para conducir sus negocios, poseer sus propiedades; así como suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.==========

5.2. Ha adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrar el presente CONTRATO y transferir en fideicomiso los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA y constituir válidamente el PATRIMONIO

FIDEICOMETIDO conforme con los términos y condiciones de este CONTRATO, las LEYES APLICABLES y el REGLAMENTO.==========

5.3. Conoce los alcances y régimen legal vigente del presente CONTRATO, regulado en los artículos 241 y siguientes de la LEY DE BANCOS; declarando tener libre y plena facultad de disposición sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS que se transfieren en dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA en los términos y condiciones del presente CONTRATO.==========

5.4. La celebración del presente CONTRATO y el cumplimiento de las obligaciones que éste le impone se encuentran dentro de sus facultades estatutarias y no infringen: (i) su estatuto social; (ii) ninguna LEY APLICABLE que les sea aplicable; (iii) ninguna orden o sentencia de cualquier tribunal u otra dependencia judicial o administrativa que le sea aplicable, o (iv) ningún contrato, hipoteca, garantía mobiliaria, instrumento u otro compromiso legalmente obligatorio que le resulta aplicable, salvo por la HIPOTECA que será inmediatamente levantada luego de estar debidamente inscrito el CONTRATO y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS en los Registros Públicos, lo cual será acreditado por el FIDEICOMITENTE mediante el envío al FIDEICOMISARIO SENIOR de las constancias de inscripción correspondientes, Certificado de Registral Inmobiliario y Certificado Registral Mobiliario, verificándose que la Partida Registral del TERRENO se encuentra libre de cargas y gravámenes distintos de la HIPOTECA. ==========

5.5. El CONTRATO y la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no requieren para su validez y eficacia de la intervención, aceptación ni convalidación de PERSONA o entidad alguna. ==========

5.6. No tiene pendiente ningún litigio o controversia judicial, arbitral o procedimiento administrativo que pudiere: (i) impedir la transferencia en dominio fiduciario de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor de LA FIDUCIARIA; (ii) impedir o afectar su capacidad para desarrollar y concluir el PROYECTO y cumplir con las obligaciones derivadas de este CONTRATO; o (iii) que pudiera afectar la legalidad, validez, eficacia o ejecutabilidad del presente CONTRATO. ==========

5.7. Es o será, según corresponda, el legítimo propietario y titular de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y tiene o tendrá, según corresponda, pleno derecho para disponer de los BIENES FIDEICOMETIDOS que transfiere o transferirá al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y éstos se encuentran, o se encontrarán, según corresponda, libres de cargas y gravámenes (con excepción de la HIPOTECA). ==========

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

5.9. El PROYECTO ha sido diseñado de acuerdo a las pautas del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad Provincial del Callao así como del certificado de zonificación y vías emitido por la misma.==========

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. Las personas que se designan en el numeral 21.3 de la Cláusula Vigésimo Primera como personas autorizadas para efectuar comunicaciones por parte del FIDEICOMITENTE, cuentan con poderes de representación suficientes para llevar a cabo todos los actos que el presente CONTRATO prevé.===

Por su parte el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, declara y garantiza a las demás PARTES y PERSONAS que intervienen que:==========

5.12. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 es una *limited partnership* existente bajo las leyes de la provincia de Ontario, Canadá. TC Laref Ventures LLC, en su posición de socio general del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, ha conferido, en representación de este último, poderes suficientes a los representantes del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 para suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.==========

5.13. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, señala que TC Laref Ventures LLC, en representación del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, ha adoptado todas las acciones necesarias para autorizar la suscripción y celebración del CONTRATO.==========

5.14. La suscripción y celebración del CONTRATO por el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, y la ejecución de sus obligaciones bajo el CONTRATO no resultará en un incumplimiento de, o estará en conflicto con, (i) los términos, condiciones o disposiciones del acuerdo de constitución de FIDEICOMISARIO JUNIOR 1; (ii) ninguna ley de la provincia de Ontario, Canadá; (iii) ninguna resolución o sentencia de un tribunal o entidad judicial o administrativo de la provincia de Ontario, Canadá; (iv) cualquier contrato material celebrado por el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1.==========

5.15. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 adicionalmente refiere que no se requieren autorizaciones, aprobaciones, órdenes, consentimientos ni solicitudes gubernamentales o regulatorias bajo las leyes de la provincia de Ontario, Canadá, en relación a la suscripción del CONTRATO o a la ejecución de las obligaciones del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 bajo el CONTRATO.==========

Por su parte el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, el FIDEICOMISARIO SENIOR y el SUPERVISOR, declaran y garantizan a las demás PARTES y PERSONAS que intervienen que:==========

5.16. Son personas jurídicas debidamente constituidas y válidamente existentes según las leyes aplicables a su país de constitución; y que sus

representantes cuentan con todos los poderes y autorizaciones requeridas para conducir sus negocios, poseer sus propiedades; así como suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo. ==========

5.17. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 declara que a la fecha de suscripción del CONTRATO se encuentra en un proceso de liquidación, de conformidad con las normas aplicables a su país de constitución.==========

5.18. Han adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrar el presente CONTRATO conforme con los términos y condiciones de este CONTRATO.==========

5.19. La celebración del presente CONTRATO y el cumplimiento de las obligaciones que éste les impone se encuentran dentro de sus facultades estatutarias y no infringen: (i) su estatuto social; (ii) ninguna LEY APLICABLE o que les sea aplicable; (iii) ninguna orden o sentencia de cualquier tribunal u otra dependencia judicial o administrativa que les sea aplicable, o (iv) ningún contrato, instrumento u otro compromiso legalmente obligatorio que les resulta aplicable. ==========

5.20. El CONTRATO no requiere para su validez y eficacia de la intervención, aceptación ni convalidación de PERSONA o entidad alguna.==========

5.21. Las personas que se designan en el numeral 21.3 de la Cláusula Vigésimo Primera como personas autorizadas para efectuar comunicaciones en su representación, cuentan con poderes de representación suficientes para llevar a cabo todos los actos que el presente CONTRATO prevé.==========

Las partes intervinientes en el presente CONTRATO manifiestan su plena conformidad a las cesiones detalladas en los numerales 3.4, 3.5 y 3.6 de la Cláusula Tercera anterior. Sin perjuicio de ello, el FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA declaran haber manifestado su conformidad a las cesiones antes referidas, en las fechas según haya correspondido, habiendo, para el caso de LA FIDUCIARIA, cumplido sus políticas internas, siendo otorgada por el órgano competente, así como cumplido todos los requisitos necesarios para tal efecto.==========

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: (i) el TERRENO; y (ii) el INTANGIBLE. ==========

Asimismo, en virtud del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE transfiere a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA irrevocablemente y sujeto a que existan, el dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS. Queda establecido, que los bienes y derechos a que se refiere el presente párrafo se incorporarán al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO automáticamente y sin que se requiera de formalidad adicional alguna, una vez que cada uno de dichos bienes exista.==========

En tal sentido, queda establecido que el cien por ciento (100%) de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO estará destinado al desarrollo del PROYECTO y a garantizar el íntegro de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS en las condiciones y para los fines que se estipulan en el presente CONTRATO.==========

6.2. Queda precisado que la presente transferencia del dominio fiduciario que realiza el 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 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 artículo 901 del Código Civil peruano, queda expresamente establecido que la tradición de los BIENES FIDEICOMETIDOS -que tengan la calidad de bienes muebles- 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 respectivo que de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.1 de la Cláusula Novena, el FIDEICOMITENTE debe realizar a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA. ==========

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 y, en particular, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV del mismo.==========

6.5. Por medio del CONTRATO, las PARTES autorizan al CONSTRUCTOR para que ejecute las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y las OBRAS DE EDIFICACIÓN y, en general, el PROYECTO sobre el TERRENO, manteniendo el CONSTRUCTOR la posesión inmediata sobre el TERRENO, salvo en caso se produzca alguno de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, supuesto

en el cual se procederá de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV del presente CONTRATO. De la misma manera, y en tanto el presente CONTRATO se mantenga vigente, LA FIDUCIARIA autoriza al 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 habilitación y de edificación correspondientes, de la resolución de recepción de obras de la habilitación urbana, de la resolución de conformidad de obras del PROYECTO, la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS producto de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, la Declaratoria de Fábrica, y los demás actos administrativos que sean necesarios ante la Municipalidad Provincial del Callao, los Registros Públicos y demás entidades competentes que resulten necesarios o convenientes para la ejecución y habitabilidad del PROYECTO, que incluye la obtención del Certificado de Seguridad en Edificaciones. Para dichos efectos LA FIDUCIARIA, en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se obliga a suscribir todos los documentos que sean requeridos razonablemente por el FIDEICOMITENTE para cumplir con dichos actos.==========

6.6. El FIDEICOMITENTE deberá solicitar la inscripción del presente CONTRATO en: (i) el Registro Mobiliario de Contratos; y, (ii) el Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Callao. El FIDEICOMITENTE deberá obtener la inscripción del CONTRATO a la que se hace referencia anteriormente en un plazo máximo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha de suscripción del CONTRATO. 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 las inscripciones antes indicadas==========

6.7. Las PARTES declaran de manera expresa que LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR, FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMISARIO SENIOR no han asumido ni asumirán directa ni indirectamente ninguna obligación o responsabilidad de cargo del FIDEICOMITENTE vinculada con la ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA o las OBRAS DE EDIFICACIÓN o, en general, con el desarrollo y ejecución del PROYECTO, sin perjuicio del derecho del FIDEICOMITENTE de proceder conforme a lo establecido en el numeral 6.8. ==========

6.8. Si el incumplimiento del FIDEICOMITENTE se diera como consecuencia directa de un incumplimiento de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMISARIO JUNIOR en los "CONTRATOS DEL NEGOCIO", el primero tendrá derecho a iniciar las acciones que correspondan conforme y en virtud a lo establecido en los respectivos "CONTRATOS DEL NEGOCIO", según corresponda.==========

En este supuesto, el FIDEICOMISARIO JUNIOR no podrá alegar incumplimiento del FIDEICOMITENTE de sus obligaciones en los "CONTRATOS DEL NEGOCIO", si dicho incumplimiento se diera como consecuencia directa de un incumplimiento de las obligaciones del FIDEICOMISARIO JUNIOR en los respectivos "CONTRATOS DEL NEGOCIO", ni, por tanto, activar ninguna fórmula de ejecución prevista en los "CONTRATOS DEL NEGOCIO" y en la Cláusula Undécima del CONTRATO.==========

Las PARTES dejan expresa constancia que la presente disposición será únicamente aplicable en la relación entre el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE, en ese sentido, el FIDEICOMITENTE no podrá alegar frente al FIDEICOMISARIO SENIOR que el incumplimiento en que haya incurrido se deba al incumplimiento del FIDEICOMISARIO JUNIOR de sus obligaciones bajo los "CONTRATOS DEL NEGOCIO" conforme a lo establecido en la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. ==========

6.9. Consecuentemente, LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR y el FIDEICOMISARIO SENIOR no asumen ningún tipo de responsabilidad referida a la ejecución y culminación de las OBRA DE HABILITACIÓN URBANA y/o de las OBRAS DE EDIFICACIÓN o del PROYECTO. ==========

CAPÍTULO II==========

DEL DESARROLLO DEL PROYECTO==========

<u>SÉPTIMA</u>: DEL DESARROLLO DEL PROYECTO==========

7.1. El PROYECTO será dirigido, gerenciado y ejecutado, íntegra y exclusivamente por el FIDEICOMITENTE (en caso este fuera CONSTRUCTOR), conforme a lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN; quien además, asumirá directamente la responsabilidad frente al FIDEICOMISARIO SENIOR, los ADQUIRENTES, frente a cualquier otro tercero, y el FIDEICOMISARIO JUNIOR (pudiendo proceder conforme al numeral 6.8. de la Cláusula Sexta) respecto de: (i) el desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (ii) la recepción de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y la consecuente inscripción de la habilitación urbana en los Registros Públicos; (iii) la conformidad de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (iv) la obtención de todas las licencias correspondientes; (v) la inscripción de la declaratoria de fábrica de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (vi) el PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS; y (vii) la inscripción de los correspondientes reglamentos internos.==========

Asimismo, el FIDEICOMITENTE será el encargado de promover el PROYECTO, por lo que se encargará directamente de: (i) las gestiones comerciales de venta y la transferencia o disposición de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y los porcentajes correspondientes respecto de las ÁREAS COMUNES, a favor de los ADQUIRENTES, respectivamente, 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 y/o los ESTACIONAMIENTOS, a

favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS por los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados; (iii) la entrega de la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS, y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES; y, (iv) en general, todos los actos que resulten razonablemente necesarios para el desarrollo y ejecución del PROYECTO.==========

7.2. De las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA:==========

7.2.1. El CONSTRUCTOR se encargará directamente del procedimiento y ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de acuerdo a los plazos establecidos en el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA. En tal sentido, el CONSTRUCTOR –en representación del FIDEICOMITENTE– deberá tramitar y presentar a la Municipalidad Provincial del Callao así como a cualquier otra autoridad competente, todos los documentos requeridos por las LEYES APLICABLES a efecto de iniciar la ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA. ==========

Sin perjuicio de lo anterior, las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE será el único responsable de obtener los permisos y/o licencias necesarias –las mismas que formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO– y de realizar los actos y procedimientos requeridos por las LEYES APLICABLES para la ejecución, culminación y aprobación por parte de la Municipalidad Provincial del Callao de todas las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y su posterior inscripción en los registros públicos pertinentes, no siendo LA FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISARIO JUNIOR, ni el FIDEICOMISARIO SENIOR responsables de la obtención de las mencionadas licencias o de la realización y culminación de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y/o su recepción por parte de la Municipalidad Provincial del Callao, y/o la inscripción de las mismas.==========

7.2.2. Las PARTES dejan expresa constancia que el FIDEICOMITENTE podrá realizar actos de disposición de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o de los ESTACIONAMIENTOS, así como de las alícuotas de las ÁREAS COMUNES –de conformidad con los términos establecidos en este CONTRATO– incluso durante el desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN por parte del CONSTRUCTOR. ==========

7.2.3. Con la finalidad de contar con el Certificado de Recepción de las OBRAS DE HABILITACION URBANA del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE procederá a redimir el equivalente en flujos dinerarios de las áreas del SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO, con excepción del correspondiente a "Recreación Pública" que fue redimido por el FIDEICOMITENTE a favor de la Municipalidad Provincial del Callao con anterioridad a la suscripción del presente CONTRATO.==========

7.2.4. Una vez concluidas las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, el FIDEICOMITENTE deberá obtener la resolución de recepción de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y presentar la solicitud y documentación necesaria para lograr su inscripción en el Registro Público correspondiente, en un plazo máximo de seis (06) meses. La culminación de dichas obras y la obtención de la resolución de recepción de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA serán comunicadas por el SUPERVISOR al FIDEICOMISARIO SENIOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR y a LA FIDUCIARIA en un plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES de ocurrida cada una de ellas, consideradas individualmente. ==========

7.3. De las OBRAS DE EDIFICACIÓN:==========

7.3.1. Las OBRAS DE EDIFICACIÓN deberán ejecutarse y ser concluidas por el CONSTRUCTOR dentro de los plazos máximos correspondientes a cada ETAPA establecidos en los CRONOGRAMAS DE EDIFICACIÓN.==========

El cumplimiento del plazo máximo por ETAPA antes indicado, será verificado por el SUPERVISOR, quien remitirá a las PARTES un informe en un plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES de vencido cada plazo, mediante el cual se deje expresa constancia del cumplimiento del plazo antes indicado en cada una de las ETAPAS que se esté desarrollando. Se deja expresa constancia que, para los efectos del presente CONTRATO, se entenderá que las OBRAS DE EDIFICACIÓN han concluido cuando se haya obtenido la resolución de conformidad de obras correspondiente por cada ETAPA, emitida por la autoridad competente, siempre que se haya terminado de construir el íntegro de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de la ETAPA correspondiente, lo cual será comunicado al FIDEICOMISARIO SENIOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR, al SUPERVISOR y a LA FIDUCIARIA por el FIDEICOMITENTE, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES desde la obtención de la referida resolución.==========

Queda establecido que el FIDEICOMITENTE será responsable frente a las PARTES por el cumplimiento de los plazos establecidos para el desarrollo de las OBRAS DE EDIFICACIÓN establecidos en el primer párrafo de este numeral 7.3.1. salvo que la obligación no pueda ser cumplida por causa no imputable al FIDEICOMITENTE. En tal sentido, en el caso que las OBRAS DE EDIFICACIÓN no se culminen dentro de dichos plazos, independientemente de quien esté a cargo de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, el FIDEICOMITENTE será el responsable frente al FIDEICOMISARIO SENIOR y de ser el caso frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR por dicha demora, pudiendo ser considerada como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR (siendo de aplicación lo dispuesto en el numeral 6.8.). Consecuentemente, el FIDEICOMITENTE declara que cualquier incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO frente al FIDEICOMISARIO SENIOR causado por el CONSTRUCTOR (en caso dicha calidad recaiga en el FIDEICOMITENTE) o por cualquier otro tercero del que se valga el FIDEICOMITENTE para el cumplimiento de sus obligaciones a cargo de las OBRAS DE EDIFICACIÓN o de cualquier otra OBLIGACIÓN GARANTIZADA BANCO a cargo del FIDEICOMITENTE no podrá ser invocada por el FIDEICOMITENTE para eximirse del cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO frente el FIDEICOMISARIO

SENIOR, 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.==========

7.3.2. El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de suscripción del presente CONTRATO cuenta con todas y cada una de las licencias y autorizaciones que resultan necesarias para la realización de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, las mismas que se detallan en el ANEXO 16, 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 su culminación, 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 y culminación del PROYECTO. Dichas licencias formarán en todo momento parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. A efecto de mantener vigentes las licencias y autorizaciones referidas precedentemente para el desarrollo de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, 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, a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMISARIO SENIOR dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de tomado conocimiento del mismo. Para los efectos antes señalados, LA FIDUCIARIA en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se obliga a suscribir los documentos que fueran necesarios y requeridos por el FIDEICOMITENTE para dicha finalidad.==========

Sin perjuicio de las obligaciones asumidas en el párrafo precedente, el FIDEICOMITENTE deberá de informar mensualmente al SUPERVISOR, a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS el estado de las licencias y autorizaciones antes referidas.==========

7.3.3. El CONSTRUCTOR (en tanto haya sido designado por el FIDEICOMITENTE) y el FIDEICOMITENTE asumen íntegra y solidariamente cualquier responsabilidad contractual y/o extracontractual frente a los ADQUIRENTES, autoridades administrativas y frente a cualquier tercero, que se pudiera generar por el desarrollo y terminación de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; así como por los vicios de la construcción. Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR (en tanto haya sido designado por el FIDEICOMITENTE) asumen íntegra y solidariamente cualquier responsabilidad que corresponda de acuerdo a las LEYES APLICABLES frente a los ADQUIRENTES, las autoridades administrativas y frente a cualquier tercero, por el saneamiento por evicción y los vicios ocultos que se pudieran generar como consecuencia de la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y los porcentajes correspondientes de las ÁREAS COMUNES. La responsabilidad referida anteriormente no será aplicable al FIDEICOMITENTE, en tanto el CONSTRUCTOR no haya sido designado por el FIDEICOMITENTE. En ese sentido, el FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR, liberan desde ya, de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA, al SUPERVISOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR (que para tal efecto será aplicable lo dispuesto en el numeral 6.8. de la Cláusula Sexta) y al FIDEICOMISARIO SENIOR. ==========

7.3.4. El FIDEICOMITENTE y el CONSTRUCTOR, en sus respectivas condiciones de (i) responsable del gerenciamiento, desarrollo y ejecución del PROYECTO y de (ii) poseedor inmediato del TERRENO en el caso del CONSTRUCTOR, eximen de total responsabilidad a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMISARIO SENIOR 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 FIDEICOMISARIO JUNIOR (que para tal efecto será aplicable lo dispuesto en el numeral 6.8. de la Cláusula Sexta) o del FIDEICOMISARIO SENIOR, siendo dichas cargas de entera responsabilidad del FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en este CONTRATO y en el CONTRATO DE OBRA.==========

7.3.5. 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 TERRENO, incluyendo el pago del Impuesto Predial y arbitrios, así como cualquier otro tributo de cualquier naturaleza vinculado a la propiedad del TERRENO 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 los FIDEICOMISARIOS exentos de responsabilidad al respecto, en el caso del FIDEICOMISIARIO JUNIOR será aplicable lo dispuesto en el numeral 6.8. de la Cláusula Sexta.==========

7.3.6. Es de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE y del CONSTRUCTOR la conservación y mantenimiento de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS y de las ÁREAS COMUNES, durante la vigencia del presente CONTRATO, o hasta la entrega de cada UNIDAD INMOBILIARIA, ESTACIONAMIENTO, y porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES, quienes a partir de dicha entrega, asumirán directamente la responsabilidad por la conservación y mantenimiento de su UNIDAD INMOBILIARIA y, de ser el caso, el o los respectivos ESTACIONAMIENTOS, y en la proporción que corresponda, las ÁREAS COMUNES. Asimismo, es responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE y del CONSTRUCTOR y del DEPOSITARIO la conservación, custodia y mantenimiento de los materiales que se adquieran para la ejecución del PROYECTO.==========

De considerarlo pertinente, LA FIDUCIARIA podrá en cualquier momento -de manera directa o a solicitud de cualquiera de los FIDEICOMISARIOS- 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. 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 al TERRENO 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 FIDUCIARIA o el SUPERVISOR 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.==========

7.4. De la Independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS:==========

7.4.1. Una vez que el CONSTRUCTOR culmine con la ejecución de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de cada ETAPA, el FIDEICOMITENTE deberá realizar todos y cada uno de los actos necesarios a efecto de inscribir la declaratoria de fábrica, los reglamentos internos –de ser el caso– y, en general, concluir el PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS construidos, en un plazo máximo de diez (10) meses contados desde la culminación de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de la correspondiente ETAPA, lo cual será verificado por el SUPERVISOR. La culminación de dichas obras y la obtención de la Declaratoria de Fábrica correspondiente será comunicada por el SUPERVISOR a los FIDEICOMISARIOS y a LA FIDUCIARIA cuando ocurra cada una de ellas. ==========

7.4.2. Una vez concluidas las OBRAS DE EDIFICACIÓN y el PROCESO DE TITULACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS y de las ÁREAS COMUNES, correspondientes a cada ETAPA; el FIDEICOMITENTE deberá comunicar dicha inscripción a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, 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.==========

7.4.3. Una vez inscrita la independización sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS correspondiente a cada ETAPA, el FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir todos los documentos públicos o privados necesarios para lograr la inscripción en el Registro Público correspondiente de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA -y, de ser el caso, las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA- suscritos hasta ese momento respecto a la ETAPA cuya independización ha culminado.==========

Asimismo, de acuerdo a lo estipulado en el numeral 8.5 de la Cláusula Octava del CONTRATO, el FIDEICOMITENTE quedará obligado a: (i) realizar sus mejores esfuerzos para inscribir en el correspondiente Registro Público de la Propiedad Inmueble, todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA al contado; y, (ii) la inscripción de las respectivas CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA y, en ese sentido, la hipoteca que recae sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS –de ser el caso– a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen financiado la adquisición de dichos bienes a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO. El FIDEICOMITENTE deberá informar del estado de tales procedimientos a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS cuando estos así lo requieran. Los gastos y costos emanados de los trámites descritos en los numerales (i) y (ii) anteriores serán íntegramente asumidos por los ADQUIRENTES o las INSTITUCIONES FINANCIERAS que otorguen los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, según corresponda.==========

7.5. De la culminación del PROYECTO==========

7.5.1. El PROYECTO deberá ejecutarse en el plazo máximo acordado por las PARTES y que se encuentra contenido en los CRONOGRAMAS.========

7.5.2. Se entiende que el PROYECTO ha sido culminado cuando: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA han sido terminadas, (ii) la resolución de recepción de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA se inscriba en Registros Públicos, (iii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN han sido terminadas; (iv) la resolución de conformidad de las OBRAS DE EDIFICACIÓN se inscriba en Registros Públicos; (v) la declaratoria de fábrica se inscriba en Registros Públicos; (vi) la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS se inscriba en Registros Públicos, y las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS se encuentren libres de cargas y gravámenes, excepto por las garantías hipotecarias constituidas por los ADQUIRENTES de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS para financiar su propia adquisición; (vi) el reglamento interno se inscriba en Registros Públicos; y (vii) hayan quedado inscritos en los Registros Públicos correspondientes todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que cuenten con CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA.==========

7.5.3. El cumplimiento del plazo de ejecución y culminación del PROYECTO será verificado por el SUPERVISOR.==========

7.5.4. El plazo de ejecución del PROYECTO podrá ser prorrogado únicamente por el FIDEICOMISARIO SENIOR a solicitud del FIDEICOMITENTE, prórroga que deberá estar debidamente justificada y validada por el SUPERVISOR y no podrá ser negada injustificadamente por el FIDEICOMISARIO

SENIOR. Para estos efectos se entiende como razones justificadas, a manera enunciativa y no limitativa: (i) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR de las empresas de servicios en la entrega de la factibilidad de servicios por más de sesenta (60) días de solicitadas, (ii) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la instalación de empalmes y suministros de servicios públicos, (iii) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la aprobación de anteproyectos, entrega de las licencias de obra, y demás permisos, licencias o autorizaciones, por parte de la Municipalidad Provincial de Callao, (iv) la demora no imputable al CONSTRUCTOR o FIDEICOMITENTE en la aprobación de estudios de impacto ambiental y/o vial, (v) las huelgas del Sector Construcción Civil no imputables al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR, (vi) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la inscripción de los títulos de propiedad por parte de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y (vii) la demora generada por la ocurrencia de un evento de caso fortuito o fuerza mayor. Toda prórroga en el plazo de ejecución del PROYECTO deberá ser puesta en conocimiento mediante una comunicación escrita dirigida por el FIDEICOMISARIO SENIOR al FIDEICOMISARIO JUNIOR con copia a LA FIDUCIARIA indicando las razones o justificaciones de su aprobación, a los cincos (5) DÍAS HÁBILES de efectuada la misma. ===

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

8.1. Queda claramente establecido por las PARTES que antes y durante el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE podrá celebrar CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con los ADQUIRENTES a efecto de transferir la propiedad de las futuras UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES. La transferencia de propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, se encontrará sujeta a la existencia de dichos bienes, logrando eficacia una vez culminadas las OBRAS DE EDIFICACIÓN e independizadas las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS, la transferencia se dará siempre que se utilice el modelo del ANEXO 3 y se cumpla con: (i) suscribir el PODER, (ii) suscribir la CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA –de ser el caso–; y, (iii) que LA FIDUCIARIA suscriba la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO. ==========

Respecto de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados antes de la suscripción del CONTRATO –detallados en el ANEXO 4 del presente CONTRATO– el FIDEICOMITENTE se encuentra obligado a dentro de un plazo de cuarenta y cinco (45) DÍAS HÁBILES suscribir con cada uno de los ADQUIRENTES del ANEXO 4, una cláusula adicional de conformidad con el modelo del ANEXO 17, un PODER y una CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA –en caso sea necesario–.==========

8.2. <u>De la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS de los ESTACIONAMIENTOS y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, mediante CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:</u>==========

8.2.1. En caso el ADQUIRENTE no requiera de un CRÉDITO HIPOTECARIO, el FIDEICOMITENTE podrá celebrar con el primero, un CONTRATO DE TRANSFERENCIA sin necesidad de incluir una CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA. Los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA se otorgarán por escritura pública y deberán contener una cláusula según la cual los ADQUIRENTES declaren expresamente, entre otros aspectos, tener conocimiento de la suscripción del presente CONTRATO y del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS y que, en consecuencia expresen su consentimiento respecto de que las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y las ÁREAS COMUNES, forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y que se encuentran bajo el dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA.==========

Adicionalmente, los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados antes de la suscripción del CONTRATO –detallados en el ANEXO 4 del CONTRATO–, serán modificados en la oportunidad mencionada en el numeral 8.1 mediante la suscripción de una cláusula adicional de conformidad con el modelo del ANEXO 17, y un PODER, los cuales deberán ser elevados a escritura pública. ==========

8.2.2. Para aquellos casos en los que la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS , ESTACIONAMIENTOS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, se realice mediante el otorgamiento de CRÉDITOS HIPOTECARIOS a favor de los ADQUIRENTES, los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA deberán contener, adicionalmente a lo establecido en el numeral 8.2.1 anterior, una CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA mediante la cual los ADQUIRENTES se obligan a constituir, a favor de una INSTITUCIÓN FINANCIERA, garantía hipotecaria sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS a ser adquiridos, en respaldo de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados por dicha INSTITUCIÓN FINANCIERA.======

8.2.3. Las PARTES acuerdan que, los ADQUIRENTES otorgarán el PODER –de acuerdo al modelo incluido como ANEXO 12 del presente CONTRATO– mediante el cual éstos otorgan a favor de LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE, facultades suficientes para suscribir los documentos privados y públicos que sean necesarios a efecto de (i) perfeccionar los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA e inscribir las transferencias de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS –de ser el caso–, y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES en Registros Públicos a favor de los ADQUIRENTES; y (ii) de ser el caso, inscribir en Registros Públicos las hipotecas a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA–; todo ello, luego de inscrita la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS en Registros Públicos. Las PARTES acuerdan que el PODER estará incluido como una cláusula adicional en todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y podrá ser ejercido indistintamente por LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE en los términos establecidos en el PODER.==========

8.2.4. Las PARTES dejan expresa constancia que, respecto de las adquisiciones que no requirieron financiamiento a través de CRÉDITO HIPOTECARIO, el FIDEICOMITENTE deberá remitir electrónicamente los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a LA FIDUCIARIA, y de ser el caso, la Cláusula Adicional del ANEXO 17 en los casos en que dichos contratos fueron celebrados antes de la suscripción del presente CONTRATO. No obstante, en el caso en que la adquisición haya sido financiada mediante un CRÉDITO HIPOTECARIO, el FIDEICOMITENTE remitirá a la INSTITUCIÓN FINANCIERA que haya otorgado tal crédito la respectiva CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA para su inclusión en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA. ==========

El FIDEICOMITENTE remitirá los referidos documentos al Notario Público en un plazo máximo de siete (7) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que se hayan remitido las minutas mencionadas en el numeral 8.2.5.==========

8.2.5. El FIDEICOMITENTE deberá realizar sus mejores esfuerzos a efecto de obtener que los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, la Cláusula Adicional del ANEXO 17, las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA y los PODERES, se encuentren elevados a escritura pública en un plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES de remitidos dichos documentos al Notario Público o desde que la institución financiera respectiva remita esa información al Notario Público, debiendo informar por escrito y dentro del plazo antes indicado a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, el cumplimiento de la referida obligación. El FIDEICOMITENTE deberá también remitir a LA FIDUCIARIA, el último DÍA HÁBIL de cada semana, un ejemplar de todas y cada una de las minutas de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA (en digital), de las Cláusulas Adicionales del ANEXO 17 y de los PODERES que se hubiesen celebrado durante dicha semana; siendo la FIDUCIARIA responsable por la custodia de dichos ejemplares.==========

8.2.6. Asimismo, de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA, dentro de los primeros diez (10) DÍAS HÁBILES de cada mes: (i) una copia simple del testimonio de cada una de las Escrituras Públicas que se hubiesen celebrado en el mes previo; y, (ii) un reporte en archivo Excel de la relación de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, de las Cláusulas Adicionales del ANEXO 17, y de los PODERES suscritos, indicando la notaría respectiva a cargo de la protocolización de dichos documentos y el estatus de los mismos.==========

Las INSTITUCIONES FINANCIERAS, según sea el caso, deben enviar a LA FIDUCIARIA –en el último DÍA HÁBIL de cada mes– un ejemplar de cada una de las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA que se hayan suscrito durante el mismo.==========

En caso sea necesario, LA FIDUCIARIA podrá solicitar al FIDEICOMITENTE la remisión de información y documentación original que razonablemente estime pertinente para el cumplimiento de los encargos establecidos en el presente CONTRATO. En consecuencia, el FIDEICOMITENTE acepta desde ya en remitir la información que pudiera requerir LA FIDUCIARIA, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de habérselo requerido LA FIDUCIARIA; siendo LA FIDUCIARIA responsable por la custodia y cuidado de dichos documentos.==========

El SUPERVISOR podrá, a requerimiento del FIDEICOMISARIO SENIOR, revisar el cumplimiento de la remisión de la información establecida en el presente numeral, y de considerarlo necesario, solicitar copia de la misma. ==========

8.2.7. En todos los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, o en la Cláusula Adicional que forma parte del ANEXO 17, el FIDEICOMITENTE deberá incorporar una cláusula que establezca la obligación de las partes que participan en dicho contrato de suscribir la Escritura Pública que el mismo origine. =

Queda claramente establecido por las PARTES que los PODERES deberán incluir una cláusula mediante la cual cada ADQUIRENTE otorgue autorización para que LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE, actuando en representación de los ADQUIRENTES, suscriban contratos con ellas mismas, actuando LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE, en dichos contratos, en nombre propio o en representación del ADQUIRENTE, según lo establecido en la Primera Cláusula Adicional, todo ello de acuerdo a lo regulado por el artículo 166° del Código Civil Peruano.==========

8.2.8. LA FIDUCIARIA solo suscribirá la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS y de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, que han sido materia de CONTRATO DE TRANSFERENCIA cuando el SUPERVISOR comunique a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de las siguientes condiciones, de forma concurrente: =======

(i) la conclusión definitiva de las OBRAS DE EDIFICACIÓN de la ETAPA del PROYECTO que corresponda, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.3 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO;==========

(ii) la inscripción en los Registros Públicos de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS que sean materia de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA correspondientes; y,==========

(iii) que el íntegro del precio de cada uno de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES han sido depositados en la *"CUENTA RECAUDADORA"*, conforme a lo dispuesto en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.==========

Las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS 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 la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y restitución conforme a lo establecido en el numeral 15.4.==========

8.3. <u>De los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN:</u>==========

8.3.1. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán emitidos por LA FIDUCIARIA en los casos en que se celebre un CONTRATO DE TRANSFERENCIA con CRÉDITO HIPOTECARIO y se cumpla con lo establecido en el numeral 8.3.5. ==========

Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN: (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 8.3.3 siguiente; y, (iii) en caso de ejecución de la respectiva garantía mobiliaria, únicamente podrán ser adjudicados de conformidad con lo previsto en el numeral 8.4. de este CONTRATO.==========

8.3.2. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN representarán los derechos del ADQUIRENTE cuando éste: (a) haya celebrado un CONTRATO DE TRANSFERENCIA con CRÉDITO HIPOTECARIO; y, (b) haya realizado el pago del íntegro de la cuota inicial respecto de una UNIDAD INMOBILIARIA, ESTACIONAMIENTO y porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES, que forma parte del PROYECTO y que, por consiguiente, una vez perfectamente individualizados y diferenciados éstos, el ADQUIRENTE en virtud del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN tendrá derecho a: (i) recibir las respectivas UNIDADES INMOBILIARIAS, de ser el caso, los ESTACIONAMIENTOS y el porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES, de acuerdo a lo señalado en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA suscrito, una vez culminada la construcción de los mismos y su PROCESO DE TITULACIÓN, y luego de suscritas las CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO; y, (ii) únicamente en caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11.4 y siguientes de la Cláusula Undécima del CONTRATO, y de acuerdo al orden de prelación establecido en la Cláusula Duodécima, el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorgará a la INSTITUCIÓN FINANCIERA a favor de la cual se constituye una garantía mobiliaria, el derecho a una alícuota del producto de la ejecución de los bienes aún existentes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, excluyendo el SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO; hasta por el monto máximo señalado en el respectivo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, a prorrata, y en el mismo orden de prelación con los demás titulares de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, y con los demás ADQUIRENTES. Dicho monto máximo será igual al importe de precio de venta estipulado en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA y efectivamente pagado.==========

Bajo ningún supuesto, la emisión de un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN implica que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o LA FIDUCIARIA garanticen la existencia o el valor de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS 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 11.4 de la Cláusula Undécima del CONTRATO, y de acuerdo al orden de prelación y bajo los términos establecidos en la Cláusula Duodécima. Asimismo, se deja constancia que el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN no garantiza que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o LA FIDUCIARIA asuman responsabilidad alguna por: (i) la conclusión del PROYECTO; y/o por (ii) la independización y entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS y/o de los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, transferidos a cada ADQUIRENTE en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.==========

8.3.3. Los ADQUIRENTES que hubiesen obtenido un CRÉDITO HIPOTECARIO de alguna INSTITUCIÓN FINANCIERA se obligarán a otorgar el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN en garantía mobiliaria a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que le otorgó el CRÉDITO HIPOTECARIO, a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud del CRÉDITO HIPOTECARIO, para lo cual los ADQUIRIENTES firmarán el respectivo contrato de garantía mobiliaria a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que otorgó el CRÉDITO HIPOTECARIO y bajo responsabilidad de la misma. 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.==========

Sin perjuicio de su inscripción en el Registro de Certificados de Participación que mantiene LA FIDUCIARIA, la Garantía Mobiliaria se formalizará mediante la inscripción en los Registros Públicos de la Garantía Mobiliaria 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 sobre la UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO, como respaldo del CRÉDITO HIPOTECARIO, una vez que ésta o estos se inscriban en los Registros Públicos respectivos, en la partida registral correspondiente a la UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO. La INSTITUCIÓN FINANCIERA o, de ser el caso, el ADQUIRENTE serán los obligados a solicitar la inscripción de la garantía mobiliaria en los Registros Públicos, no siendo una obligación del FIDEICOMITENTE.==========

LA FIDUCIARIA, automáticamente en caso se emita un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, considerará constituida la garantía mobiliaria correspondiente sobre el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN respectivo de acuerdo a lo previsto en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA con CRÉDITO HIPOTECARIO y el Contrato de Garantía Mobiliaria correspondientes. Una vez anotada la garantía mobiliaria en el Registro de Certificados de Participación de LA FIDUCIARIA, ésta última remitirá al FIDEICOMITENTE y/o a la INSTITUCIÓN FINANCIERA que el FIDEICOMITENTE le indique, dentro del DÍA HÁBIL siguiente de haberse emitido, una constancia de emisión del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN y de la respectiva anotación de la constitución de la garantía mobiliaria. Queda establecido que no será responsabilidad de LA FIDUCIARIA ni del FIDEICOMITENTE la suscripción, constitución e inscripción

en Registros Públicos de las referidas garantías mobiliarias.==========

Asimismo, cabe señalar que en caso las INSTITUCIONES FINANCIERAS hayan solicitado a los ADQUIRENTES cartas fianzas bancarias como respaldo de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados a estos últimos, LA FIDUCIARIA no emitirá CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, siendo suficiente para garantizar el CRÉDITO HIPOTECARIO otorgado por la INSTITUCIÓN FINANCIERA la emisión de la correspondiente carta fianza.==========

8.3.4. Las PARTES acuerdan que los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán certificados desmaterializados. ==========

En tanto los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN sean desmaterializados, LA FIDUCIARIA llevará un registro de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN en el cual se anotará –como mínimo–: (i) el nombre y documento de identidad del respectivo ADQUIRENTE; (ii) UNIDAD INMOBILIARIA, ESTACIONAMIENTO–de ser aplicable–; y, (iii) la identificación de la INSTITUCIÓN FINANCIERA que ha recibido en garantía el respectivo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN –de ser el caso–. ==========

Para efecto de las anotaciones en cuenta de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, LA FIDUCIARIA deberá llevar un registro propio y los costos y gastos generados por llevar este registro serán considerados como gastos del fideicomiso y deberán ser asumidos por el FIDEICOMITENTE. ==========

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

8.3.5. Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán emitidos por LA FIDUCIARIA siguiendo instrucciones del FIDEICOMITENTE, a la orden de los ADQUIRENTES y respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA, del ESTACIONAMIENTO –de ser el caso, descritos en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA con CRÉDITO HIPOTECARIO.==========

Mediante el presente acto, el FIDEICOMISARIO SENIOR autoriza e instruye a LA FIDUCIARIA a emitir los respectivos CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, los mismos que deberán ser emitidos por la FIDUCIARIA al siguiente DÍA HÁBIL de cumplidas las siguientes condiciones concurrentes: (i) LA FIDUCIARIA sea informada por el FIDEICOMITENTE de la suscripción del CONTRATO DE TRANSFERENCIA (que cuenta con un CRÉDITO HIPOTECARIO), de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.2.2 anterior; y, (ii) el FIDEICOMITENTE comunique a LA FIDUCIARIA que el respectivo ADQUIRENTE ha cumplido con pagar la cuota inicial prevista en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA o, de ser el caso, el íntegro del precio de transferencia.==========

Una vez recibidas las comunicaciones de parte del FIDEICOMITENTE conforme a lo establecido en el párrafo anterior, LA FIDUCIARIA procederá directamente a efectuar los procedimientos necesarios en su registro a efecto de dejar constancia de la emisión del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN respectivo y de la garantía mobiliaria sobre el mismo a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA respectiva por parte del ADQUIRENTE al que se le otorgó el correspondiente CRÉDITO HIPOTECARIO. Una vez anotada la garantía mobiliaria en el Registro de Certificados de Participación de LA FIDUCIARIA, la misma se considerará válidamente constituida y oponible a las PARTES y al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, LA FIDUCIARIA unilateralmente o a solicitud de la INSTITUCIÓN FINANCIERA procederá a emitir la constancia de anotación de la garantía mobiliaria en su registro a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA. La inscripción de la garantía mobiliaria en dicho registro no suplirá los trámites de formalización de constitución de garantía mobiliaria que deberá realizar el ADQUIRENTE con la respectiva INSTITUCIÓN FINANCIERA.==========

8.4. <u>De la ejecución de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN</u>:==========

8.4.1 En caso que las INSTITUCIONES FINANCIERAS decidan ejecutar los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN debido a un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE - CRÉDITO HIPOTECARIO, las referidas INSTITUCIONES FINANCIERAS podrán 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 EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA (i) para cumplir con las disposiciones de la SBS, relativas a la prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo; y, (ii) para incluir a dicho adjudicatario o comprador del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN en su registro respectivo.==========

Se deja constancia que los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, cuyo precio de venta ha sido cancelado a través de un CRÉDITO HIPOTECARIO, deberán contener, una Cláusula Cesión de Posición Contractual del ADQUIRENTE a favor de la persona que adquiera el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. En dicha cláusula deberá aparecer la aceptación expresa y anticipada del FIDEICOMITENTE a la cesión de posición contractual antes señalada. El formato de CONTRATO DE TRANSFERENCIA que como ANEXO 3 forma parte del presente CONTRATO incluye el modelo de Cláusula de Cesión de Posición Contractual conforme a los términos detallados en el presente párrafo. Las PARTES acuerdan que una vez formalizada la cesión de posición contractual a favor del adjudicatario o comprador del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, LA FIDUCIARIA le remitirá una comunicación notarial al FIDEICOMITENTE adjuntando un testimonio de la escritura pública correspondiente. Asimismo, será obligación del FIDEICOMITENTE lograr que, conjuntamente con la adjudicación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN y formalización de la cesión de posición contractual, el nuevo ADQUIRENTE

suscriba los documentos que resulten necesarios a consideración de las PARTES.==========

8.4.2 En caso el FIDEICOMITENTE se subrogara en la posición de la INSTITUCIÓN FINANCIERA en un CRÉDITO HIPOTECARIO, de acuerdo con las LEYES APLICABLES y lo pactado en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, LA FIDUCIARIA procederá a realizar: i) la actualización del registro de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, señalando al FIDEICOMITENTE como el acreedor garantizado de la garantía mobiliaria constituida sobre el CERTIFICADO DE PARTICIPACION; o ii) la cancelación de la anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACION de su registro. Las PARTES hacen la precisión que la determinación literal (descritos en los literales i) y ii) se aplicará en el supuesto de subrogación contemplado en el presente numeral, será decidida entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Para efectos de lo señalado en los literales i) y ii) del presente numeral, el FIDEICOMITENTE y la INSTITUCIÓN FINANCIERA remitirán conjuntamente una comunicación escrita a LA FIDUCIARIA en la que informen sobre la subrogación del FIDEICOMITENTE en la posición de la INSTITUCIÓN FINANCIERA y, en consecuencia, la cesión de los derechos a favor del FIDEICOMITENTE. ======

En el supuesto que el FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA hayan optado por realizar lo dispuesto en el literal ii) anterior, la INSTITUCIÓN FINANCIERA deberá adjuntar a LA FIDUCIARIA la constancia de levantamiento de garantía mobiliaria sobre el correspondiente CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, siempre que hayan sido inscritas en el registro correspondiente, de lo contrario esto no será exigible por LA FIDUCIARIA para la cancelación respectiva. ==

Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR acuerdan que, de darse el supuesto de subrogación descrito en el presente numeral por causas no imputables al FIDEICOMITENTE, los pagos a realizarse para formalizar dicha subrogación serán considerados como parte de los "COSTOS DEL NEGOCIO", por lo que provendrán de los flujos del mismo, de acuerdo al procedimiento establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. En este supuesto, todos los derechos de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS serán considerados BIENES FIDEICOMETIDOS y los flujos derivados de estos, serán transferidos a las "CUENTAS DEL FIDEICOMISO". En caso el plazo de vigencia de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, respecto de los cuales el FIDEICOMITENTE se ha subrogado en la posición de la INSTITUCIÓN FINANCIERA, sea mayor al plazo de ejecución y culminación del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR acordarán en dicho momento y de mutuo acuerdo, la mecánica y los criterios a tener en cuenta para la liquidación de estos conceptos en la distribución de la "UTILIDAD NETA" correspondiente al "NEGOCIO", conforme a lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. De darse el supuesto que la subrogación se haya producido por causas imputables al FIDEICOMITENTE, los pagos serán asumidos con recursos propios del FIDEICOMITENTE.,Las PARTES dejan expresa constancia que la disposición contenida en el presente párrafo será aplicable únicamente entre el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE. ==========

8.4.3 De Las PARTES acuerdan que en el eventual caso que el ADQUIRENTE que incurrió en un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE se encuentre en posesión de la UNIDAD INMOBILIARIA y/o el ESTACIONAMIENTO –de ser el caso- con anterioridad a la culminación del respectivo PROCESO DE TITULACIÓN, la INSTITUCIÓN FINANCIERA correspondiente podrá, en los casos que lo requiera, pero sin estar obligado a ello, solicitar al FIDEICOMITENTE y a LA FIDUCIARIA que le otorguen un poder a efecto de iniciar y seguir un proceso para desalojar judicialmente a dicho ADQUIRENTE. ==========

8.4.4 Los montos pagados por el adjudicatario o comprador del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN derivados de la ejecución del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, serán depositados por el nuevo titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN en la cuenta que la respectiva INSTITUCIÓN FINANCIERA designe, donde se cargará el importe de la liquidación de la deuda impaga proveniente del CRÉDITO HIPOTECARIO. Se deja expresa constancia que los fondos correspondientes a la ejecución del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN no formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO siempre que el cien por ciento (100%) del precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS y, de ser el caso, los ESTACIONAMIENTOS, haya sido íntegramente pagado por el respectivo adjudicatario o comprador inicial del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN que incurrió en un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE-CREDITO HIPOTECARIO. ==========

8.4.5 En todo supuesto, será responsabilidad exclusiva de la INSTITUCIÓN FINANCIERA la devolución a favor del ADQUIRENTE cuyo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN fue ejecutado, de cualquier remanente –si lo hubiere– una vez cubierto el importe de la liquidación de la deuda impaga a favor de la INSTITUCIÓN FINANCIERA. Adicionalmente, la ejecución de las garantías constituidas a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS y las cesiones de posición contractual antes descritas en ningún caso afectarán los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA previamente celebrados por el FIDEICOMITENTE los que se mantendrán plenamente vigentes, por lo que el FIDEICOMITENTE no deberá efectuar la restitución de ninguna suma pagada por los ADQUIRENTES, incluyendo pero no limitándose a la cuota inicial o el remanente del precio que hubiese sido pagado con CRÉDITOS HIPOTECARIOS.==

8.5. <u>De la constitución de Hipotecas y la inscripción en Registros Públicos</u>:==========

8.5.1. El FIDEICOMITENTE, una vez culminado el PROCESO DE TITULACIÓN de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y/o ESTACIONAMIENTOS que sean materia de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, deberá coordinar la presentación de los títulos referidos a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, y las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECAS, de ser el caso, a los Registros Públicos para su correspondiente inscripción, ello luego de observar lo establecido en el numeral 8.6 siguiente. ==========

Las PARTES acuerdan que la inscripción en los Registros Públicos correspondientes de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA pagados al contado o financiados directamente por el FIDEICOMITENTE –suscritos sin CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA– estará a cargo del FIDEICOMITENTE. ======

En caso se requiera la suscripción u obtención de cualquier documento adicional por parte de los ADQUIRENTES, a efecto de lograr las inscripciones antes indicadas, y éstos no suscriban o no se encuentren en disposición de suscribir dicha documentación, LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE regularizará y/o formalizará dicha documentación en ejercicio del PODER otorgado.==========

8.5.2. Queda claramente establecido entre las PARTES que la verificación del proceso de inscripción de las transferencias de propiedad y de las hipotecas le corresponde al FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA colaborará con el FIDEICOMITENTE a efecto de facilitar las inscripciones mediante la suscripción u obtención de los documentos que razonablemente sean necesarios para la formalización de dichos actos, haciendo ejercicio del PODER. ==========

8.6. <u>De la suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA</u>:==========

8.6.1. Una vez inscrita la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y de los ESTACIONAMIENTOS, el FIDEICOMITENTE deberá remitir en un plazo no mayor a diez (10) DÍAS HÁBILES a cada uno de los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR: (i) un documento electrónico en formato Excel en el que conste el nombre de cada uno de los ADQUIRENTES, el número de la UNIDAD INMOBILIARIA y ESTACIONAMIENTO adquiridos por cada ADQUIRENTE y el respectivo número de Partida Registral de cada una de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS, así como el porcentaje correspondiente de ÁREAS COMUNES; y, (ii) copia simple del asiento de inscripción donde conste la independización correspondiente a las mencionadas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS. El FIDEICOMISARIO SENIOR, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber recibido los referidos documentos - instruirá a LA FIDUCIARIA –con copia al FIDEICOMITENTE siempre y cuando se cumplan lo dispuesto en el numeral 8.2.8 precedente y las demás condiciones previstas en los numerales precedentes- para que suscriba la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de las mencionadas UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS que hayan sido materia de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA. ==========

Conforme lo establecido en el ANEXO 3 del presente CONTRATO, las CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO se encontrarán sujetas a la condición suspensiva establecida en la Cláusula Segunda de dicho documento; la cual estipula que la restitución de dominio sólo entrará en vigencia siempre y cuando se presente conjuntamente con ella, el título de inscripción del CONTRATO DE TRANSFERENCIA respecto a la misma UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO a los Registros Públicos.==========

8.6.2. Mediante la suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, LA FIDUCIARIA revertirá a favor del FIDEICOMITENTE, el dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, a efecto de perfeccionar e inscribir la transferencia de propiedad de dichos bienes a favor de un respectivo ADQUIRENTE en virtud de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y -de ser el caso- la constitución de las hipotecas derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, . A tal efecto, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE se obligan a suscribir todos los documentos públicos y/o privados que sean necesarios. ==========

8.7. <u>Del procedimiento de resolución o terminación de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA</u>:==========

8.7.1. En caso el FIDEICOMITENTE y el ADQUIRENTE decidan dejar sin efecto de mutuo acuerdo un respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE deberá preparar los documentos mediante los cuales se formalice dicha terminación del CONTRATO DE TRANSFERENCIA. Dichos documentos deberán contener: (i) la descripción de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA y ESTACIONAMIENTO –de ser el caso– que son materia del CONTRATO DE TRANSFERENCIA resuelto; (ii) nombres completos y datos de los ADQUIRENTES que suscribieron el CONTRATO DE TRANSFERENCIA a resolverse; (iii) el monto que deberá devolverse a los referidos 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 resolver el respectivo acto jurídico. En caso el ADQUIRENTE haya sido financiado por el FIDEICOMISARIO SENIOR o por cualquier otra INSTITUCIÓN FINANCIERA, será necesario que el ADQUIRENTE cuente con la autorización por escrito de la misma antes de hacer efectiva la terminación por mutuo acuerdo antes descrita.==========

8.7.2. Una vez preparado el documento y suscrito por los representantes del FIDEICOMITENTE, éste último deberá remitir dicho documento a LA FIDUCIARIA, quien deberá verificar que los datos contenidos en el documento de resolución son los mismos que tiene registrados en sus archivos.======

8.7.3. Una vez verificados los datos de acuerdo a lo establecido en el numeral anterior el FIDEICOMITENTE será el encargado de obtener la firma del ADQUIRENTE en todos los documentos que formalicen la resolución de su respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.==========

8.7.4. Una vez suscritos por el ADQUIRENTE los documentos que formalizan la terminación de su CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA un juego original de los mismos. En tales casos, LA FIDUCIARIA deberá actualizar su registro incluyendo en el mismo la referida resolución, cancelando la anotación del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN respectivo. Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA no (i) cancelará el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN emitido a nombre del antiguo ADQUIRENTE; ni, (ii) emitirá un nuevo

CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, según corresponda, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS que fueron materia del CONTRATO DE TRANSFERENCIA resuelto hasta que reciba los documentos originales que formalizan la respectiva resolución. La emisión del nuevo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN deberá realizarse según el numeral 8.3.5. precedente. ==========

8.7.5. En caso el FIDEICOMITENTE decida resolver un CONTRATO DE TRANSFERENCIA por haberse presentando un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE – CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE se encontrará facultado a resolver el referido CONTRATO DE TRANSFERENCIA según lo establecido en el artículo 1429° o en el artículo 1430° del Código Civil, según corresponda, 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 CONTRATO DE TRANSFERENCIA. En tal sentido, a efecto que LA FIDUCIARIA considere como resuelto el referido CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA los siguientes documentos: (i) (a) de resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA conforme al artículo 1429° del Código Civil, 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; o (b) de resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA de acuerdo al artículo 1430° del Código Civil, 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; y (ii) (a) de resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA conforme al artículo 1429° del Código Civil, una 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; o (b) de resolverse el CONTRATO DE TRANSFERENCIA de acuerdo al artículo 1430° del Código Civil, una declaración jurada dejando constancia que el CONTRATO DE TRANSFERENCIA ha quedado resuelto. Una vez recibidos por LA FIDUCIARIA dichos documentos, LA FIDUCIARIA dará por resuelto el CONTRATO DE TRANSFERENCIA correspondiente.==========

8.7.6. Cabe precisar que en caso se resuelva un CONTRATO DE TRANSFERENCIA, financiado mediante un CRÉDITO HIPOTECARIO y se remitan los documentos correspondientes de acuerdo a lo establecido en el numeral anterior, LA FIDUCIARIA deberá proceder conforme a lo establecido en el numeral 8.7.4.==========

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

9.1. De las PÓLIZAS DE SEGUROS:==========

9.1.1. Durante la etapa de ejecución del PROYECTO y hasta que se concluya con las OBRAS DE EDIFICACIÓN de las UNIDADES INMOBILIARIAS, de los ESTACIONAMIENTOS y de las ÁREAS COMUNES, el FIDEICOMITENTE (en caso el CONSTRUCTOR sea el mismo FIDEICOMITENTE), o el CONSTRUCTOR (en caso el CONSTRUCTOR sea una PERSONA distinta al FIDEICOMITENTE), deberá contratar y mantener vigente, para cada una de las ETAPAS, una POLIZA CAR que deberá ser endosada favor de LA FIDUCIARIA conforme al numeral 9.1.5 siguiente. El FIDEICOMITENTE deberá velar que el CONSTRUCTOR cumpla con tales obligaciones, a efecto que contrate de manera oportuna la correspondiente PÓLIZA CAR. ==========

La PÓLIZA CAR deberá ser contratada según las prácticas usuales en el negocio inmobiliario y con una Compañía de Seguros a satisfacción del FIDEICOMISARIO SENIOR. ==========

9.1.2. Asimismo, con respecto a la cobertura de responsabilidad civil frente a terceros, el FIDEICOMITENTE (en caso el CONSTRUCTOR sea el mismo FIDEICOMITENTE), o el CONSTRUCTOR (en caso el CONSTRUCTOR sea una PERSONA distinta al FIDEICOMITENTE), se obliga a contratar una PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL, salvo que esté incluida en la PÓLIZA CAR, y a incluir a LA FIDUCIARIA como coasegurada de la misma, así como a mantenerla vigente desde el inicio de la ejecución del PROYECTO hasta la conclusión de las OBRAS DE EDIFICACIÓN. La inclusión de LA FIDUCIARIA como coasegurada en la PÓLIZA DE SEGURO POR RESPONSABILIDAD CIVIL será realizado de acuerdo con los plazos y condiciones establecidos en el numeral 9.1.5. siguiente.==========

9.1.3. Una vez concluidas las OBRAS DE EDIFICACIÓN correspondientes a cada ETAPA, el FIDEICOMITENTE deberá contratar y mantener vigente –de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO– y endosar a favor de LA FIDUCIARIA de manera inmediata, una PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS de cada una de las ETAPAS concluidas que corresponda, la misma que se deberá mantener vigente hasta que se cumplan las siguientes condiciones concurrentes: (i) se haya producido la transferencia definitiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS, y/o ESTACIONAMIENTOS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES, a favor de los ADQUIRENTES respectivos; (ii) se entregue a los respectivos ADQUIRENTES la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS; y, (iii) se constituyan las hipotecas a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o de los ESTACIONAMIENTOS que se hayan transferidos a los ADQUIRENTE mediante CRÉDITOS HIPOTECARIOS, luego de suscritas las correspondientes CLÁUSULAS DE

RESTITUCIÓN DE DOMINIO.==========

Excepcionalmente, para el caso de las transferencias efectuadas al contado, el FIDEICOMITENTE deberá mantener vigente la PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL hasta que se cumpla únicamente las condiciones establecidas en los literales (i) y (ii) anteriores.==========

Asimismo, y de manera excepcional, tratándose de aquellas UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS que: (i) fueran objeto de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA financiados mediante CRÉDITOS HIPOTECARIOS; y, (ii) hayan sido asegurados a través de una póliza contra todo riesgo e incendio; la PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL se mantendrá vigente solo hasta que los ADQUIRENTES reciban la posesión de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS.==========

En el supuesto que se resuelva un CONTRATO DE TRANSFERENCIA y el riesgo del bien sea de cargo del FIDEICOMITENTE, este se obligará a contratar y mantener vigente la correspondiente PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL sobre la UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTOS objeto de dicho CONTRATO DE TRANSFERENCIA hasta que se cumplan las condiciones señaladas en el primer párrafo del presente numeral. ==========

9.1.4. La cobertura de las PÓLIZAS DE SEGUROS contratadas y/o a ser contratadas por el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, según corresponda y como se indica en los numerales anteriores, deberán encontrarse de acuerdo a los estándares y usos de la industria de la construcción y del negocio inmobiliario. El FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, según corresponda y como se indica en los numerales anteriores, está obligado a ampliar los términos y condiciones de las PÓLIZAS DE SEGUROS en caso el FIDEICOMISARIO SENIOR o el SUPERVISOR 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.==========

En caso el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR no esté de acuerdo con la solicitud del SUPERVISOR o del FIDEICOMISARIO SENIOR para la ampliación de los términos y condiciones de las PÓLIZAS DE SEGURO; el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR deberá contratar la mencionada ampliación y, una vez la misma haya sido contratada, podrá cuestionar la referida solicitud del FIDEICOMISARIO SENIOR o del SUPERVISOR. ========

9.1.5. Las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del respectivo contrato de obra a ser celebrado con el CONSTRUCTOR, siempre que el CONSTRUCTOR no sea el mismo FIDEICOMITENTE, deberá causar que el CONSTRUCTOR solicite –y éste se obliga a solicitar- a la empresa aseguradora la contratación de la PÓLIZA CAR y la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL; debiendo, en el mismo acto, solicitar el endoso de dicha PÓLIZA CAR a favor de LA FIDUCIARIA y la inclusión de LA FIDUCIARIA como coasegurada en la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL, en su calidad de fiduciario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido, el FIDEICOMITENTE queda obligado a causar que el CONSTRUCTOR entregue –y éste se obliga a entregar- a LA FIDUCIARIA la PÓLIZA CAR y la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL (en caso la PÓLIZA CAR no incluya la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL), y su respectivo endoso y/o inclusión como coasegurada, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes a la celebración del contrato de obra a ser celebrado con el CONSTRUCTOR para la ejecución y desarrollo del PROYECTO, lo cual deberá ser comunicado por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS. Las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE deberá causar que el CONSTRUCTOR entregue –y éste se obliga a hacer entrega- a LA FIDUCIARIA de la PÓLIZA CAR y la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL y su respectivo endoso y/o inclusión como coasegurada, según corresponda, antes de que se inicien las OBRAS DE EDIFICACIÓN. En caso, el FIDEICOMITENTE ejerciera la función de CONSTRUCTOR, encontrándose a cargo de la construcción de la obra correspondiente al PROYECTO, el FIDEICOMITENTE se obliga a que con tres (3) DÍAS HÁBILES de antelación al inicio de las OBRAS DE EDIFICACIÓN (i) contratará la POLIZA CAR y la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL, (ii) solicitará el endoso de dicha PÓLIZA CAR a favor de LA FIDUCIARIA y/o la inclusión de esta como coasegurada, en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y (iii) entregar las precitadas Pólizas con sus respectivos endosos y/o inclusión como coasegurada a LA FIDUCIARIA.==========

De la misma manera, el FIDEICOMITENTE estará obligado a solicitar y tramitar ante la empresa aseguradora que corresponda, y a obtener, el endoso a favor de LA FIDUCIARIA –en su calidad de fiduciario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO– como única beneficiaria de las PÓLIZAS DE SEGURO GLOBAL.==========

9.1.6. El endoso de las PÓLIZAS DE SEGURO en el caso de la PÓLIZA CAR y de las PÓLIZAS DE SEGURO GLOBAL, así como el coaseguramiento de LA FIDUCIARIA en las PÓLIZAS DE RESPONSABILIDA CIVIL, deberán incorporar en las condiciones de cobertura, la obligación de la entidad aseguradora de no cancelar las coberturas o resolver el contrato o las PÓLIZAS DE SEGURO sin dar a LA FIDUCIARIA un preaviso, mediante carta notarial, de cuando menos treinta (30) DÍAS HÁBILES antes de proceder a dejar sin efecto las mismas. El FIDEICOMITENTE se obliga a solicitarle a la empresa aseguradora que ésta informe de cualquier incumplimiento en el pago de las POLIZAS DE SEGURO directamente a LA FIDUCIARIA con copia a los FIDEICOMISARIOS.==========

Queda expresamente establecido que LA FIDUCIARIA podrá contratar, con cargo al mismo procedimiento establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta, PÓLIZAS DE SEGURO en caso los obligados a contratarlas no lo hubieren realizado en los plazos previstos en la presente Cláusula. Los gastos y costos

que resulten aplicables a dicha contratación de las PÓLIZAS DE SEGUROS serán aplicados de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO.==========

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 SENIOR –con copia al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR– a efecto que el FIDEICOMISARIO SENIOR instruya a LA FIDUCIARIA sobre cómo proceder para la renovación o contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO. ==========

9.1.7. El FIDEICOMITENTE estará obligado a mantener vigentes o causar que se mantengan vigentes, según corresponda, las PÓLIZAS DE SEGUROS, de acuerdo a las condiciones establecidas en la presente Cláusula Novena, debiendo acreditar ante LA FIDUCIARIA la renovación de las coberturas y el endoso correspondiente a favor de LA FIDUCIARIA, en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, cuando menos quince (15) DÍAS HÁBILES antes del vencimiento de las pólizas vigentes.==========

En caso el FIDEICOMITENTE no cumpla con acreditar a LA FIDUCIARIA la contratación o renovación de las PÓLIZAS DE SEGURO, o el endoso de éstas a favor de LA FIDUCIARIA, o no cumpla con el pago de las primas correspondientes, de conformidad con lo señalado en el párrafo anterior, LA FIDUCIARIA procederá a comunicar dicho evento al FIDEICOMISARIO SENIOR –con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR–, pudiendo el FIDEICOMISARIO SENIOR 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 SENIOR podrá repetir contra el FIDEICOMITENTE por los montos pagados según lo previamente establecido. Sin perjuicio de las autorizaciones del FIDEICOMISARIO SENIOR antes mencionadas, LA FIDUCIARIA podrá contratar las PÓLIZAS DE SEGURO que no hubiesen sido contratadas, contratación que será realizada con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de conformidad con la Cláusula Vigésimo Cuarta.==========

Queda claramente establecido que LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO SENIOR, ni el FIDEICOMISARIO JUNIOR, en ningún caso, asumen responsabilidad por la vigencia y contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO. Los FIDEICOMISARIOS podrán considerar el incumplimiento de la contratación, endoso y/o inclusión de LA FIDUCIARIA como coasegurada según corresponda, así como la vigencia de las PÓLIZAS DE SEGURO como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, siempre y cuando se deba a causa imputable al FIDEICOMITENTE, encontrándose única y exclusivamente el FIDEICOMISARIO SENIOR a solicitar a LA FIDUCIARIA que proceda con el procedimiento contemplado en el Capítulo IV del presente CONTRATO.==========

9.1.8. Ante la ocurrencia de un siniestro sobre el PROYECTO, independientemente de la ETAPA en que éste se encuentre, el FIDEICOMITENTE inmediatamente deberá dar aviso por escrito de la ocurrencia del mismo al SUPERVISOR –con copia al FIDEICOMISARIO SENIOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR y a LA FIDUCIARIA–. LA FIDUCIARIA deberá abrir la CUENTA SEGUROS dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha de recepción del aviso antes mencionado y le comunicará a las empresas emisoras de las PÓLIZAS DE SEGURO, el número de la CUENTA SEGUROS –con copia al SUPERVISOR, al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR–, instruyéndoles que procedan a depositar los FLUJOS POR SEGUROS en dicha CUENTA SEGUROS.==========

Asimismo, en caso se produzca un siniestro que haga imposible la culminación del PROYECTO, a consideración del FIDEICOMISARIO SENIOR, contando con un informe del SUPERVISOR en dicho sentido, podrá procederse conforme con los establecido en el Capítulo IV del CONTRATO.==========

9.1.9. Los FLUJOS POR SEGUROS acreditados en la CUENTA SEGUROS formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y serán destinados por LA FIDUCIARIA para la restitución de las OBRAS DE EDIFICACIÓN. De existir un remanente, luego de la precitada restitución de obras, este se destinará al pago de OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO. ==========

9.1.10. A partir de la suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, y/o del cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral 9.1.3., LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE –así como los FIDEICOMISARIOS– no asumen, ni asumirán ningún tipo de responsabilidad frente a los ADQUIRENTES ni frente a cualquier tercero, en caso las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS no hubiesen sido debidamente asegurados.==========

9.2. <u>De la aprobación de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES</u>: ==========

El FIDEICOMITENTE deberá remitir al SUPERVISOR, dentro de los cuarenta y cinco (45) DÍAS HÁBILES de suscrito el CONTRATO, un documento en virtud al cual se detallen las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES. ELSUPERVISOR deberá evaluar las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, en un plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES de recibidas, a fin de emitir su conformidad respecto del cumplimiento de lo establecido en la MEMORIA DESCRIPTIVA, siempre que ésta cumpla con lo previamente aprobado por las PARTES. ==========

Las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES definitivas, serán remitidas por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA, con copia a los FIDEICOMISARIOS y el FIDEICOMITENTE, quien las asumirá como válidas y vigentes.==========

En caso el SUPERVISOR no apruebe las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, el FIDEICOMITENTE tendrá un plazo máximo de diez

(10) DÍAS HÁBILES, contados desde la recepción de la comunicación en que conste la desaprobación y observaciones del SUPERVISOR, debidamente sustentadas, para subsanar o dar respuesta a las observaciones efectuadas por el SUPERVISOR, dicha situación será comunicada a los FIDEICOMISARIOS por el SUPERVISOR; en el supuesto que el FIDEICOMITENTE estime que el plazo para la subsanación tenga que ser mayor al establecido en el presente párrafo, el FIDEICOMITENTE se lo comunicará al SUPERVISOR para que se establezca de manera conjunta un nuevo plazo para la subsanación y/o respuesta de las observaciones efectuadas por el SUPERVISOR, esto último no podrá ser mayor a treinta (30) días calendario. En caso el SUPERVISOR no se pronuncie en el plazo antes establecido, se entenderá que las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES no han sido aprobadas.==========

El procedimiento para la aprobación de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES será aplicable hasta que el SUPERVISOR esté conforme con los documentos que envíe el FIDEICOMITENTE, sin perjuicio de que sea aplicable lo dispuesto en cuanto la falta de pronunciamiento del SUPERVISOR en el plazo indicado. En caso el SUPERVISOR apruebe (expresamente) los nuevos documentos recibidos del FIDEICOMITENTE, éste deberá remitir de forma inmediata las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES aprobadas, a los FIDEICOMISARIOS, con copia a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE, para su conocimiento.==========

Las PARTES dejan expresa constancia que, luego de observadas las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, el SUPERVISOR sólo podrá pronunciarse sobre aquellos supuestos que hayan sido materia de observación previa y aquellos que no hayan sido observados pero que vayan contra lo dispuesto en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y en las LEYES APLICABLES, luego de que fueran nuevamente presentadas por el FIDEICOMITENTE, salvo que en la subsanación de las observaciones se hayan afectados aspectos distintos a los previamente observados. ==========

Una vez recibidas por parte de LA FIDUCIARIA las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES aprobadas por el SUPERVISOR, LA FIDUCIARIA las asumirá como válidas y vigentes.==========

Queda claramente establecido que las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES aprobadas por el SUPERVISOR no podrán ser modificadas o alteradas sin la aprobación por escrito del FIDEICOMISARIO SENIOR.==========

En el caso en que el FIDEICOMITENTE decida proponer la modificación de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES o las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES deberá remitir su solicitud de modificación al FIDEICOMISARIO SENIOR y al SUPERVISOR, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR y a LA FIDUCIARIA. El FIDEICOMISARIO SENIOR, por su parte, deberá emitir su aprobación u observación a las modificaciones a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES o a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES dentro de: (i) los siete (7) DÍAS HÁBILES de haber recibido la solicitud del FIDEICOMITENTE, en caso dichas modificaciones no impliquen un cambio en la línea de crédito otorgada en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y no impliquen un cambio en las licencias de construcción o permisos para las OBRAS DE EDIFICACIÓN y OBRAS DE HABILITACIÓN; o, (ii) los treinta (30) DÍAS HÁBILES de haber recibido la solicitud del FIDEICOMITENTE, en caso dichas modificaciones impliquen un aumento en la línea de crédito otorgada en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO o impliquen un cambio en las licencias de construcción o permisos para las OBRAS DE EDIFICACIÓN y OBRAS DE HABILITACIÓN. En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR no se pronuncie en los plazos antes establecidos, se entenderá que la solicitud del FIDEICOMITENTE ha sido denegada.==========

En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR emita una observación a las mencionadas modificaciones, el FIDEICOMITENTE tendrá diez (10) DÍAS HÁBILES para subsanar la misma y enviar nuevamente la propuesta al FIDEICOMISARIO SENIOR, en el supuesto que el FIDEICOMITENTE estime que el plazo para la subsanación tenga que ser mayor al establecido en el presente párrafo, el FIDEICOMITENTE se lo comunicará al SUPERVISOR y al FIDEICOMISARIO SENIOR para que se establezca de manera conjunta un nuevo plazo para la subsanación y/o respuesta de las observaciones efectuadas por el FIDEICOMISARIO SENIOR, esto último no podrá ser mayor a treinta (30) días calendario. El FIDEICOMISARIO SENIOR tendrá diez (10) DÍAS HÁBILES para revisar nuevamente la propuesta y emitir su aprobación u observaciones sobre la misma. Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa respecto a la aprobación de las nuevas ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES y/o ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES remitidas por el FIDEICOMITENTE. Queda claramente establecido que en esta segunda revisión o las subsiguientes, el FIDEICOMISARIO SENIOR solo podrá realizar observaciones sobre las subsanaciones del FIDEICOMITENTE. El FIDEICOMISARIO SENIOR no podrá observar injustificadamente cualquier modificación a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES o a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES.==========

Una vez aprobadas las modificaciones antes mencionadas, el FIDEICOMITENTE pondrá en conocimiento de LA FIDUCIARIA, del SUPERVISOR y de los FIDEICOMISARIOS las nuevas ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES o las nuevas ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES.==========

9.3. <u>De la tasación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO</u>==========

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, como a continuación se señala.==========

De acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior, las PARTES dejan expresa constancia que se podrá realizar hasta una (1) tasación anual sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en la oportunidad en que el FIDEICOMISARIO SENIOR lo solicite por escrito a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR. Sin embargo, cuando el FIDEICOMISARIO SENIOR solicite una segunda tasación por causas justificadas, ésta podrá realizarse. Los costos de las tasaciones deberán ser asumidos por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo a lo previsto en la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente documento.==========

En tal sentido, para los efectos de la contratación de tasadores o valuadores, LA FIDUCIARIA propondrá al FIDEICOMITENTE, de la relación de tasadores contenida en el ANEXO 18, los nombres y presupuestos de hasta tres (3) tasadores, debidamente inscritos en el Registro REPEV de la SBS, entre los que el FIDEICOMITENTE, dentro de los cinco (05) DÍAS HABILES, elegirá al que realizará la correspondiente tasación o valuación. En caso, ninguno de los tasadores que aparecen en el ANEXO 18 brinde o esté en la posibilidad de brindar los servicios requeridos, LA FIDUCIARIA proporcionará, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de haber confirmado la inexistencia de la posibilidad de contar con los servicios de los tasadores del ANEXO 18 una nómina de tres (3) tasadores, debidamente inscritos en el Registro REPEV de la SBS, incluyendo sus cotizaciones a efectos de que el FIDEICOMITENTE designe a uno de ellos. ==========

En caso que el FIDEICOMITENTE no comunique a LA FIDUCIARIA los tasadores o valuadores que ha elegido dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de proporcionados los nombres de los tasadores o valuadores por LA FIDUCIARIA, ésta podrá elegir al tasador de la relación propuesta al FIDEICOMITENTE. Una vez seleccionado el tasador o valuador por LA FIDUCIARIA, esta última comunicará de inmediato y por escrito al FIDEICOMITENTE y a los FIDEICOMISARIOS dicha selección. La tasación se realizará luego de que hubiesen transcurrido por lo menos diez (10) DÍAS HÁBILES desde dicha comunicación –no antes de dicho plazo- y siempre que no afecte la ejecución o el desarrollo del PROYECTO.==========

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.==========

9.3.2. Sin perjuicio de lo antes indicado, LA FIDUCIARIA podrá realizar sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS existentes, las inspecciones que considere necesarias o las que, a su solo criterio, le solicite el FIDEICOMISARIO SENIOR, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR– ya sea directamente o a través de terceros– para verificar el estado de los referidos BIENES FIDEICOMETIDOS, bastando para ello un aviso previo al FIDEICOMITENTE con una anticipación no menor de diez (10) DÍAS HÁBILES. Estas inspecciones deberán ser realizadas en el horario normal de trabajo del FIDEICOMITENTE, debiendo éste prestar las facilidades del caso. ==========

Los gastos y costos que demanden las tasaciones, valuaciones y/o las dos (2) primeras inspecciones realizadas dentro del plazo de un año calendario, de conformidad con este CONTRATO, serán pagados conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta de este CONTRATO, siempre que se encuentren documentados y se ajusten a las cotizaciones previamente entregadas a LA FIDUCIARIA, para el caso de las tasaciones y/o valuaciones.====

Los gastos y costos que demanden las inspecciones adicionales solicitadas por los FIDEICOMISARIOS, serán pagadas por el FIDEICOMITENTE con cargo a las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"*, de acuerdo a la liquidación que para dicho efecto le remita LA FIDUCIARIA mediante documentación debidamente sustentada. Para la ejecución de dichas inspecciones adicionales deberá seguirse con el procedimiento antes descrito.==========

9.4. <u>De la no realización de Juntas de Fideicomisarios:</u>==========

Las PARTES acuerdan expresamente que no obstante la emisión de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, de acuerdo a lo previsto en el numeral 8.3 de la Cláusula Octava del CONTRATO, no se constituirá un sindicato de fideicomisarios ni se celebrarán juntas de fideicomisarios de acuerdo a lo permitido en el artículo 267° de la LEY DE BANCOS. Lo antes indicado, se pacta sin perjuicio de los acuerdos que en conjunto puedan tomar el FIDEICOMISARIO SENIOR y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO.==========

9.5. <u>Del DEPOSITARIO:</u>==========

9.5.1. El DEPOSITARIO será solidariamente responsable con el FIDEICOMITENTE por la conservación, custodia y mantenimiento de los materiales que sean necesarios para la ejecución del PROYECTO, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Undécima siguiente. Asimismo, el DEPOSITARIO deberá cumplir con todas las obligaciones a su cargo que se encuentren reguladas en el presente CONTRATO.==========

9.5.2. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE podrá sustituir al DEPOSITARIO siempre que: (i) el nuevo depositario desempeñe para el FIDEICOMITENTE, las funciones y responsabilidades que correspondían al DEPOSITARIO que sustituirá; y, (ii) cumpla el nuevo DEPOSITARIO con suscribir los documentos que razonablemente pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS a los efectos de asumir el cargo de DEPOSITARIO de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, cuya custodia le corresponde, en ningún caso asumirá obligaciones adicionales a las establecidas en el presente CONTRATO. ==========

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

sustituto. ==========

9.5.3. 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 aprobada u objetada por LA FIDUCIARIA o por cualquiera de los FIDEICOMISARIOS dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES contados a partir de la comunicación del FIDEICOMITENTE que incluya la propuesta de la persona designada como DEPOSITARIO sustituto. La objeción de los FIDEICOMISARIOS y/o de LA FIDUCIARIA a la propuesta mencionada deberá encontrarse debidamente fundamentada y ser comunicada mediante carta dirigida al FIDEICOMITENTE, con copia a LA FIDUCIARIA y al otro FIDEICOMISARIO. Una vez vencido el referido plazo y en tanto no se hubiere remitido la referida objeción o aprobación, dicho nombramiento se entenderá denegado por las PARTES. ==========

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

CAPÍTULO III==========

DÉCIMA: DE LOS CRONOGRAMAS==========

10.1. El FIDEICOMITENTE deberá remitir al SUPERVISOR: (i) dentro de los cuarenta y cinco (45) DÍAS HÁBILES previos al inicio de la respectiva ETAPA, los CRONOGRAMAS DE EDIFICACIÓN correspondientes a las ETAPAS distintas de la primera ETAPA; y, (ii) las modificaciones que puedan realizarse a los CRONOGRAMAS. ==========

El SUPERVISOR deberá evaluar los CRONOGRAMAS referidos en el párrafo anterior a fin de emitir su conformidad y remitir los mismos a los FIDEICOMISARIOS, con copia a LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber recibido los mismos. ==========

El FIDEICOMISARIO SENIOR deberá enviar una comunicación escrita al SUPERVISOR aprobando u observando los CRONOGRAMAS, dentro de los siete (7) DÍAS HÁBILES de haber recibido los mismos. Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa respecto a la aprobación de los nuevos CRONOGRAMAS previamente remitidos por el SUPERVISOR, sin perjuicio de la obligación del FIDEICOMISARIO SENIOR de sustentar los motivos que los llevaron a denegar (tácita o expresamente) la solicitud de modificación de los CRONOGRAMAS.==========

En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR observase –bajo criterios de razonabilidad debidamente sustentados- los nuevos CRONOGRAMAS, de acuerdo a lo establecido en el párrafo inmediato anterior, el SUPERVISOR y el FIDEICOMITENTE tendrán un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES para subsanar las observaciones formuladas. Remitidos los nuevos CRONOGRAMAS subsanando las observaciones formuladas por el FIDEICOMISARIO SENIOR, éste tendrá el mismo plazo indicado en el párrafo anterior para aprobar o desaprobar los mismos. Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa respecto a la aprobación de los CRONOGRAMAS previamente remitidos por el SUPERVISOR.==========

Las PARTES dejan expresa constancia de que, respecto a los CRONOGRAMAS reformulados en virtud a una observación previamente efectuada, el FIDEICOMISARIO SENIOR sólo podrá pronunciarse sobre aquellos supuestos que hayan sido materia de una observación previa; salvo que en las subsanaciones se haya afectado algún aspecto distinto a lo observado previamente que contravenga las LEYES APLICABLES, sin perjuicio de su obligación de sustentar los motivos que lo llevaron a denegar (tácita o expresamente) la solicitud de modificación de los CRONOGRAMAS.==========

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

Los CRONOGRAMAS definitivos, serán remitidos por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR, quienes los asumirán como válidos y vigentes hasta la culminación del PROYECTO, salvo que se apruebe una modificación a los mismos siguiendo el procedimiento antes señalado.==========

10.2. Los CRONOGRAMAS deberán estar acompañados por un certificado firmado por el FIDEICOMITENTE: (i) declarando que los CRONOGRAMAS han sido preparados de buena fe y sobre la base de presupuestos razonables, (ii) suministrando con un grado de detalle razonable toda la información necesaria para calcular las proyecciones para cada uno de los rubros del PROYECTO; y (iii) señalando con un grado de detalle razonable cualquier desviación material producida o proyectada con respecto a los CRONOGRAMAS iniciales o inmediatos anteriores, explicando las razones de tales desviaciones y su impacto en el desarrollo del PROYECTO.==========

10.3. Los CRONOGRAMAS deberán contener, para cada mes calendario durante la vigencia del PROYECTO el avance proyectado de las OBRAS DE

HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN.==========

10.4. El FIDEICOMISARIO SENIOR se encuentra en la obligación de sustentar sus observaciones respecto de los CRONOGRAMAS iniciales o de cualquier ETAPA del PROYECTO, por lo que cualquier decisión rechazando una solicitud de aprobación deberá estar debidamente justificada. =========

10.5. Si el FIDEICOMISARIO SENIOR aprueba los CRONOGRAMAS, éstos se considerarán como los CRONOGRAMAS vigentes para el PROYECTO, lo cual deberá ser comunicado por el FIDEICOMISARIO SENIOR a LA FIDUCIARIA y al SUPERVISOR. Si el FIDEICOMISARIO SENIOR objetase la propuesta del FIDEICOMITENTE para la modificación de los CRONOGRAMAS, se considerarán como CRONOGRAMAS vigentes para el PROYECTO al último CRONOGRAMA aprobado por el FIDEICOMISARIO SENIOR, hasta que el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR –con apoyo del SUPERVISOR- lleguen a un acuerdo respecto de los nuevos CRONOGRAMAS. ==========

10.6. Los CRONOGRAMAS no podrán ser alterados sin el consentimiento por escrito del FIDEICOMISARIO SENIOR. El FIDEICOMITENTE podrá proponer al FIDEICOMISARIO SENIOR –con la previa opinión del SUPERVISOR- en cualquier momento, una revisión de los CRONOGRAMAS, según sea el caso, a fin de reflejar cambios significativos, resultantes de eventos posteriores a su aprobación y no considerados en los mismos, así como para reflejar cambios propuestos en la MEMORIA DESCRIPTIVA o en el cronograma de avance de las obras. Una vez presentada la solicitud correspondiente por parte del FIDEICOMITENTE, las disposiciones contenidas en los numerales 10.1 y siguientes resultarán aplicables. Si el FIDEICOMISARIO SENIOR aprueba los CRONOGRAMAS revisados, éstos se considerarán como los CRONOGRAMAS vigentes para las ETAPAS restantes del PROYECTO.==========

10.7. El DÍA HÁBIL siguiente en que los CRONOGRAMAS, o cualquiera de sus modificaciones, resulten aprobados, el FIDEICOMISARIO SENIOR remitirá al SUPERVISOR, a efecto que éste lo ponga en conocimiento de LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO JUNIOR y del FIDEICOMITENTE. =====

CAPÍTULO IV==========

EJECUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO Y/O SUSTITUCIÓN DEL CONSTRUCTOR==========

<u>UNDÉCIMA</u>: PROCEDIMIENTO EN CASO SE VERIFIQUE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO Y/O UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR==========

11.1. En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR (para el caso de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO BANCO) y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR (para el caso de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR) tomen conocimiento de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, respectivamente, cualquiera de éstos podrá dirigir una carta por conducto notarial a LA FIDUCIARIA –con copia a las demás PARTES y al SUPERVISOR– comunicándole de la ocurrencia del incumplimiento. ==========

Luego de enviada la carta notarial correspondiente a LA FIDUCIARIA según lo indicado en el párrafo anterior, el FIDEICOMISARIO que envió la comunicación antes referida deberá convocar al otro FIDEICOMISARIO (de acuerdo a lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Primera) a una reunión que tendrá por objeto: (i) informar los alcances del EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o del EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR al otro FIDEICOMISARIO; y, (ii) analizar si se procederá a remitir una carta notarial a LA FIDUCIARIA instruyendo: (a) se proceda a ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, designando al perito tasador de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.4.3 siguiente; o (b) en caso el incumplimiento se encuentre vinculado a las obligaciones del CONSTRUCTOR, se proceda a la sustitución del CONSTRUCTOR, designando al nuevo constructor de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.3 siguiente.==========

11.2 La reunión referida en párrafo anterior, deberá ser convocada para que sea llevaba a cabo de manera presencial en la ciudad de Lima, o de manera no presencial vía telefónica, vía conferencia, o por cualquier otro medio similar, debiendo en estos casos, acreditarse la participación de ambos FIDEICOMISARIOS vía correo electrónico enviado por ambos FIDEICOMISARIOS al inicio de la reunión. La reunión deberá llevarse a cabo dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la comunicación por el otro FIDEICOMISARIO. En caso los FIDEICOMISARIOS no logren un acuerdo con relación a la decisión a adoptar, el FIDEICOMISARIO SENIOR será quien finalmente adopte la decisión, teniendo voto dirimente.==========

El FIDEICOMISARIO SENIOR remitirá a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO JUNIOR, al SUPERVISOR y al FIDEICOMITENTE una comunicación con el resultado de la reunión y la decisión de ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la sustitución del CONSTRUCTOR. Para el caso de la comunicación a ser remitida a LA FIDUCIARIA, ésta se realizará vía notarial. En caso se proceda con la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, la referida comunicación deberá incluir la designación del perito tasador, y en el caso de la sustitución del CONSTRUCTOR, la comunicación deberá incluir la designación de los posibles nuevos constructores. En caso se proceda con la sustitución del CONSTRUCTOR, el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá considerar la opinión del FIDEICOMISARIO JUNIOR para su designación.==========

En caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, previamente se deberá proceder a la ejecución del *"PATRIMONIO FIDEICOMETIDO"* establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.==========

Desde el día de la celebración de la reunión, el FIDEICOMISARIO SENIOR contará con un plazo máximo de cinco (05) DÍAS HÁBILES para remitir la comunicación a la que se refiere el segundo párrafo del presente numeral.==========

No obstante lo anterior, queda establecido que en tanto las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO no hayan sido canceladas íntegramente, únicamente el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá instruir a LA FIDUCIARIA, a su solo criterio, la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme al procedimiento establecido en este capítulo, ello luego de cumplidos los plazos dispuestos en el numeral anterior y sea que se haya producido o no la reunión con el FIDEICOMISARIO JUNIOR. En caso LA FIDUCIARIA reciba la carta notarial con la instrucción de sustitución del CONSTRUCTOR, o de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, ésta procederá conforme a los numerales siguientes de la presente Cláusula Undécima. ==========

Las PARTES acuerdan expresamente que el procedimiento establecido en la presente Cláusula Undécima, será aplicado siempre y todas las veces que ocurra o se mantenga cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR y/o EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO.==========

11.3. De la sustitución del CONSTRUCTOR:==========

11.3.1. En caso de acordar la sustitución del CONSTRUCTOR, dentro de un plazo de cinco (05) DÍAS HÁBILES de enviada a LA FIDUCIARIA la carta notarial en la que se instruye la sustitución del CONSTRUCTOR –conforme a lo señalado en el numeral 11.2 anterior–, LA FIDUCIARIA deberá: (i) remitir una comunicación al CONSTRUCTOR (con copia a los FIDEICOMISARIOS y al FIDEICOMITENTE) informándole la decisión de removerlo del cargo de constructor del PROYECTO, y (ii) remitir una comunicación a los posibles nuevos constructores –previamente designados por el FIDEICOMISARIO SENIOR en el marco de la reunión referida en el primer párrafo del numeral 11.2 anterior– a fin de iniciar las negociaciones y gestiones para su contratación de conformidad con lo establecido en el numeral 11.3.2., las cuales estarán a cargo del FIDEICOMISARIO SENIOR.==========

En caso el FIDEICOMITENTE no ejerza la función de CONSTRUCTOR, el FIDEICOMITENTE deberá suscribir la documentación que resulte necesaria a fin de dejar sin efecto el CONTRATO DE OBRA celebrado con el CONSTRUCTOR sustituido. Será de cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE (con recursos propios) cualquier gasto o costo de la remoción y nombramiento del CONSTRUCTOR, ello en caso el CONSTRUCTOR sustituido sea el mismo FIDEICOMITENTE; de lo contrario, dichos gastos o costos serán considerado "COSTOS DEL NEGOCIO".==========

La contratación de cualquier CONSTRUCTOR deberá efectuarse a valor de mercado y respetando –como mínimo– los términos y condiciones que para el cargo de CONSTRUCTOR se establecen en el presente CONTRATO.==========

11.3.2. En caso el nuevo CONSTRUCTOR no estuviese en disposición de asumir el encargo o no se llegase a un acuerdo para su contratación, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES contado a partir de la recepción, por parte del nuevo CONSTRUCTOR, de la comunicación referida en el literal (ii) del numeral 11.3.1 anterior, el FIDEICOMISARIO SENIOR deberá seleccionar y designar a otro CONSTRUCTOR. El otro CONSTRUCTOR deberá ser designado en un plazo estimado de treinta (30) días calendario contado desde que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya tomado conocimiento de la negativa respectiva, lo que deberá ser informado por el FIDEICOMISARIO SENIOR al FIDEICOMISARIO JUNIOR, dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes de haber tomado conocimiento de dicha negativa. La designación del otro CONSTRUCTOR deberá ser informado por el FIDEICOMISARIO SENIOR a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR, y deberá el FIDEICOMISARIO SENIOR iniciar el procedimiento establecido en el literal (ii) del numeral 11.3.1 anterior.==========

El procedimiento regulado en el párrafo anterior deberá ser aplicado hasta el momento en el que el nuevo CONSTRUCTOR acepte el encargo de constructor del PROYECTO, y los términos y condiciones del contrato de obra a ser suscrito. El FIDEICOMISARIO SENIOR, la PERSONA designada como nuevo CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA, suscribirán el contrato de obra respectivo.==========

11.3.3. El cargo del CONSTRUCTOR removido cesará automáticamente y de pleno derecho, una vez que el nuevo CONSTRUCTOR asuma sus funciones. Al respecto, se entenderá que el nuevo CONSTRUCTOR asume sus funciones desde el momento de la celebración del correspondiente contrato de obra por medio del cual éste se obligue a concluir las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA –de ser el caso– y las OBRAS DE EDIFICACIÓN. Lo señalado en el presente párrafo deberá ser tomado en cuenta por el FIDEICOMITENTE en caso éste no ejerza la función de CONSTRUCTOR, ello con relación a la documentación que deberá suscribir a fin de dejar sin efecto el CONTRATO DE OBRA celebrado con el CONSTRUCTOR sustituido.==========

En caso el FIDEICOMITENTE ejerza también la función de CONSTRUCTOR y éste último sea sustituido, el FIDEICOMITENTE seguirá manteniendo la condición de FIDEICOMITENTE hasta la conclusión del presente CONTRATO, debiendo el FIDEICOMITENTE seguir cumpliendo estrictamente sus obligaciones como tal, realizando todos los actos, gestiones y mejores esfuerzos para la venta total de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS. ==========

LA FIDUCIARIA queda facultada para exigir al FIDEICOMITENTE, al CONSTRUCTOR removido y al DEPOSITARIO, la inmediata entrega de la posesión de todos y cada uno de los bienes que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al nuevo CONSTRUCTOR a fin de que éste inicie las obras convenidas, ello mediante el envío de una comunicación al FIDEICOMITENTE, al CONSTRUCTOR removido y al DEPOSITARIO –con copia al nuevo CONSTRUCTOR–, en la cual se señale la designación del nuevo CONSTRUCTOR y la asunción de funciones como constructor del PROYECTO. En ese sentido, se entenderá que desde la fecha de recepción de la comunicación antes referida por parte del FIDEICOMITENTE, del CONSTRUCTOR removido, del DEPOSITARIO y del nuevo CONSTRUCTOR, éste último mantendrá la posesión inmediata del TERRENO y de los demás bienes que correspondan y

que integren el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. ==========

En caso el FIDEICOMITENTE, el CONSTRUCTOR removido y/o el DEPOSITARIO se negaran a entregar los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO luego de recibida la mencionada comunicación, se considerará un incumplimiento sujeto a la interposición de acciones tenientes a procurar la entrega de los mismos, así como una violación del deber de devolución de parte del DEPOSITARIO, que conllevará las responsabilidades civiles y penales derivadas de dicha condición.==========

El FIDEICOMITENTE, el CONSTRUCTOR –y solidariamente con estos el DEPOSITARIO– se comprometen y se obligan desde ya, de manera solidaria bajo responsabilidad, a efectuar la inmediata entrega de la posesión de los bienes que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en la forma antes indicada, de ser requerido por LA FIDUCIARIA. En caso de negativa, LA FIDUCIARIA podrá recurrir a la autoridad pertinente para requerir la entrega de la posesión de todos y cada uno de los bienes que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a favor del nuevo CONSTRUCTOR.==========

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

11.3.4. Queda claramente establecido por las PARTES que, el nuevo CONSTRUCTOR deberá conocer y obligarse a cumplir todos los términos del CONTRATO. Asimismo, deberá respetar los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que se hayan suscrito, así como los derechos, cargas o gravámenes constituidos a favor de terceras PERSONAS sobre los bienes materia de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.==========

Las funciones y obligaciones del nuevo CONSTRUCTOR concluirán cuando se haya cumplido íntegramente con: (i) las OBRAS DE EDIFICACIÓN y las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; y (ii) la obtención de las conformidades de obra respectivas sin observaciones.==========

11.3.5. 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 será negociada directamente entre el FIDEICOMISARIO SENIOR y el nuevo CONSTRUCTOR (debiendo respetar –como mínimo– lo establecido en el presente CONTRATO; en lo que se refiere a la función de constructor), cuyos honorarios, gastos generales y cualquier otro costo monetario será considerado como un costo del PROYECTO, sin perjuicio que estos últimos puedan ser considerados "COSTOS DEL NEGOCIO", según lo señalado en el segundo párrafo del numeral 11.3.1 de la presente cláusula.==========

11.3.6. Queda claramente establecido por las PARTES que, durante el periodo que transcurra entre el envío de la comunicación a LA FIDUCIARIA informando la decisión de sustitución del CONSTRUCTOR –conforme a lo establecido en el segundo párrafo del numeral 11.2 anterior–, y el momento en el cual el nuevo CONSTRUCTOR asuma sus funciones, LA FIDUCIARIA podrá tomar posesión de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En este sentido, el FIDEICOMITENTE, el CONSTRUCTOR –y solidariamente con estos el DEPOSITARIO– se obligan a no perturbar la posesión de LA FIDUCIARIA respecto de dichos bienes.==========

LA FIDUCIARIA podrá contratar a terceras PERSONAS a efecto que estos se encarguen de custodiar los BIENES FIDEICOMETIDOS que –de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior– se encuentren en posesión inmediata de LA FIDUCIARIA.==========

LA FIDUCIARIA no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por la decisión de sustituir al CONSTRUCTOR, de acuerdo a lo establecido en la presente cláusula.==========

Las PARTES acuerdan que la sustitución del CONSTRUCTOR únicamente procederá conforme al procedimiento establecido en la presente Cláusula Undécima, quedando el FIDEICOMITENTE prohibido de sustituir al CONSTRUCTOR de forma unilateral. En caso el CONSTRUCTOR sea una PERSONA distinta al FIDEICOMITENTE, de existir incumplimientos por parte del CONSTRUCTOR respecto de sus obligaciones conforme al respectivo CONTRATO DE OBRA, el FIDEICOMITENTE deberá enviar una comunicación en ese sentido y de forma inmediata, a todas las PARTES.==========

11.4. <u>Del procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:</u>==========

11.4.1 En caso de acordar la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, por el sólo mérito de la recepción de la carta notarial a la que se refiere el segundo párrafo del numeral 11.2 anterior, LA FIDUCIARIA procederá con la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, conforme haya sido acordado por los FIDEICOMISARIOS sin requerir autorización ni formalidad previa de ningún tipo, ni admitir oposición alguna de parte del FIDEICOMITENTE, del DEPOSITARIO, del CONSTRUCTOR o de cualquier tercero, las que se considerarán como no presentadas. ==========

Sin perjuicio de lo antes indicado, los FIDEICOMISARIOS podrán –conjuntamente– instruir a LA FIDUCIARIA la conclusión, suspensión y reanudación del proceso de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, a su libre discreción y en cualquier momento, antes de que se produzca la transferencia de los mismos –de ser ello posible–.==========

Para el eventual caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA queda facultada para exigir al

FIDEICOMITENTE, al DEPOSITARIO, al CONSTRUCTOR y a quien(es) se encuentre(n) en su posesión, la entrega inmediata de los BIENES FIDEICOMETIDOS que sean materia de ejecución. Dicha entrega deberá verificarse dentro de un plazo no mayor a los quince (15) días calendario siguientes a la recepción de la comunicación correspondiente. La citada comunicación será cursada vía notarial por LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE, al DEPOSITARIO, al CONSTRUCTOR y a quien(es) se encuentre(n) en posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS –con copia a los FIDEICOMISARIOS– . El mencionado plazo podrá prorrogarse, a solicitud del FIDEICOMITENTE, previa aceptación de los FIDEICOMISARIOS. Se deja constancia que no formarán parte de los BIENES FIDEICOMETIDOS a ejecutar, las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES respecto de los cuales se hubiera suscrito CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO por las partes correspondientes, y/o las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y los porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES entregadas a sus respectivos ADQUIRENTES.==========

En caso de negativa del FIDEICOMITENTE, del DEPOSITARIO, del CONSTRUCTOR y/o de quien(es) se encuentre(n) en posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS respecto de la entrega inmediata de los mismos, LA FIDUCIARIA podrá recurrir a la autoridad competente para recuperar la posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS, sin perjuicio de iniciar las acciones civiles o penales que resulten procedentes para dicho fin. De aplicarse ello, el FIDEICOMISARIO SENIOR indicará oportunamente a LA FIDUCIARIA el estudio de abogados a quien se le encargará los procesos judiciales a que hubiere lugar, conforme al procedimiento establecido en la Cláusula Vigésimo Tercera del presente CONTRATO.==========

Todos los gastos en los que se incurra en los procesos judiciales a que se refiere este numeral, serán asumidos conforme a lo establecido en la cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO. En caso los recursos necesarios para pagar los gastos en cuestión no sean entregados a LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, éstos podrán ser asumidos por cualquiera de los FIDEICOMISARIOS, quienes, de ser el caso, los cobrarán con cargo a los fondos obtenidos producto de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO (de acuerdo al cuarto orden de prioridad referido en la Cláusula Duodécima), dejando expedito el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE, en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.==========

Sin perjuicio de lo indicado en los párrafos precedentes, se deja expresamente establecido que la entrega de la posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS por parte del FIDEICOMITENTE, del DEPOSITARIO, del CONSTRUCTOR y de quien(es) se encuentre(n) en posesión de éstos, en ningún caso podrá considerarse como una condición previa o necesaria para la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS. ==========

11.4.3. Para la fijación del valor de ejecución, LA FIDUCIARIA tomará el valor comercial de los BIENES FIDEICOMETIDOS materia de ejecución, previsto en el informe de tasación que se realizará para dicho efecto. ==========

LA FIDUCIARIA contratará al perito que el FIDEICOMISARIO SENIOR le indique en la comunicación notarial a que se refiere el segundo párrafo del numeral 11.2 anterior. En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR no haya designado perito, este deberá ser designado directamente LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber tomado conocimiento del envío de la comunicación notarial antes referida, lo cual deberá ser informado a los FIDEICOMISARIOS, de forma inmediata.==========

En cualquiera de los casos antes señalados, las PARTES acuerdan que el perito designado deberá ser uno de los consignados en el ANEXO 18, acordando desde ya que dicho experto deberá estar inscrito en el registro de la SBS, quien valorizará cada uno de los bienes que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, estableciendo en su valor de tasación el valor comercial de dichos bienes. Los honorarios del perito, así como cualquier otro gasto serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE. En caso los recursos necesarios para pagar al perito no sean entregados a LA FIDUCIARIA conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta de este CONTRATO, éstos deberán ser asumidos por cualquiera de los FIDEICOMISARIOS, quien los cobrará con cargo a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO (de acuerdo al cuarto orden de prioridad referido en la Cláusula Duodécima), dejando expedito el derecho de repetir contra el FIDEICOMITENTE en caso el monto obtenido de la ejecución no alcance para cancelar los mismos.==========

11.4.4 Para ejecutar los BIENES FIDEICOMETIDOS, LA FIDUCIARIA procederá de la siguiente manera:==========

(a) Una vez determinado el valor comercial de los BIENES FIDEICOMETIDOS por parte del perito contratado, LA FIDUCIARIA procederá a su ejecución de acuerdo a lo que, según las recomendaciones del perito y a su leal saber y entender, sea lo más conveniente para lograr un adecuado precio de transferencia de acuerdo a las condiciones del mercado en dicho momento; sin que ello importe responsabilidad para LA FIDUCIARIA. Sin embargo, las PARTES declaran conocer y aceptar que cualquiera de los FIDEICOMISARIOS podrá, con la debida sustentación, sugerir a LA FIDUCIARIA la forma en que se ejecutarán los BIENES FIDEICOMETIDOS, pudiendo materializarse dicha transferencia vía compraventa directa a favor de terceros interesados, subasta, adjudicación a favor del FIDEICOMISARIO respectivo conforme a lo señalado en el numeral 11.4.5., o cualquier tipo de transferencia, a título oneroso, permitida por la legislación vigente, pero será LA FIDUCIARIA, de acuerdo a su leal saber y entender, quien determinará si actúa conforme a la sugerencia de los FIDEICOMISARIOS o no. ==========

Queda establecido: (i) que cualquiera que sea el procedimiento que LA FIDUCIARIA adopte para la transferencia del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO según lo expuesto, LA FIDUCIARIA deberá ofrecer los BIENES FIDEICOMETIDOS tomando como precio base, por lo menos, el valor comercial de aquéllos, previsto en el informe de tasación que se realizará de conformidad con el numeral 11.4.3 anterior; y, (ii) que ni el FIDEICOMITENTE, ni sus accionistas, ni empresas vinculadas al FIDEICOMITENTE, conforme a los conceptos aplicables a empresas vinculadas establecidos en la Resolución SBS No. 445-2000, en la Resolución CONASEV No. 90-2005-EF/94.10 y sus eventuales futuras modificaciones, podrán participar directa o indirectamente como postores o posibles compradores de los BIENES FIDEICOMETIDOS que sean materia de ejecución, salvo que la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO sea producto de hechos no imputables al FIDEICOMITENTE y que el FIDEICOMISARIO SENIOR autorice que no sea aplicable esta restricción y que una empresa vinculada al FIDEICOMITENTE pueda intervenir como postor, a quien solo podrá adjudicársele los BIENES FIDEICOMETIDOS siempre que previamente cumpla con todas las obligaciones del FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR, es decir las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO y las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR, respectivamente. ==========

b) Para efectos de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, LA FIDUCIARIA podrá –como alternativa de ejecución- transferirlos de forma directa tomando como precio base para la venta el valor comercial estimado en el informe de tasación que se hubiere realizado a los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme a lo previsto en el numeral 11.4.3. precedente. En caso se tome como alternativa ofrecerlos en venta, LA FIDUCIARIA podrá convocar a los posibles postores a través de tres (3) publicaciones efectuadas en distintos diarios o revistas de suficiente difusión en la plaza (siendo una de ellas, el diario oficial "El Peruano"). ==========

Transcurridos diez (10) DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha de realización de la última publicación de oferta sin que se presenten postores, se convocará a una segunda oferta, observando los mismos requisitos establecidos para la primera convocatoria, reduciéndose el precio base para esta segunda oferta en un quince por ciento (15%) del precio que sirvió como base para la primera oferta.==========

Si en la segunda oferta tampoco se presentaran postores, en el plazo de diez (10) DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha de realización de la última publicación, se convocará a una tercera y última oferta con los mismos requisitos que las dos convocatorias anteriores, reduciéndose el precio base para esta tercera oferta en un quince por ciento (15%) del precio base que sirvió para la segunda oferta.==========

Si en la tercera y última oferta no se presentaran postores, dentro del plazo de diez (10) DÍAS HÁBILES contado a partir de la fecha de realización de la última publicación, LA FIDUCIARIA solicitará una nueva tasación de los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme a lo establecido en el numeral 11.4.3 anterior. Una vez determinado el nuevo valor comercial de los BIENES FIDEICOMETIDOS, LA FIDUCIARIA procederá de acuerdo al procedimiento de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS regulado en el presente literal (b) del numeral 11.4.4.==========

En caso de existir postores en el marco de las convocatorias referidas en el presente numeral (b), LA FIDUCIARIA, una vez vencido el plazo de diez (10) DÍAS HÁBILES otorgado para la presentación de postores, adjudicará los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del postor que ofrezca el mejor precio, plazo y condiciones de pago, debiendo LA FIDUCIARIA observar lo establecido en el literal (i) del numeral 11.4.5 siguiente. ==========

El avance y resultado de todos y cada uno de los mecanismos de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y de cada una de sus etapas y/o convocatorias –conforme a lo señalado en los párrafos anteriores– deberá ser informado por LA FIDUCIARIA, de forma inmediata, a los FIDEICOMISARIOS, con copia al SUPERVISOR.==========

11.4.5. Las PARTES convienen que a partir de la segunda oferta convocada de acuerdo a lo señalado en el numeral 11.4.4 anterior, en caso: (i) cualquiera de los FIDEICOMISARIOS iguale el mejor precio ofrecido por los postores; o, (ii) se haya verificado la inexistencia de postores; se deberá observar los procedimientos señalados a continuación:==========

(i) Mejor oferta igualada.- En caso un FIDEICOMISARIO iguale o supere el mejor precio ofrecido por terceros postores en el marco de la segunda y/o posteriores ofertas convocadas, LA FIDUCIARIA adjudicará los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del referido FIDEICOMISARIO.==========

(ii) Inexistencia de postores.- Cualquier FIDEICOMISARIO podrá solicitar por escrito a LA FIDUCIARIA que se le adjudiquen los BIENES FIDEICOMETIDOS en caso de inexistencia de postores. La solicitud de adjudicación deberá ser enviada, dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes de comunicado por LA FIDUCIARIA la inexistencia de postores. La adjudicación a favor del FIDEICOMISARIO solicitante, se realizará por el precio base total que sirvió para la última oferta declarada desierta.==========

El FIDEICOMISARIO que solicite la adjudicación a su favor de los BIENES FIDEICOMETIDOS, deberá pagar a LA FIDUCIARIA el íntegro del referido precio base, el mismo que deberá ser aplicado de conformidad con lo señalado en la Cláusula Duodécima siguiente. Se deja constancia que, no cabe compensación entre el monto que deba pagar el FIDEICOMISARIO por la eventual adjudicación y las OBLIGACIONES GARANTIZADAS que se le adeuden.==========

En caso ambos FIDEICOMISARIOS soliciten la adjudicación de los BIENES FIDEICOMETIDOS, LA FIDUCIARIA informará dicha situación,

inmediatamente y por escrito a los dos FIDEICOMISARIOS, una vez vencido el plazo señalado en el primer párrafo del presente numeral (ii). Los FIDEICOMISARIOS podrán, dentro de los dos (02) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la comunicación por parte de LA FIDUCIARIA, presentar una oferta por los BIENES FIDEICOMETIDOS. LA FIDUCIARIA adjudicará los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del FIDEICOMISARIO que ofreció el mejor precio, plazo y condiciones de pago.==========

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

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

LA FIDUCIARIA no asume ni asumirá ninguna responsabilidad por la decisión de ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la presente Cláusula.==========

11.5 En caso se produzca un siniestro que haga imposible la culminación del PROYECTO, a consideración del FIDEICOMISARIO SENIOR, contando con un informe del SUPERVISOR en dicho sentido, se procederá de forma automática a la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes conforme a los procedimientos de valorización y transferencia establecidos en el numeral 11.4 de la presente Cláusula Undécima, en lo que resulte aplicable.==========

Los fondos obtenidos producto de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y los FLUJOS POR SEGURO serán destinados conforme a lo establecido en la Cláusula Duodécima siguiente.==========

DUODÉCIMA: DE LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS==========

En el eventual caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme lo establecido en el numeral 11.4 de la cláusula anterior, los fondos obtenidos de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS que sean materia de ejecución, serán destinados por LA FIDUCIARIA, de acuerdo a la siguiente prelación:==========

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

12.2. En segundo orden, para amortizar o cancelar todos los gastos y costos devengados y no pagados derivados del PROYECTO, así como los futuros que sean necesarios para culminar con la construcción de la ETAPA del PROYECTO que se venía desarrollando, de acuerdo a la liquidación que el SUPERVISOR proporcione a LA FIDUCIARIA. Dicho monto será transferido a la "*CUENTA RECAUDADORA*", la cual deberá permanecer abierta incluso luego de la ejecución del "*PATRIMONIO FIDEICOMETIDO*" establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, a efectos de seguir atendiendo los gastos del PROYECTO. Lo establecido en el presente numeral tan solo será de aplicación cuando existan CONTRATOS DE TRANSFERENCIA firmados respecto de alguna de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS de dicha ETAPA.==========

12.3. En tercer orden, para cubrir la retribución que se pudiese estar adeudando a LA FIDUCIARIA conforme a lo previsto en el Convenio de Retribuciones establecido en la Cláusula Décimo Sexta; y en general, para cubrir cualquier monto que se le pudiese estar adeudando como consecuencia del presente fideicomiso.==========

12.4. En cuarto 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.=======

12.5. En quinto orden, para pagar, amortizar o cancelar al FIDEICOMISARIO SENIOR, de acuerdo a la liquidación que éste le proporcione a LA FIDUCIARIA, el monto al que ascienden las deudas derivadas del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO, 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 SENIOR le indique. ==========

12.6. En sexto orden, en tanto existan fondos o bienes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y mediando instrucción del FIDEICOMISARIO SENIOR, otorgar al titular de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN el derecho a una alícuota del producto de la ejecución o de los bienes aún existentes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; teniendo el titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, derecho a recibir como monto máximo, el monto efectivamente pagado, señalado en el propio CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. Este monto será igual al importe de la contraprestación estipulada en el

respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.==========

12.7. En séptimo orden, para pagar, amortizar o cancelar los montos adeudados al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMITENTE, *pari passu* y de acuerdo a lo señalado en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN por concepto de "*APORTES*". Dicho pago será efectuado de acuerdo con la liquidación que para dicho efecto deberá elaborar el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE, deduciendo del "APORTE" del FIDEICOMITENTE los importes que conforme a los establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta que debieron y no fueron asumidos por éste último con recursos propios. La liquidación deberá ser remitida a LA FIDUCIARIA y los montos correspondientes serán transferidos por LA FIDUCIARIA a las cuentas que le indique el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE respectivamente. Para tales efectos, el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE deberán enviar conjuntamente la liquidación antes indicada con una anticipación no menor a tres (3) DÍAS HÁBILES de la fecha estimada para realizar las transferencias del presente numeral. Para tales efectos, las PARTES dejan expresa constancia que LA FIDUCIARIA no estará obligada a verificar la veracidad o exactitud de dicha liquidación y, en caso no reciba la liquidación, no estará obligada a realizar transferencia alguna. En caso el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR no lleguen a un acuerdo y cualquiera de ellos le comunique dicho hecho a LA FIDUCIARIA mediante comunicación notarial con copia a la otra PARTE, LA FIDUCIARIA procederá a designar a uno de los peritos designados en la relación contenida en el ANEXO 18, no asumiendo responsabilidad por la designación ni por la labor que le sea encomendada al mismo. Los gastos por la designación del perito serán cancelados con los flujos disponibles antes de la distribución conforme a la correspondiente liquidación. El perito tendrá quince (15) DÍAS HÁBILES para emitir la liquidación que deberá ser utilizada por LA FIDUCIARIA para realizar las transferencias al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMITENTE.==========

12.8. En octavo orden y luego de atender los pagos a que se refieren los numerales precedentes, el importe remanente será transferido directamente por LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR *pari passu* y conforme con los porcentajes de sus respectivas participaciones establecidos en ejecución del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Para tales efectos, se deja expresa constancia que el monto equivalente a los tributos que resulten aplicables al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR será transferido a favor del FIDEICOMITENTE, de acuerdo con la liquidación que para dichos efectos el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE harán llegar conjuntamente a LA FIDUCIARIA con una anticipación no menor a tres (3) DÍAS HÁBILES de la fecha estimada para realizar las transferencias señaladas en el presente numeral. En dicha liquidación el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE procederán a indicar las cuentas a las cuales LA FIDUCIARIA deberá realizar las transferencias respectivamente. Para tales efectos, las PARTES dejan expresa constancia que LA FIDUCIARIA no estará obligada a verificar la veracidad o exactitud de dicha liquidación y, en caso no reciba la liquidación mencionada, transferirá el importe remanente aplicando una regla *pari passu*. En caso el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR no lleguen a un acuerdo y cualquiera de ellos le comunique dicho hecho a LA FIDUCIARIA mediante comunicación notarial con copia a la otra PARTE, LA FIDUCIARIA procederá a designar a uno de los peritos designados en la relación contenida en el ANEXO 18, no asumiendo responsabilidad por la designación ni por la labor que le sea encomendada al mismo. Los gastos por la designación del perito serán cancelados con los flujos disponibles antes de la distribución conforme a la correspondiente liquidación. El perito tendrá quince (15) DÍAS HÁBILES para emitir la liquidación que deberá ser utilizada por LA FIDUCIARIA para realizar las transferencias al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMITENTE.==========

LA FIDUCIARIA deberá de informar a las PARTES de los avances en el cumplimiento de los pagos establecidos en los numerales precedentes de acuerdo a los mecanismos de comunicación establecidos en el presente CONTRATO, dentro de un (01) DÍA HÁBIL de realizada la respectiva transferencia. =====

CAPÍTULO V==========

DISPOSICIONES FINALES==========

<u>DÉCIMO TERCERA</u>: DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y DEL CONSTRUCTOR==========

En virtud del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE se obliga 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. ==========

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

13.4. Asumir el pago de todos los tributos, cumpliendo con todas las obligaciones sustanciales y formales referidas a los tributos, que pudieran gravar el presente CONTRATO o se generen bajo este CONTRATO, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Octava del CONTRATO.==========

13.5. Asumir frente a LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el FIDEICOMISARIO SENIOR, los ADQUIRENTES y cualquier tercero la responsabilidad

de ejecutar el PROYECTO, de acuerdo a lo dispuesto en el 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 JUNIOR o los del FIDEICOMISARIO SENIOR.==========

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. Presentar mensualmente a LA FIDUCIARIA los asientos contables correspondientes a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Asimismo, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA de manera mensual dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes la información contable referida a los bienes y derechos que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO actualizada al mes inmediato anterior.==========

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

13.10. Transferir o redimir el equivalente de las áreas correspondientes en flujos dinerarios al SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.2 de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO.==========

13.11. 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.==========

13.12. Remitir en calidad de Declaración Jurada a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO SENIOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al SUPERVISOR, las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS FINALES DE OBRA en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) DÍAS HÁBILES de suscrito el CONTRATO.========

13.13. Concluir con el PROCESO DE TITULACIÓN, inscribiendo en los Registros Públicos: (i) la habilitación urbana, (ii) la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS; (iii) la declaratoria de fábrica de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y ÁREAS COMUNES; (iv) el Reglamento Interno de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y ÁREAS COMUNES; y (v) cualquier otro documento que sea necesario para culminar con el PROCESO DE TITULACIÓN, incluso en cualquiera de los escenarios de ejecución contemplados en el Capítulo IV del presente CONTRATO.==========

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

13.15. Verificar previamente con el FIDEICOMISARIO SENIOR, por escrito, que el ADQUIRENTE esté al día en el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del CRÉDITO HIPOTECARIO, cuando el FIDEICOMISARIO SENIOR lo hubiese otorgado, antes de entregarle la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTO –de ser el caso– adquiridos, en virtud de dicho crédito, para lo cual el FIDEICOMISARIO SENIOR deberá remitirle la información por lo menos con cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber sido solicitada por el FIDEICOMITENTE; ésta última será solicitada por el FIDEICOMITENTE por grupos no mayores de treinta (30) ADQUIRENTES, por solicitud. Adicionalmente, el FIDEICOMITENTE se obliga frente al FIDEICOMISARIO SENIOR a no entregar la posesión de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO al ADQUIRENTE mientras no se haya culminado con la construcción de la edificación donde se encuentra dicha UNIDAD INMOBILIARIA y/o ESTACIONAMIENTO. ==========

El FIDEICOMITENTE y/o CONSTRUCTOR no entregará las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTO en caso los ADQUIRENTES no hayan cumplido con las obligaciones derivadas del CRÉDITO HIPOTECARIO==========

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. ==========

En virtud del presente CONTRATO y sin perjuicio de lo dispuesto en las Cláusulas Décimo Quinta y Vigésimo Primera, numeral 21.12, del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, el CONSTRUCTOR se obliga, como mínimo, a:==========

13.17. Desarrollar las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, las OBRAS DE EDIFICACIÓN y el PROYECTO de acuerdo a lo establecido en el respectivo contrato de obra y la Cláusula Séptima del CONTRATO, respetando los CRONOGRAMAS aprobados.==========

13.18. Adoptar oportunamente todas las disposiciones y precauciones de seguridad necesarias para evitar accidentes de los trabajadores y daños en la obra, así como a las personas o construcciones vecinas, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en la Ley Nº 29783 (Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo) y su Reglamento y a la Norma G-50 – Seguridad durante la Construcción, del Reglamento Nacional de Edificaciones. El CONSTRUCTOR será responsable exclusivo por los daños personales y/o materiales que se originen durante el desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, y en general del PROYECTO.==========

13.19. Comunicar al FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, a LA FIDUCIARIA, a los FIDEICOMISARIOS y al

SUPERVISOR, de forma inmediata o dentro del plazo establecido en el CONTRATO DE OBRA, las fallas o defectos que advierta sobre cualquier especificación o bien que se le haya entregado para la construcción del PROYECTO.==========

13.20. Proveer todas las facilidades al SUPERVISOR, para las inspecciones, calidad de los materiales, equipo técnico, medidas de seguridad y cuanto sea necesario para el buen desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, y en general del PROYECTO.=======

13.21. Ser responsable por la calidad de los materiales , por la garantía frente al cliente final, por los vicios fallas o defectos que pudiera presentar el PROYECTO (OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y OBRAS DE EDIFICACIÓN), por el cumplimiento de todas las LEYES APLICABLES relativas a la industria de la construcción, así como por el cumplimiento de las normas que regulan el transporte de materiales de construcción que resulten aplicables; y, los demás que le correspondan como encargado de llevar a cabo la construcción del PROYECTO.==========

13.22. Durante todo el proceso de ejecución de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, y de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, el CONSTRUCTOR deberá llevar un cuaderno de obra legalizado notarialmente, el que será suscrito por el ingeniero residente y por el SUPERVISOR, con hojas desglosables, las mismas que serán redactadas por triplicado (original y dos copias) una de las copias será entregada diariamente al SUPERVISOR y la otra al CONSTRUCTOR; la original permanecerá adosada al cuaderno de obra.==========

13.23. Contratar y supervisar al personal a su cargo, encontrándose bajo su exclusiva responsabilidad cualquier tipo de pago y/o carga laboral como sueldos, salarios, participaciones, gratificaciones y/o beneficios sociales y seguro de salud, a los que tuviera derecho su personal; por lo tanto, el FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, LA FIDUCIARIA, los FIDEICOMISARIOS y el SUPERVISOR, no tienen obligaciones laborales directas ni indirectas; así como, responsabilidad alguna con el personal del CONSTRUCTOR. Toda la información de las planillas, pagos de aportaciones, seguros obligatorios, deberán ser entregados al SUPERVISOR, junto con las valorizaciones. ==========

13.24. En general, cumplir oportunamente con las obligaciones: (a) tributarias y laborales, incluyendo aquéllas derivadas de la legislación sobre seguridad social (tanto en salud, como en el plano previsional); (b) seguridad y salud en el trabajo; (c) que le imponga la "LEGISLACIÓN AMBIENTAL", (d) que le impongan las resoluciones y requerimientos de cualquier "AUTORIDAD GUBERNAMENTAL", y (e) las demás obligaciones de pago que le asignen las LEYES APLICABLES, sin perjuicio de si todas las referidas obligaciones se encuentran vinculadas al negocio o no.==========

13.25. Proporcionar en cualquier momento la información técnica y/o administrativa que solicite el FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, LA FIDUCIARIA, los FIDEICOMISARIOS y el SUPERVISOR, en un plazo máximo de cuatro (4) DÍAS HÁBILES de haber sido solicitado; en el supuesto que el CONSTRUCTOR estime que el plazo para la entrega de la información solicitada tenga que ser mayor al establecido en el presente párrafo, sea por la complejidad y/o cantidad de información requerida, el CONSTRUCTOR se lo comunicará a la PARTE o PARTES que se lo hayan requerido para que se establezca de manera conjunta un nuevo plazo para la entrega de la información de ser el caso.==========

13.26. Subsanar las omisiones y observaciones requeridas por el FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, por LA FIDUCIARIA, por los FIDEICOMISARIOS y por el SUPERVISOR, en el término de cuarenta y ocho (48) horas de comunicada la observación por escrito; o de ser el caso, en los plazos específicos que para determinados aspectos, se hayan establecido en el presente CONTRATO y/o en el CONTRATO DE OBRA; en el supuesto que el CONSTRUCTOR estime que el plazo para la subsanación de la omisión y/u observación tenga que ser mayor al establecido en el presente párrafo, el CONSTRUCTOR se lo comunicará a la PARTE o PARTES que se lo hayan requerido para que se establezca de manera conjunta un nuevo plazo para la subsanación de ser el caso.==========

13.27. Ser responsable por las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y por las OBRAS DE EDIFICACIÓN por un plazo de 5 años, de conformidad y dentro de los alcances del Artículo 1784° del Código Civil.==========

13.28. Entregar al FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, a LA FIDUCIARIA, a los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR en un plazo no mayor de ocho (08) días hábiles contados desde: (i) la recepción de obras respecto de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, y (ii) la conformidad de obras respecto de las OBRAS DE EDIFICACIÓN correspondientes a cada ETAPA, copia simple y/o digital de toda la documentación presentada para lograr los actos descritos en los numerales i) y ii) del presente párrafo. La misma obligación de entrega se aplicará una vez inscrita la declaratoria de fábrica respecto de cada ETAPA.==========

13.29. Entregar al FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, a LA FIDUCIARIA, a los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR, copia simple y/o digital de todos los documentos vinculados a la declaratoria de fábrica de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y ÁREAS COMUNES; y cualquier otro documento que sea necesario para culminar con el PROCESO DE TITULACIÓN y sea responsabilidad del CONSTRUCTOR.==========

13.30. Poner a disposición de quien indique LA FIDUCIARIA o los FIDEICOMISARIOS, los BIENES FIDEICOMETIDOS en caso se haya designado a un nuevo CONSTRUCTOR.==========

13.31. Contratar y mantener vigentes –conforme se detalla en el presente CONTRATO– la PÓLIZA CAR y la PÓLIZA DE SEGURO POR

RESPONSABILIDAD CIVIL, de ser el caso.==========

13.32. Cumplir con las leyes anti-soborno, en los mismos términos previstos en el Numeral 21.15 del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.

13.33. Llevar a cabo todos los actos que el SUPERVISOR razonablemente considere necesarios para la ejecución del PROYECTO, en coordinación con el FIDEICOMITENTE –en caso sea PERSONA distinta al CONSTRUCTOR–, con LA FIDUCIARIA, y con los FIDEICOMISARIOS, de ser el caso; así como obtener prontamente en cada caso y mantener en plena vigencia y efecto, todas las licencias, autorizaciones, consentimientos, permisos, y aprobaciones que sean requeridos con el fin de permitir al CONSTRUCTOR cumplir con todas y cada una de sus obligaciones.==========

13.34. Cumplir las demás obligaciones establecidas en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, en el REGLAMENTO, así como cualquier otra norma que en el futuro pudiera promulgarse que resulte aplicable. ==========

Sin perjuicio de los acuerdos privados que puedan tener el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el único responsable frente al FIDEICOMISARIO SENIOR es el FIDEICOMITENTE. Por tanto, el único obligado a cumplir con las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO es el FIDEICOMITENTE.========

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

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

14.1. Recibir del FIDEICOMITENTE, en fideicomiso, los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y administrarlos de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO. ==========

14.2. Actuar de conformidad con lo indicado en el presente CONTRATO y con las instrucciones que le impartan el FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISARIO JUNIOR o el FIDEICOMISARIO SENIOR, 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 SENIOR, al FIDEICOMISARIO JUNIOR 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 respectivo.==========

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 BANCO y/o un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Undécima del presente CONTRATO, procederá a ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o sustituir al CONSTRUCTOR.==========

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 JUNIOR, el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMITENTE y de la SBS. Conforme lo señalado en el artículo 10 del REGLAMENTO, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA presentará la información financiera señalada en el presente numeral dentro de los primeros noventa (90) días calendario de cada año.==========

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

14.12. 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 los FIDEICOMISARIOS.==========

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 de los FIDEICOMISARIOS.==========

14.14. Rendir cuentas ante el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el FIDEICOMISARIO SENIOR 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 el numeral 15.4 de 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, por conclusión del PROYECTO, cuando se verifiquen los siguientes eventos concurrentes: ==========

(i) Que el CONSTRUCTOR concluya íntegramente con el PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.5 de la Cláusula Séptima anterior, y lo dispuesto en el presente CONTRATO.==========

(ii) Que la independización de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS se encuentre debidamente inscrita;==========

(iii) Que se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS en las partidas registrales que correspondan a favor del FIDEICOMISARIO SENIOR o de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen otorgado dichos créditos, de ser el caso;==========

(iv) Que el FIDEICOMISARIO SENIOR y el FIDEICOMISARIO JUNIOR envíen una comunicación escrita a LA FIDUCIARIA en el sentido de dar por concluido el fideicomiso materia del presente CONTRATO, al haberse verificado las condiciones indicadas en los literales (i) al (iii) precedentes, en un plazo máximo de treinta (30) DÍAS HÁBILES contados desde la recepción de la comunicación del SUPERVISOR, informando que se han verificado las condiciones antes descritas ; y,==========

(v) Que se hayan atendido todas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS y los FIDEICOMISARIOS hayan procedido a comunicarle ello a LA FIDUCIARIA, lo que deberá ocurrir dentro de los siete (7) DÍAS HÁBILES siguientes de canceladas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; y el FIDEICOMISARIO JUNIOR haya comunicado a LA FIDUCIARIA que se ha producido la distribución de toda la "UTILIDAD NETA" correspondiente al "NEGOCIO" entre el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Dicha comunicación deberá ser emitida por el FIDEICOMISARIO JUNIOR dentro de los siete (7) DÍAS HÁBILES siguientes de efectuada la distribución de la UTILIDAD NETA. ==========

15.2. El PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se entenderá liquidado en caso se ejecute de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Undécima del presente CONTRATO y se haya cumplido con lo establecido en la Cláusula Duodécima, y de ser el caso, se hayan cumplido las condiciones señaladas en los literales (i), (ii), (iii) y (iv) del numeral 15.1 de la presente cláusula, respecto a las ETAPAS en construcción no ejecutadas.==========

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

15.4. Una vez liquidado el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por cualquiera de las razones previstas en la presente Cláusula, LA FIDUCIARIA, en caso corresponda, procederá a restituir los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes a favor del FIDEICOMITENTE. A tal efecto, LA FIDUCIARIA se obliga a suscribir todos los documentos --públicos o privados- que sean necesarios para formalizar dicha restitución, debiendo informar por escrito a los FIDEICOMISARIOS acerca de la suscripción de los referidos documentos. ==========

15.5. Una vez liquidado el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y restituidos los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes, de ser el caso, se entenderá concluido el presente CONTRATO. ==========

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

16.1. LA FIDUCIARIA, por la labor que se le encomienda, cobrará las comisiones acordadas con el FIDEICOMITENTE en el Convenio de Retribuciones de LA FIDUCIARIA, el mismo que ha sido suscrito por las PARTES en la fecha del presente CONTRATO. El FIDEICOMITENTE cancelará dichas comisiones de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.==========

16.2. Las antes indicadas comisiones no incluyen el Impuesto General a las Ventas ni los demás tributos de ley que pudieran gravarlas; siendo de cargo del FIDEICOMITENTE el pago de dichos tributos, quien los asumirá de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.=======

DÉCIMO SÉPTIMA: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD==========

17.1. Las PARTES reconocen, acuerdan y declaran que las funciones que corresponden a LA FIDUCIARIA de acuerdo a lo establecido en el presente

CONTRATO no son discrecionales, y se sujetan a lo establecido en este. Asimismo, las PARTES declaran que las obligaciones que LA FIDUCIARIA asume en virtud de lo dispuesto por el CONTRATO, son obligaciones de medios y no de resultados y que, en tal sentido, serán prestadas por LA FIDUCIARIA observando las cláusulas del mismo y las instrucciones escritas que, para tal efecto, le notifique el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el SUPERVISOR y/o el FIDEICOMITENTE, de ser el caso. En tal sentido, la responsabilidad de LA FIDUCIARIA derivada del CONTRATO se limita a la inobservancia, por culpa grave o dolo, de las referidas disposiciones e instrucciones, todo ello de acuerdo con el artículo 259 de la LEY DE BANCOS. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA está libre de cualquier responsabilidad por daños y perjuicios respecto del FIDEICOMITENTE, del FIDEICOMISARIO JUNIOR y del FIDEICOMISARIO SENIOR, sus representantes y/o terceros, sus cesionarios o sucesores, en tanto cumpla -con la diligencia debida- lo contemplado en el CONTRATO y las instrucciones escritas que le sean enviadas.==========

17.2. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral precedente, las PARTES acuerdan de manera expresa que el FIDEICOMITENTE se compromete y obliga de manera incondicional a indemnizar a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, y a cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores, por todos y cada uno de los daños y perjuicios, según se ordene pagar por resoluciones, laudos, sentencias o mandatos de última instancia, firmes y consentidos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos, que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS pudiera sufrir como consecuencia y en relación a la celebración y suscripción y ejecución del CONTRATO, incluyendo pero sin limitarse a los casos en que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS, ya sea durante la vigencia del CONTRATO o con posterioridad a la vigencia del mismo, fueran objeto de demandas, denuncias, acciones legales, medidas cautelares dentro o fuera del proceso o reclamos, interpuestos por cualquier causa imputable al FIDEICOMITENTE y ante cualquier fuero judicial, arbitral o administrativo por parte de terceros, quienes quiera que fueran estos, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a asumir y pagar (con fondos propios) todas las costas, costos y honorarios de abogados que sean razonables y se encuentren debidamente documentados de los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, así como a asumir y pagar (con fondos propios) todas y cada una de las sumas de dinero que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS estuvieran obligados a pagar en cumplimiento de resoluciones, sentencias o mandatos de última instancia, firmes y consentidos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, sin reserva ni limitación alguna –excluidas aquellas que sean producto de culpa grave o dolo de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a pagar a LA FIDUCIARIA y/o a los FIDEICOMISARIOS (con fondos propios) las sumas de dinero que éstos le requieran por escrito por los conceptos antes mencionados, excluidos aquellos conceptos producto de culpa grave o dolo de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS, debiendo para tal efecto acompañar copia de las resoluciones, sentencias, laudos arbitrales y comprobantes de pago que sostengan su reclamo, debiendo el FIDEICOMITENTE efectuar el integro del pago dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes de ser requerido a ello por LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS, según corresponda. La cláusula de indemnidad antes señalada será aplicable a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR siempre y cuando los supuestos de responsabilidad antes descritos no deriven de causa imputable al FIDEICOMISARIO JUNIOR respecto de su actuación en el presente CONTRATO.==========

17.3. En relación con los gastos correspondientes a la asesoría legal externa, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS contratarán cada uno a sus propios asesores legales externos. En el supuesto que exista una sentencia que establezca que LA FIDUCIARIA o los FIDEICOMISARIOS actuaron con culpa grave o dolo, y tratándose del FIDEICOMISARIO JUNIOR también se considerará la culpa leve quien haya actuado con culpa grave o dolo deberá rembolsar, según corresponda, al FIDEICOMITENTE, a LA FIDUCIARIA y/o a los FIDEICOMISARIOS de cualquier pago realizado por asesoría legal externa. En caso funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS estén involucrados en un mismo proceso o procedimiento –sea en sede judicial, administrativa o arbitral– todos estarán representados por un solo estudio de abogados o asesor legal externo a menos que haya conflicto de intereses entre ellos, en cuyo caso cada una de las partes involucradas en conflicto tendrá un asesor legal externo diferente.==========

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

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

18.1.1. El FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMISARIO SENIOR 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. Dicho fiduciario sucesor deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 19. ==========

18.1.2. El fiduciario sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito. La aceptación implicará la suscripción en un mismo acto del Contrato de

Transferencia del Fideicomiso así como la entrega de los documentos que acreditan los derechos sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO con la correspondiente acta notarial de recepción. La aceptación deberá efectuarse dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario posteriores al nombramiento del fiduciario sucesor. Una vez aceptado dicho nombramiento, el fiduciario sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones de LA FIDUCIARIA.==========

18.1.3. LA FIDUCIARIA se obliga a otorgar todos los documentos, ya sean públicos o privados, y a efectuar todas las acciones correspondientes para transferir todos sus derechos y facultades, así como los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al fiduciario sucesor. Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE (con cargo al *"PATRIMONIO FIDEICOMETIDO"* de acuerdo a lo establecido en la *"Cláusula Vigésimo Cuarta"* del FIDEICOMISO DE FLUJOS). ==========

18.1.4. LA FIDUCIARIA deberá presentar al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO JUNIOR, al FIDEICOMISARIO SENIOR y a la SBS por escrito, una rendición de cuentas precisa y documentada de su gestión dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la suscripción de los documentos de la sucesión de fiduciario respectivos. ==========

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

De conformidad a lo establecido en el artículo 269 de la LEY DE BANCOS, la renuncia de LA FIDUCIARIA operará si, habiendo sido aceptada por la SBS, en el término de seis (6) meses no se encuentra otra empresa que asuma el cargo de fiduciario.==========

18.3. El FIDEICOMISARIO SENIOR podrá solicitar a LA FIDUCIARIA dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, la constitución de hipotecas y garantías mobiliarias a favor de los FIDEICOMISARIOS sobre los bienes que formen parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Dichos gravámenes serán levantados una vez suscrito el Contrato de Transferencia de Fideicomiso. En tal sentido, LA FIDUCIARIA queda obligada a suscribir todos los documentos necesarios, ya sean públicos o privados, para formalizar las garantías antes mencionadas.==========

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

18.5. Las PARTES reconocen como causal de renuncia de LA FIDUCIARIA que el Banco de Crédito del Perú S.A.A. sea reemplazado, sustituido o excluido del CONTRATO en su condición de FIDEICOMISARIO SENIOR, y que no se cuente con un FIDEICOMISARIO SENIOR para la culminación del PROYECTO –respecto del otorgamiento de líneas de crédito para las ETAPAS pendientes de ejecución–. LA FIDUCIARIA se obliga a permanecer en el cargo de fiduciario hasta la culminación de la ETAPA que se encuentre en ejecución (financiada por el BCP) al momento en que ésta renuncie al cargo por la causal antes señalada.==========

La causal de renuncia referida en el presente numeral cuenta con la aprobación previa y expresa de las demás PARTES, única y exclusivamente en caso que: (i) el FIDEICOMITENTE no logre que un Banco de Primera Línea sea FIDEICOMISARIO SENIOR; o, (ii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE confirmen que no financiarán de forma directa la continuación del PROYECTO. En caso el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE confirmen, mediante una comunicación conjunta, que sí financiarán la continuación del PROYECTO, deberán celebrar con LA FIDUCIARIA un acuerdo de entendimiento en virtud del cual se obligarán a culminar la ETAPA o ETAPAS del PROYECTO cuyas OBRAS DE EDIFICACIÓN se inicien bajo su financiamiento.==========

En ese sentido, en caso la casual de renuncia antes referida cumpla las condiciones para ser considerada como aceptada por las PARTES, LA FIDUCIARIA no deberá remitir un aviso a las demás PARTES para ejercer su derecho de renuncia y presentará directamente su renuncia ante la SBS, a fin de que apruebe la misma, siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 269 de la LEY DE BANCOS y sin que pueda requerirse autorización ni formalidad previa y expresa de ningún tipo de las PARTES, ni admitir oposición alguna de éstas, las que se considerarán como no presentadas.==========

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

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

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE (con cargo al *"PATRIMONIO FIDEICOMETIDO"* de acuerdo a lo establecido en la *"Cláusula Vigésimo Cuarta"* del FIDEICOMISO DE FLUJOS).==========

VIGÉSIMA: DEL FACTOR FIDUCIARIO==========

20.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 271 de la LEY DE BANCOS y el artículo 9 del REGLAMENTO, LA FIDUCIARIA designa al FACTOR FIDUCIARIO, quien asume la conducción y la responsabilidad por la realización de las operaciones y contratos que se relacionan con el mismo. ========

20.2. La designación del FACTOR FIDUCIARIO será puesta en conocimiento de la SBS dentro de los quince (15) días posteriores a la fecha de suscripción del presente CONTRATO. La SBS podrá remover al factor fiduciario mediante resolución debidamente fundamentada.==========

20.3. En caso de sustitución o remoción del FACTOR FIDUCIARIO, LA FIDUCIARIA deberá nombrar al factor fiduciario sustituto, de lo cual informará inmediatamente por escrito a las demás PARTES, siendo además de aplicación lo dispuesto en el numeral 20.2 precedente. En este caso no será necesaria la modificación de este CONTRATO.==========

VIGÉSIMO PRIMERA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO==========

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en el numeral 21.3 de la presente cláusula, de acuerdo al procedimiento siguiente:==========

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

Exclusivamente para el caso del FIDEICOMISARIO JUNIOR, las cartas deberán ser presentadas de la siguiente forma:==========

- Dirección: Av. Camino Real 456, Torre Real, Oficina 1001, San Isidro, Lima, Perú. ==========

Atención: Enrique Lay.==========

Con copia a: ==========

Daniel Grunberg/Gregorio Schneider==========

Dirección: 65 East 55th Street, 35th Floor, New York, New York 10022, Estados Unidos de América.==========

Atención: Daniel Grunberg y Gregorio Schneider.==========

Con copia a:==========

Miranda & Amado Abogados==========

Dirección: Av. José Larco 1301, piso 20, Miraflores, Lima, Perú.==========

Atención: Luis Marcelo De-Bernardis.==========

La notificación se entenderá remitida al FIDEICOMISARIO JUNIOR cuando sea entregada en el domicilio de Lima. Sin perjuicio de ello, toda comunicación deberá ser remitida vía correo electrónico, a las direcciones de correo electrónico referidas en el numeral 21.2. siguiente, incluyendo la notificación original en PDF y en copia a todas las PARTES. ==========

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

- FIDEICOMITENTE: rponce@gym.com.pe, ==========
  rmiranda@gym.com.pe, tlopezguerra@gym.com.pe==========
- LA FIDUCIARIA: Pcomitre@lf.pe,==========
  jhopkins@lf.pe, ==========
  Mpassalacqua@lf.pe, ==========
  smontes@lf.pe o rparodi@lf.pe ==========
- FIDEICOMISARIO JUNIOR: elay@tclatam.com, ==========
  dgrunberg@tclatam.com, gschneider@tclatam.com, y Ldebernardis@mafirma.com.pe==========
- FIDEICOMISARIO SENIOR: jorgemendoza@bcp.com.pe, mrvargas@bcp.com.pe, ==========
  ndelatorre@bcp.com.pe y ==========
  chmontes@bcp.com.pe==========
- DEPOSITARIO: rmiranda@gym.com.pe==========
- SUPERVISOR: jzavala@define.com.pe==========

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

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

- FIDEICOMITENTE: Rolando Martín José Ponce Vergara (Gerente General), Rafael Miranda Vargas-Fano (Gerente de División) y/o Tania López-Guerra Rivero (Gerente Legal).==========
- LA FIDUCIARIA: Paulo Comitre Berry (Gerente General), Juan Jose Hopkins Brocq (Gerente Legal), Maria Olga Passalacqua

Fernández (Gerente de Administración y Operaciones), Susana Montes Arméstar (Gerente de Contabilidad) y/o Rafael Parodi Parodi (Gerente Comercial).==========

- FIDEICOMISARIO JUNIOR: Daniel Grunberg, Gregorio Schneider, Enrique Lay, y Luis Marcelo De Bernardis.==========
- FIDEICOMISARIO SENIOR: Jorge Juan Mendoza Perez y/o Maria del Rosario Vargas Chang y/o Nice de la Torre Mendoza==========
- DEPOSITARIO: Rafael Miranda Vargas-Fano (Gerente de División)==========
- SUPERVISOR: José Manuel Zavala Pflucker (Gerente General)==========

21.4. Mediante los números telefónicos:==========

- FIDEICOMITENTE: 206-7206==========
- LA FIDUCIARIA: 710-0660==========
- FIDEICOMISARIO JUNIOR: 717-6872==========
- FIDEICOMISARIO SENIOR: 612 3456==========
- DEPOSITARIO: 206-7206==========
- SUPERVISOR: 627-3737==========

Cualquier modificación de los domicilios, teléfonos, correos electrónicos o personas autorizadas para efectuar o recibir comunicaciones, deberá ser puesta en conocimiento de las contrapartes mediante carta notarial preparada de conformidad con el modelo incluido como ANEXO 20 del presente CONTRATO, siendo los nuevos datos aplicables únicamente a las comunicaciones que se efectúen con posterioridad a la fecha de recepción de las referidas cartas notariales. En todos los casos, los nuevos domicilios deberán ser siempre dentro de la ciudad de Lima. Los cambios de domicilio, surtirán efectos una vez transcurridos cinco (5) DÍAS HÁBILES desde la fecha de recepción de la respectiva comunicación notarial a la que se refiere el párrafo anterior.=========

Cuando en el presente CONTRATO se haga referencia a comunicación escrita se entenderá que necesariamente deberá hacerse mediante la comunicación prevista en el numeral 21.1 de la Cláusula Vigésimo Primera 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 del contrato que para el efecto suscriban, o en la fecha que las PARTES acuerden. Cualquier modificación al CONTRATO deberá hacerse necesariamente por escritura pública, salvo las modificaciones de domicilio, correo electrónico o de las personas autorizadas para efectuar o recibir comunicaciones, que se efectuarán de conformidad con el procedimiento descrito en la cláusula inmediata anterior. ==========

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

En caso fuera necesario o resultara conveniente realizar algún acto o intervenir en cualquier acción, excepción o medida cautelar, sea de carácter judicial o extrajudicial, con el objeto de cautelar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como cualesquiera de los derechos inherentes al mismo, LA FIDUCIARIA informará por escrito de este hecho al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR -con copia al FIDEICOMITENTE-, a fin de que el FIDEICOMISARIO SENIOR indique a LA FIDUCIARIA el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar (dicho estudio de abogados deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 21), en un plazo no mayor a un (01) DÍA HÁBIL desde que LA FIDUCIARIA se lo requiera; caso contrario, LA FIDUCIARIA designará a uno de los estudios de abogados que aparecen dentro de la relación consignada en el ANEXO 21, a quien le encargará los procesos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar. ==========

En caso los estudios de abogados que aparecen en la relación del ANEXO 21 hayan dejado de prestar servicios o no estuvieran en disposición de brindar sus servicios, LA FIDUCIARIA elegirá al estudio de abogados que considere conveniente. LA FIDUCIARIA informará por escrito sobre la designación y el encargo al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR, con copia al FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la elección del estudio de abogados, ni por los resultados obtenidos por éste. Sin perjuicio de ello, queda establecido que La FIDUCIARIA deberá siempre liderar la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.==========

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

Cualquier indemnización que se perciba como producto de la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO constituirá parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y será transferido a la "*CUENTA ADMINISTRACIÓN*".==========

Los gastos en que se incurra en la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO serán asumidos de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo

Cuarta de este CONTRATO. ==========

VIGÉSIMO CUARTA: GASTOS Y COSTOS==========

24.1. Todos los gastos establecidos en el presente CONTRATO, así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, defensa y devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo pero sin limitarse a: (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los gastos incluyendo los notariales, registrales, de abogados, de publicación en el Diario Oficial El Peruano conforme con lo establecido en el artículo 245 de la LEY DE BANCOS, de tasación, judiciales y extrajudiciales y cualquier otro gasto derivado de la constitución, administración, defensa, ejecución o devolución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; (iii) los tributos que se adeuden con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS, existentes o por crearse en el futuro, así como los tributos que pudieran afectar la presente transferencia fiduciaria; (iv) remuneración del SUPERVISOR, (v) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriores, serán atendidos con cargo a las "*CUENTAS DEL FIDEICOMISO*" y en caso ello no fuera suficiente, por el FIDEICOMITENTE directamente, pudiendo utilizar para dicho fin los recursos del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. El FIDEICOMITENTE asumirá dichos gastos, tributos y costos con cargo a los recursos provenientes de la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, salvo que: (i) dichos gastos, tributos y costos sean generados como consecuencia del incumplimiento del FIDEICOMITENTE (en calidad de FIDEICOMITENTE y/o de CONSTRUCTOR) de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS por causa imputable a este; y/o (ii) el FIDEICOMITENTE (en calidad de FIDEICOMITENTE y/o de CONSTRUCTOR) haya incurrido en dolo, culpa inexcusable o culpa leve; en cuyo caso el FIDEICOMITENTE deberá asumir dichos gastos, tributos y costos con fondos propios. ==========

24.2. El FIDEICOMITENTE deberá poner a disposición de LA FIDUCIARIA, los montos necesarios para atender los gastos a los que se refiere el numeral anterior, en caso no existan fondos en las "*CUENTAS DEL FIDEICOMISO*" para debitarlos, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de habérselo requerido cualquiera de las PARTES, sin perjuicio de que este lo cargue a los recursos de la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, de ser aplicable. En caso el FIDEICOMITENTE no ponga a disposición de LA FIDUCIARIA los montos necesarios para atender los gastos antes indicados, LA FIDUCIARIA o cualquiera de los FIDEICOMISARIOS podrá asumirlos directamente, debiendo el FIDEICOMITENTE reembolsar los mismos en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de habérselos requerido.==========

En caso LA FIDUCIARIA haya asumido los gastos que correspondan al FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA notificará a los FIDEICOMISARIOS de cualquier incumplimiento a la obligación de reembolso por parte del FIDEICOMITENTE. ==========

24.3. Sin perjuicio de lo anterior, queda claramente establecido por las PARTES que en caso el FIDEICOMITENTE no cumpliese con efectuar el reembolso dentro del plazo establecido en el numeral 24.2 anterior, para evitar la ocurrencia de daños a los intereses de los FIDEICOMISARIOS, cualquiera de éstos podrá reembolsar a LA FIDUCIARIA, todas las cantidades que no hubieren sido reembolsadas en vía voluntaria por el FIDEICOMITENTE, teniendo el FIDEICOMISARIO que hubiese realizado el pago, el derecho a repetir contra el FIDEICOMITENTE. ==========

VIGÉSIMO QUINTA: DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE==========

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

VIGÉSIMO SEXTA: ARBITRAJE==========

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

26.1. El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral compuesto de tres (3) miembros.==========

26.2. El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a los reglamentos, estatutos y bajo la administración del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante el "Centro").==========

26.3. El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente forma:==========

26.3.1. Si las partes en conflicto fueran dos (2), cada una de ellas designará un árbitro y el tercero será designado de común acuerdo por los árbitros ya designados. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.==========

La parte que envía la petición en la cual se somete la controversia a un proceso arbitral deberá incluir la designación de su árbitro. La otra parte deberá, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la recepción de dicha notificación, apersonarse al procedimiento arbitral y nombrar a un árbitro. En caso la parte correspondiente no designe a su árbitro dentro de dicho plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES, o si los árbitros luego de la notificación del nombramiento del último no se pusieran de acuerdo en la designación del tercer árbitro en el plazo de quince (15) días calendario, el árbitro que no haya sido designado, será nombrado por el Centro. ==========

26.3.2. Si las partes en conflicto fueran tres (3) o más, dos (2) de los árbitros serán designados por el Centro, y el tercero, quien presidirá el Tribunal Arbitral,

será designado por los referidos dos (2) árbitros. En caso los dos (2) árbitros designados no designasen al tercer árbitro dentro de un plazo de diez (10) días calendario contados desde la fecha de aceptación del último de ellos, el tercer árbitro será designado por el Centro.==========

26.4. El Tribunal Arbitral tendrá un plazo de ciento veinte (120) DÍAS HÁBILES desde su instalación para expedir el respectivo laudo arbitral, el cual será inapelable. Asimismo, el Tribunal Arbitral puede quedar encargado de determinar con precisión la controversia, así como otorgar una prórroga en caso fuera necesario para emitir el laudo.==========

26.5. El lugar del arbitraje será la ciudad de Lima, Perú y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.==========

26.6. Los gastos y costos correspondientes al arbitraje serán asumidos por la parte que designe el Tribunal Arbitral, conforme a lo establecido en los reglamentos del Centro.==========

26.7. En caso de que alguna de las partes decidiera interponer recurso de anulación contra el laudo arbitral ante el Poder Judicial, deberá constituir previamente a favor de la parte o las partes contrarias una Carta fianza otorgada por un banco de primer orden con sede en Lima, equivalente al monto de la condena establecida en el laudo arbitral, en caso no se haya establecido cuantía en el mismo, una carta fianza equivalente a US$ 50,000.00 (Cincuenta Mil 00/100 DÓLARES), a la orden de la o las partes contrarias, la misma que será solidaria, irrevocable, incondicionada y ejecutable en caso que dicho recurso, en fallo definitivo, no fuera declarado fundado. Dicha Carta fianza deberá estar vigente durante el tiempo que dure el proceso promovido y será entregada en custodia a un notario de la ciudad de Lima. ==========

26.8 Para cualquier intervención de los jueces y tribunales ordinarios dentro de la mecánica arbitral, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad de Lima Cercado, renunciando al fuero 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 posesionarios 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 del CONTRATO son separables y que la nulidad, invalidez o ineficacia de una o más de ellas no perjudicará a las restantes, siempre que se mantenga la esencia del CONTRATO. ==========

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

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

28.2. LA FIDUCIARIA, de ser necesario, regularizará el cumplimiento de toda obligación tributaria sea formal o sustancial, cobrando los gastos incurridos debidamente documentados al FIDEICOMITENTE conforme a lo establecido en el numeral 13.4 de la Cláusula Décimo Tercera del CONTRATO. Para este efecto, LA FIDUCIARIA deberá comunicar previamente al FIDEICOMITENTE para que éste demuestre el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, lo que deberá efectuar dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibida la referida comunicación.==========

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

28.4. Las constancias de pago, así como los recursos presentados, deberán ser remitidos a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES después del vencimiento del plazo impugnatorio respectivo, de haberse presentado éste; en caso contrario, LA FIDUCIARIA podrá optar, sin responsabilidad, por efectuar los pagos cobrando los gastos incurridos al FIDEICOMITENTE conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.==========

28.5. Queda establecido que LA FIDUCIARIA no efectuará retención alguna que, por concepto de Impuesto a la Renta, le corresponda pagar al FIDEICOMITENTE, salvo que la ley establezca lo contrario.==========

VIGÉSIMO NOVENA: CESIÓN DE DERECHOS==========

29.1. Las PARTES aceptan de manera expresa que los derechos y/u obligaciones que se generan y nacen en virtud de este CONTRATO y/o la posición

contractual en el mismo, no podrán ser cedidos ni trasferidos a terceras personas sin autorización expresa e intervención de todas las PARTES, con excepción de lo señalado en el numeral siguiente.==========

29.2. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, podrán ceder total o parcialmente, los derechos y/u obligaciones bajo este CONTRATO y/o su posición contractual bajo este CONTRATO en caso el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 en aplicación a lo dispuesto en el numeral 23.2 de la Cláusula Vigésimo Tercera del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, ceda, total o parcialmente, sus derechos y/u obligaciones bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y/o su posición contractual bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, siempre y cuando: (i) sea previamente aprobado por el órgano societario competente de LA FIDUCIARIA y cumpla con sus políticas internas; y, (ii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 hubieran informado al FIDEICOMISARIO SENIOR acerca de su interés o la posibilidad de transferir los derechos, obligaciones y/o posición contractual del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 a favor de una PERSONA determinada, y el FIDEICOMISARIO SENIOR hubiera aprobado tal cesión y/o transferencia.==========

En consecuencia, el FIDEICOMITENTE, con la suscripción del presente CONTRATO, otorga su autorización a cualquier cesión de derechos, obligaciones y/o posición contractual, en línea con lo dispuesto en el párrafo anterior. ==========

29.3. Las PARTES convienen que, salvo lo establecido en el numeral 29.2 anterior, toda cesión o transferencia que bajo cualquier título se realice respecto de cualquier derecho y/u obligación generado en virtud de la celebración del presente CONTRATO y/o la posición contractual del mismo, sin la autorización expresa e intervención de las PARTES será ineficaz y por tanto, carecerá de todo efecto frente a quien así los adquiera, frente a terceros y frente a las PARTES.==========

29.4. No obstante lo antes señalado, únicamente para efectos del presente CONTRATO, todas las partes intervinientes en el mismo, manifiestan su conformidad por anticipado a las cesiones de derechos y/u obligaciones y/o cesiones de posición contractual que Terranum Capital Colombia I S.A.A. En Liquidación celebre a favor del Fondo de Capital Privado Terranum Capital, siempre que esta última haya asumido de manera previa la condición de "ASOCIADO" en el CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION, conforme el procedimiento aprobado en el mismo por el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, quedando todas las partes obligadas a suscribir las adendas y/o cláusulas adicionales y/o declaraciones unilaterales del presente CONTRATO que permitan acreditar la conformidad otorgada a la cesión de posición contractual de Terranum Capital Colombia I S.A.A. En Liquidación a favor del Fondo de Capital Privado Terranum Capital. ==========

TRIGÉSIMA: DE LOS DERECHOS REGISTRALES==========

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

TRIGÉSIMO PRIMERA: CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO==========

Las PARTES declaran expresamente que una vez que las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO hayan sido cumplidas, a satisfacción del FIDEICOMISARIO SENIOR, todos los derechos y obligaciones reconocidas en el presente CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO SENIOR que le permitan cambiar al CONSTRUCTOR o ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y de ser el caso, todas aquellas que le permitan continuar con el desarrollo del PROYECTO conforme a lo establecido en el presente CONTRATO hasta su culminación, según corresponda, serán asumidos únicamente por el FIDEICOMISARIO JUNIOR, sin la intervención del FIDEICOMISARIO SENIOR. Siendo ello así, se entenderá que todas las referencias en el texto del CONTRATO al FIDEICOMISARIO SENIOR, a partir de dicho momento estarán referidas únicamente al FIDEICOMISARIO JUNIOR. A tal efecto, el FIDEICOMISARIO SENIOR intervendrá únicamente y de ser necesario para formalizar la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y la restitución de los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes al FIDEICOMITENTE. ==========

TRIGÉSIMO SEGUNDA: GASTOS ==========

Las PARTES acuerdan que cualquier gasto que devengue la celebración del presente instrumento, así como los derechos notariales, incluyendo un testimonio para cada una de las PARTES serán asumidas de acuerdo a lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Cuarta.==========

TRIGÉSIMO TERCERA: INSCRIPCIÓN REGISTRAL==========

LA FIDUCIARIA conforme a la Cláusula Décimo Cuarta, presentará la solicitud de inscripción del presente CONTRATO a los Registros Públicos correspondientes y supervisará el proceso de inscripción del mismo en dicho registro. Sin perjuicio de ello, el FIDEICOMITENTE deberá obtener la inscripción del presente CONTRATO dentro de un plazo máximo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES de suscrito el mismo, obligándose el FIDEICOMITENTE a mantener informados a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS de dicho proceso; para lo cual la FIDUCIARIA se obliga también como representante del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a suscribir todos los poderes y documentos públicos y privados que fueran necesarios para dichos efectos.=========

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LA TRANSFERENCIA DIRECTA DE UNIDADES INMOBILIARIAS O LOS ESTACIONAMIENTOS=========

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula Octava del 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 y/o ESTACIONAMIENTOS a los ADQUIRENTES, o el cumplimiento de dicha obligación pueda no verse satisfecha por razones de cualquier índole luego haber sido restituidos a su favor por LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá remitir instrucciones a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR, a efecto que esta transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y porcentajes correspondientes de ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES .==========

Es importante señalar que, a afectos de proceder con lo establecido en el párrafo anterior, el FIDEICOMITENTE suscribirá en la fecha de celebración del presente CONTRATO un poder irrevocable sujeto a condición (el cual se encuentra contenido en el ANEXO 22), el mismo que surtirá efectos en la fecha en que el FIDEICOMISARIO SENIOR remita la comunicación referida en el párrafo anterior a LA FIDUCIARIA.==========

A pesar de ello, en el supuesto previsto en el párrafo anterior, con respecto a las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS que ya hayan sido transferidos a favor de los ADQUIRENTES mediante CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, LA FIDUCIARIA deberá realizar todos los actos que sean necesarios para perfeccionar la transferencia de dichos inmuebles, realizada por el FIDEICOMITENTE.==========

Sin perjuicio de la participación del FIDEICOMITENTE y de los FIDEICOMISARIOS en el presente CONTRATO y las funciones que cada uno cumplirá de acuerdo al mismo, las PARTES reconocen que LA FIDUCIARIA —como titular del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO—, 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, los ESTACIONAMIENTOS y las correspondientes ÁREAS COMUNES a los ADQUIRENTES.==========

Cualquier costo adicional o tributo que se pueda generar por la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS 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: INTERVENCIÓN DEL SUPERVISOR==========

Interviene en el presente CONTRATO, **DEFINE SERVICIOS S.A.C.**, con Registro Único de Contribuyente – RUC No. 20537002761, en su calidad de SUPERVISOR, a fin de dar su conformidad a los encargos conferidos y aceptar expresamente las obligaciones que el presente CONTRATO establece a su cargo. ==========

1. Obligaciones:==========

El SUPERVISOR manifiesta su conformidad con los encargos conferidos y acepta expresamente las obligaciones que se establecen en el CONTRATO al cual la presente Cláusula se 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, con la intervención del FIDEICOMISARIO SENIOR, el SUPERVISOR tendrá las siguientes responsabilidades:==========

- Elaborar y remitir mensualmente un informe a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.6.2 de la Cláusula Octava del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS. Este informe deberá contener la comparación del presupuesto real contra el proyectado correspondiente al PROYECTO. Excepcionalmente, remitir el informe al que se refiere el numeral 8.6.2 (iv) de la Cláusula Octava del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, cuando sea solicitado por cualquiera de los FIDEICOMISARIOS.==========
- Verificar que las solicitudes de fondos que presente el FIDEICOMITENTE en el marco del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS sean consistentes con los requerimientos del PROYECTO, y enviarlas a LA FIDUCIARIA, de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Cláusula Octava del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.==========
- Verificar, con los documentos de sustento que proporcionará el FIDEICOMITENTE en el marco del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS, el pago a los diferentes proveedores de acuerdo a las solicitudes de fondos del FIDEICOMITENTE.==========
- Llevar un control de los montos desembolsados para la ejecución del PROYECTO en el marco del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS.==
- Verificar y solicitar a LA FIDUCIARIA las distintas transferencias de fondos entre las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"* que el FIDEICOMITENTE requiera de acuerdo a las necesidades del PROYECTO.==========
- Verificar y comunicar a los FIDEICOMISARIOS la culminación de las ETAPAS del PROYECTO.==========
- Informar de cualquier desviación de recursos o de los *"PRESUPUESTOS"* tanto a LA FIDUCIARIA como a los FIDEICOMISARIOS.==========
- En general cumplir con las obligaciones establecidas en el CONTRATO.==========

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

El SUPERVISOR proporcionará el personal necesario para desarrollar las funciones aquí referidas del que será íntegramente responsable.==========

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

Asimismo, el FIDEICOMITENTE y el SUPERVISOR instruyen que en caso la retribución del SUPERVISOR sea atendida con los fondos acumulados en las *"CUENTAS DEL FIDEICOMISO"*, LA FIDUCIARIA abonará el íntegro de la contraprestación que corresponda al SUPERVISOR, liberándose de cualquier responsabilidad que pueda surgir en relación a las sanciones que pudiera aplicar la Administración Tributaria por el incumplimiento o cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de las obligaciones en el marco del régimen de 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 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 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 a los FIDEICOMISARIOS. Ante la renuncia del SUPERVISOR, será de aplicación lo dispuesto a continuación: ==========

a) El FIDEICOMISARIO SENIOR deberá nombrar a un supervisor sucesor dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de producida la renuncia del SUPERVISOR, nombramiento que se entenderá producido una vez informado a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS. Dicho supervisor deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 23.==========

b) El supervisor sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito. La aceptación implicará la suscripción de un Contrato de Supervisión el cual incluya la aceptación de todos los términos y condiciones establecidos en el presente CONTRATO. Una vez aceptado dicho nombramiento, el supervisor sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones del SUPERVISOR.==========

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

Se deja expresa constancia que el FIDEICOMISARIO SENIOR será el encargado de negociar el nuevo Contrato de Supervisión con el supervisor sucesor.

3. Remoción: ==========

LA FIDUCIARIA –por instrucción de los FIDEICOMISARIOS– podrá remover de su cargo al SUPERVISOR contratado, dando a este un previo aviso de quince (15) DÍAS HÁBILES, y designar a un sustituto de acuerdo a lo que el FIDEICOMISARIO SENIOR instruya. En tal caso, serán de aplicación las condiciones establecidas en el numeral inmediato anterior, según corresponda. El SUPERVISOR cooperará y brindará todo el apoyo razonable para asegurar una transición sin mayor inconveniente al supervisor sucesor.==========

El FIDEICOMISARIO SENIOR deberá designar al nuevo supervisor e informarle de ello a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS. El supervisor sustituto a ser nombrado deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 23.==========

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del supervisor 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, lo dispuesto en el Código Civil, en especial lo previsto por los artículos 1764° a 1770°. En tal sentido, el presente CONTRATO con relación al SUPERVISOR: (i) no genera relación laboral alguna con respecto al FIDEICOMITENTE, a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, por cuanto no existe relación de subordinación; y, (ii) el SUPERVISOR, al no estar vinculado laboralmente a las PARTES, no queda sometido a cumplir con ningún horario fijo, determinado o establecido; sino a cumplir las obligaciones que asume en virtud de la presente Cláusula Adicional, a las establecidas en el presente CONTRATO y en el contrato de locación de servicios respectivo.==========

5. Separabilidad:==========

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

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: ADMINISTRACIÓN DE DATOS PERSONALES==========

De conformidad con la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales, desde la firma del presente contrato las personas naturales que intervienen

en el presente CONTRATO dan expresamente su consentimiento para el tratamiento de los datos personales que por el sean facilitados o que se faciliten a través del presente contrato o por cualquier otro medio de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable. Asimismo, aceptan expresamente que LA FIDUCIARIA pueda compartir los datos personales, a terceros, como por ejemplo a Instituciones del Sistema Financiero a fin de cumplir con lo dispuesto en el presente CONTRATO de acuerdo con los límites y restricciones establecidos en la Ley de Protección de Datos Personales. ==========

Las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO declaran que todos los datos proporcionados son verdaderos y actualizados y que se le ha informado del uso de los mismos que LA FIDUCIARIA podrá realizar debiendo las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO comunicar cualquier cambio a LA FIDUCIARIA por escrito en cuanto se produzca el cambio.==========

Asimismo, las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO declaran conocer que tiene expedito los derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales proporcionados a LA FIDUCIARIA, los cuales podrá ejercer mediante comunicación escrita a LA FIDUCIARIA.==========

<u>CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL:</u> PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES==========

LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR son responsables de custodiar y guardar confidencialidad respecto de los datos personales y/o sensibles de los ADQUIRENTES y transferidos por el FIDEICOMITENTE (en adelante, "la información" o "datos personales"), los mismos que fueron obtenidos en virtud de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA suscritos y en mérito al consentimiento que los ADQUIRENTES han brindado. Asimismo, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR declaran que han adoptado y/o adoptarán las medidas de seguridad aplicables para el resguardo de la información, a fin de cumplir con lo señalado en el presente CONTRATO, de conformidad con la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 003-2013-JUS. ==========

LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO SENIOR se obligan a que la información proporcionada por el FIDEICOMITENTE no sea utilizada para un fin distinto a lo acordado en este CONTRATO, ni pueda ser transferida a terceras personas. Asimismo, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR deberán asegurarse que los datos personales sean tratados únicamente por aquellos empleados cuya intervención sea necesaria para realizar la ejecución del presente PROYECTO. LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR comunicarán a sus empleados las medidas de seguridad que han de aplicar y el deber de secreto y confidencialidad que han de tener respecto de los datos personales que tratan, incluso una vez concluido el PROYECTO.==========

Una vez concluido el PROYECTO, los datos personales tratados deben ser suprimidos o destruidos quedando el FIDEICOMITENTE facultado a solicitar evidencia de dicho acto. En consecuencia, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO SENIOR son responsables de proteger la información contenida en los datos personales proporcionados por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 29733 y demás normas aplicables y a lo estrictamente señalado en este CONTRATO y su objeto, dejando constancia que ante cualquier reclamo y/o denuncia que pudiera presentarse, será la parte a la cual se reclame y/o denuncie la que se compromete a responder según la Ley N° 29733 y el Decreto Supremo N° 003-2013-JUS, sin perjuicio de la responsabilidad que tendrá que asumir la parte infractora por dicho reclamo y/o denuncia. Sin perjuicio de lo anteriormente estipulado, en caso de incumplimiento por el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO SENIOR, será la parte infractora la obligada a responder frente a la autoridad gubernamental que corresponda.==========

Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente cláusula, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, en tanto tenga acceso y/o trate los datos personales de los ADQUIRENTES, deberá cumplir con todas las obligaciones que le resulten aplicables según lo dispuesto por la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 003-2013-JUS. De igual forma, el FIDEICOMISARIO JUNIOR deberá suprimir o destruir los datos personales y/o sensibles, a los que haya podido tener acceso, a solicitud del FIDEICOMITENTE, facultado este último a solicitar evidencia de dicho acto.==========

<u>CLÁUSULA CUARTA</u>: GASTOS ==========

Las PARTES acuerdan que cualquier gasto que devengue este instrumento, así como los derechos notariales, incluyendo un testimonio para cada una de las partes, serán de cuenta única y exclusiva del FIDEICOMITENTE.==========

<u>CLÁUSULA QUINTA</u>: INSCRIPCIÓN REGISTRAL==========

LA FIDUCIARIA –a cuenta y costo del FIDEICOMITENTE- presentará la solicitud de inscripción de la presente MODIFICACIÓN INTEGRAL a los Registros Públicos correspondientes y supervisará el proceso de inscripción de la presente MODIFICACIÓN INTEGRAL en dicho registro. Sin perjuicio de ello, el FIDEICOMITENTE se obliga a inscribir la presente MODIFICACIÓN INTEGRAL dentro del plazo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES de suscrito, debiendo realizar las gestiones que sean necesarias para ello -incluyendo la elaboración de subsanaciones-, obligándose el FIDEICOMITENTE a mantener informados a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS.==========

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

Lima, 2 de diciembre de 2015. ==========

Firma por VIVA GYM S.A. (en calidad del FIDEICOMITENTE y CONSTRUCTOR): Rolando Martín José Ponce Vergara. ==========

Firma por VIVA GYM S.A. (en calidad del FIDEICOMITENTE y CONSTRUCTOR): Tania Inés López-Guerra Rivero==========

Firma por LA FIDUCIARIA S.A.: Juan José Hopkins Brocq. ==========

Firma por LA FIDUCIARIA S.A.: Rafael Mauricio Parodi Parodi. ==========

Firma por TERRANUM PERU III (CANADÁ) LP: TC LAREF VENTURES, LLC, y esta a su vez representada por: Nathalie Paredes Frelin von Hammerstein Gesmold. ==========

Firma por TERRANUM CAPITAL COLOMBIA I S.A.S. EN LIQUIDACIÓN: Claudia Lucia Lucena Mayorga. ==========

Firma por BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ: Jorge Juan Mendoza Perez. ==========

Firma por BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ: María del Rosario Vargas Chang.==========

Firma por DEFINE SERVICIOS S.A.C.: José Manuel Zavala Pflucker.==========

Firmado: Rafael Miranda Vargas Fano==========

Autorizada la presente por JUAN JOSE HOPKINS BROCQ, ABOGADO CAL. 47805.==========

==========

ANEXO 1==========

MODELO CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA==========

CLAUSULA ADICIONAL: DE LA OBLIGACION DE CONSTITUCION DE HIPOTECA: ==========

*"Por medio de la presente Cláusula Adicional, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obligan a constituir a favor del Banco, una hipoteca sobre el **EL/LOS INMUEBLE/S** a ser adquiridos conforme al Contrato de Transferencia, en respaldo del crédito hipotecario otorgado por el Banco a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** para efectos de financiar la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S.** ==========*

*Mientras no se inscriba en Registros Públicos la hipoteca que por la presente cláusula se constituye a favor del Banco, este último podrá comunicar a **LA VENDEDORA** y a **LA FIDUCIARIA** la ejecución de la garantía mobiliaria constituida sobre el Certificado de Participación emitido a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** con motivo de la firma del Contrato de Transferencia. En tal supuesto, **LA FIDUCIARIA** procederá, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Contrato de Compraventa, a suscribir con el nuevo titular del Certificado de Participación correspondiente los documentos públicos y/o privados que resulten necesarios para dejar constancia de la transferencia del certificado y de la identidad de su nuevo titular; así como de la cesión de posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el presente Contrato de Compraventa a favor del nuevo titular del referido Certificado de Participación."*==========

==========

ANEXO 2==========

CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO==========

"CLAUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO==========

Conste por la presente, la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO que celebra:==========

- ***LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155 Oficina 801, San Isidro, Lima, debidamente representada por los señores indicados en el Anexo de esta cláusula, a quien en adelante se le denominará **LA FIDUCIARIA.**==========*

La presente Cláusula Adicional se otorga según los términos y condiciones siguientes:==========

PRIMERA: ANTECEDENTES==========

*1.1 **LA FIDUCIARIA** ha adquirido de LA VENDEDORA el dominio fiduciario del terreno ubicado en la Av. Argentina N° 2430, provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, cuya área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica N° 70207253 del Registro de Predios del Callao (el "Terreno"). ==========*

*1.2 La transferencia fiduciaria según lo indicado en el numeral anterior consta en la Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía de fecha 28 de enero de 2013, celebrada entre LA VENDEDORA, **LA FIDUCIARIA**, Terranum Perú III (Canadá) LP, Terranum Capital Colombia I S.A.S. En liquidación, Define Servicios S.A.C., Rafael Miranda Vargas-Fano y el Banco de Crédito del Perú con fecha [*] y elevada a Escritura Pública con fecha [*] de [*] de 2015 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama (el "Contrato de Fideicomiso"). El dominio fiduciario de **LA FIDUCIARIA** sobre el Terreno consta inscrito en el asiento [*] de la Partida Electrónica correspondiente al Terreno. ==========*

1.3 LA VENDEDORA ha desarrollado sobre el Terreno un proyecto inmobiliario que incluye la construcción de unidades inmobiliarias, estacionamientos y áreas comunes.==========

*1.4 Mediante los Contratos de Transferencia suscritos entre **LA VENDEDORA** y EL/LOS COMPRADOR/ES, a los cuales la presente cláusula adicional se adhiere, **LA VENDEDORA** se obligó a transferir la propiedad a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES sobre la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), estacionamientos y/o áreas comunes, incluidos en el Anexo de esta Cláusula Adicional (**"EL/LOS INMUEBLE/S"**).==========*

SEGUNDA:RESTITUCIÓN DE DOMINIO.==========

*Habiéndose cumplido con las condiciones establecidas en el numeral 8.6.1. de la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso, y al haber sido **LA FIDUCIARIA** instruida por el FIDEICOMISARIO SENIOR a restituir el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **LA FIDUCIARIA**, mediante el presente acto, restituye el dominio sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de LA VENDEDORA, a efectos de que ésta perfeccione la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de EL/LOS COMPRADOR/ES.==========*

*La restitución de dominio a 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 del Contrato de Transferencia respecto de **EL/LOS INMUEBLE/S**.==========*

Lima, [*] de [*] del 20[*].==========

LA FIDUCIARIA S.A.==========

_____ _____

[*]========== *[*]==========*

ANEXO CLAUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO==========

DATOS DE LA FIDUCIARIA: Representantes Legales==========

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

INMUEBLES==========

Manzana	
Edificio	
Dpto. N°	
Partida Registral	
Estacionamiento	
Partida Registral	
Porcentaje de áreas comunes	

==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========

ANEXO 3
MODELOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA

"Los Parques del Callao"

Plan Fraccionamiento Cuota Inicial

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

SEÑOR NOTARIO:

*Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el **ANEXO I** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I**") y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el ANEXO I.*

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

PRIMERA.- ANTECEDENTES

1.1 *Por Escritura Pública de fecha 30 de enero de 2013, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso Puente, mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, "**LA FIDUCIARIA**") aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 21,136.54m2 ubicado en Av. República de Argentina N° 2430 en el distrito de Cercado Callao, provincia del Callao y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 70207253 del Registro de Predios del Callao (en adelante "el Terreno").*

*Por Escritura Pública de fecha XX de XXXXXXXXXX de 201X, otorgada ante Notario de Lima, Dr. XXXXXXXXXXX, **LA VENDEDORA** suscribió la "Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía", con el cual se modifica el Fideicomiso Puente elevado a Escritura Pública con fecha 30 de enero de 2013; y cuyo fin es incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución del Proyecto Inmobiliario, dentro del Patrimonio Fideicometido (en adelante "El Patrimonio Fideicometido"), así como incorporar al **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ – BCP.***

*Asimismo, en la fecha de la Escritura Pública de la Modificación Integral del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración (en adelante "Fideicomiso de Flujos") mediante el cual **LA VENDEDORA** transfirió al patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA**, los derechos de cobro y flujos dinerarios correspondientes al pago íntegro de la cuota inicial y el saldo del precio de venta que se establece en el presente contrato a favor de dicho patrimonio fideicometido.*

1.2 ***LA VENDEDORA*** *se encuentra desarrollando el Proyecto denominado Los Parques del Callao, sobre el Terreno, el mismo que constará de novecientos ochenta y cuatro (984) departamentos y trescientos veintiocho (328) estacionamientos aproximadamente (en adelante **EL PROYECTO**), el cual será construido por etapas.*

Se ha proyectado la construcción de Tres (03) condominios que gozarán de áreas y servicios comunes de recreación independientes, pero se encontrarán interconectados a través de accesos y pasos peatonales comunes a los tres. Asimismo, se ha previsto que algunas áreas y servicios comunes como la cisterna de agua, la cisterna de agua contra incendio, los humedales (sistema de reúso de agua), la administración y sectores de estacionamientos, entre otros, sean compartidos con el propósito de darles un uso eficiente y minimizar sus costos de mantenimiento.

1.3 *Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° 70207253, podrá tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° 70207253.*

1.4 ***EL PROYECTO*** *comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa MI Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo,* ***EL PROYECTO*** *considera la instalación y operación de ECOVIVA, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de* ***EL PROYECTO****.*

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

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

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

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

*1.9 **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y haber recibido copia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 056-2015-MPC-GGDU-GO emitida con fecha 12 de agosto de 2015 por Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, para la construcción de **EL PROYECTO**.*

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

*2.1. **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA, LA FIDUCIARIA** y el **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP** han suscrito el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Fideicomiso de Flujos, los cuales podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo.*

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

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

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

*b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.*

*c) La cancelación total del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora.*

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

TERCERA.- OBJETO

*3.1 Encontrándose **EL PROYECTO** en proceso de ejecución, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, mediante el cual **LA VENDEDORA** se obliga a dar en venta real y enajenación perpetua a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, **EL/LOS***

INMUEBLE/S *a cambio de la contraprestación prevista en la cláusula cuarta del presente contrato.*

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

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

CUARTA.- ***PRECIO***

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

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

a) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el acápite B del ***ANEXO II*** *se pagará en el número de cuotas mensuales y en las fechas que se indican en el* ***ANEXO II*** *y en la cuenta "XXXXXXXXXXXXXX" cuyo 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 COMPRADORE/S*** *haya/n depositado íntegramente el monto de la Reserva de* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *en la cuenta que* ***LA VENDEDORA*** *le/s indique, la misma que se descontará del precio de* ***EL/LOS INMUEBLE/S.*** *Una vez completada la Cuota Inicial, suscrito el Contrato de Transferencia y aprobado el Crédito Hipotecario por* ***EL BANCO,*** *los importes referidos en este numeral serán depositados en la Cuenta Recaudadora, cuyo número y moneda se indican en el literal C del* ***ANEXO II*** *abierta por* ***LA FIDUCIARIA;***

b) El saldo del precio de venta que figura en el acápite B del ***ANEXO II*** *será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por el* ***BANCO*** *en la Cuenta que se indican en el acápite C del* ***ANEXO II,*** *una vez que: (i)* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del* ***PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL*** *y completado íntegramente la cuota inicial; (ii)* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el* ***BANCO*** *y (iii) el* ***BANCO*** *reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").*

c) Si ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *no cumpliera/n con depositar en la cuenta bancaria indicada cualquiera de las mensualidades del* ***PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL*** *en el plazo estipulado, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de* ***LA VENDEDORA*** *una penalidad de hasta el 10% del valor del precio de venta señalado en el literal B del* ***ANEXO II*** *correspondiente a* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva desde que* ***LA VENDEDORA*** *comunique a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *por carta notarial el incumplimiento de pago respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial. Para esos efectos,* ***LA***

VENDEDORA** aplicará las mensualidades pagadas por **EL/LOS COMPRADORES** en la cuenta bancaria "XXXXXXXXXXXX" al pago de la penalidad, por lo que no procederá la devolución de suma alguna a **EL/LOS COMPRADOR/ES.

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

*d) **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta "XXXXXXXXXXXX" hasta completar la Cuota Inicial, serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA** conforme a los dispuesto en el Contrato de Fideicomiso de Flujos, indicado en el numeral 1.1 de la Cláusula primera del Contrato. Asimismo, el desembolso por el Crédito Hipotecario correspondiente al saldo del precio de venta, también será depositado en la Cuenta Recaudadora referida anteriormente.*

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

QUINTA.- DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

***5.1** Los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de participación que mantiene **LA FIDUCIARIA,** la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de **LA VENDEDORA,** una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES:** (i) haya/n abonado el íntegro de la Cuota Inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido depositado a la Cuenta Recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.*

***5.2** En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva **LA FIDUCIARIA,** gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato y los que se señalan en el numeral 5.3. de la presente cláusula.*

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

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

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

b) En el supuesto de presentarse la liquidación del Patrimonio Fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva ***LA FIDUCIARIA*** *otorgará a su titular el derecho a una alícuota del producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el mismo, equivalente al monto efectivamente pagado señalado en el propio Certificado de Participación, en el que se considerará como máximo el importe del precio de venta establecido en el literal B del* ***ANEXO II.***

SEXTA.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTIA MOBILIARIA

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

6.2 ***LA FIDUCIARIA*** *inscribirá la Garantía Mobiliaria sobre el Certificado de Participación en el Registro de Certificados de Participación que mantiene. Sin perjuicio de ello, la garantía mobiliaria se formalizará mediante la inscripción en Registros Públicos de la misma a favor del* ***BANCO*** *sobre el Certificado de Participación y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre* ***EL/LOS INMUEBLE/S,*** *como respaldo del Crédito Hipotecario, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida correspondiente a éste/éstos, conforme a los procedimientos establecidos en la Ley de Garantía Mobiliaria.*

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

SETIMA.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA

7.1 *En el eventual caso que* ***EL/LOS COMPRADORES*** *incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *a favor del* ***BANCO,*** *éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a* ***LA FIDUCIARIA*** *a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, siendo el único que podrá recibir la propiedad de* ***EL/LOS INMUEBLE/S.*** *Para ello, se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en adelante, el "Poder").*

OCTAVA.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO

8.1 *El presente contrato se rige por la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y su Reglamento y la Ley de 27157 Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de*

*Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y su Reglamento, por cuanto se refiere a la construcción de unidades de vivienda, obligándose **LA VENDEDORA**, concluida la obra de construcción, a efectuar la correspondiente Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno, e inscribirla ante el Registro de Predios del Callao, en un plazo no mayor de doce (12) meses de obtenido el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la Municipalidad Provincial del Callao.*

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

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

8.4 *De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, si **LA VENDEDORA** no cumpliera con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** – a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en virtud del poder otorgado por **LA VENDEDORA** a **LA FIDUCIARIA** que forma parte del Contrato de Fideicomiso.*

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

9.1 *Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el literal D del **ANEXO II**, 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.*

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.

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

VENDEDORA *por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES****. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a* ***LA VENDEDORA****.*
Asimismo, la fecha indicada en el literal D del ***ANEXO II****, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 9.3 siguiente.*

9.3 *Una vez que se verifique que (i) se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de* ***LA VENDEDORA****; (ii) que* ***LA FIDUCIARIA*** *haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *firmen y/o entreguen a* ***LA VENDEDORA*** *los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de* ***EL/LOS COMPRADORES*** *conforme a lo señalado en el numeral 1.7. de la cláusula primera del presente contrato; (v) que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *hayan cumplido con pagar a* ***LA VENDEDORA*** *los conceptos enumerados en el numeral 12.10. de la cláusula décimo segunda; (vi) que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario;* ***LA VENDEDORA*** *entregará* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES****. 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 hábiles de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.*

9.4 *Para efectos de formalizar la entrega de* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *materia del presente contrato,* ***LA VENDEDORA*** *citará a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES****, señalando día, hora y lugar de reunión para el acto de entrega y suscripción del acta respectiva. Para tales efectos se levantará un acta, la que será firmada por las partes en señal de aceptación y conformidad.*
Si ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *no concurriera/n a la reunión, para todos los efectos del presente contrato se considerará que* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *han sido debidamente entregados por* ***LA VENDEDORA*** *y recibidos por* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *conforme a lo pactado en la presente cláusula y que éste último ha otorgado su plena y absoluta conformidad a dicha entrega.*

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

9.6 ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *deberá/n asumir íntegramente todos los gastos que implique la entrega y/o puesta a disposición de* ***EL/LOS INMUEBLES****, tales como costos de trámites,*

*cartas y/o partes notariales, si no concurriera a la citación para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** referida en el párrafo precedente.*

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

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

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

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

10.1 *Siempre que se haya cumplido con lo previsto en la cláusula novena, con excepción del acápite (ii), **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación antes que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio y **LA VENDEDORA** haya procedido con la inscripción de la transferencia de propiedad a favor de **EL/LOS COMPRADORES** en los Registros Públicos.*

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

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

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

***LA FIDUCIARIA** solo será responsable de restituir **EL/LOS INMUEBLES** una vez que se hayan verificado las condiciones señaladas en el numeral 2.2. de la segunda cláusula del presente Contrato y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso.*

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

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

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

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

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

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

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

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

12.8 *Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.7 de los Antecedentes de este contrato.*

12.9 *Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta para **LA VENDEDORA**.*

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

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

DECIMO TERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

13.1 *Las partes acuerdan que el presente contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios podrá ser resuelto unilateralmente por **LA VENDEDORA**, en caso se presente alguna de las siguientes causales:*

*a) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.*

b) *En caso que la información brindada respecto de los datos personales de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.*

c) *En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.*

d) *En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no se apersone/n a suscribir el Contrato de Crédito Hipotecario dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que el documento se encuentra listo para la firma.*

e) *Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADORES** en el **PLAN FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL** debidamente declarado por el **BANCO** y comunicado a **LA VENDEDORA** ya sea por escrito o por correo electrónico.*

f) *Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el marco del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por el **BANCO** y comunicado a **LA VENDEDORA**, ya sea por escrito o por correo electrónico.*

*En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a, b, c y d precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, para que en un plazo no mayor de quince (15) días, satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que en caso contrario, el contrato quedará resuelto de pleno derecho. En caso de presentarse la causal descrita en el literal e) precedente se procederá conforme lo previsto en la cláusula cuarta del presente contrato. En caso se presentase la causal descrita en el literal f) precedente, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad equivalente hasta el 10% del precio de venta correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva de pleno derecho desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial o comunicación adicional.*

13.2 *En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido en el numeral 13.1, **LA VENDEDORA** mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados. **LA VENDEDORA** devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.*

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

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

13.5 *Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso; precisándose que*

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

13.6 *Asimismo, el presente Contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que LA VENDEDORA no obtenga el financiamiento adecuado para el desarrollo de EL PROYECTO, así como el desembolso del mismo.*

13.7 *Ante una resolución del Contrato, LA VENDEDORA será la única responsable por la devolución, de ser el caso, del precio de venta que corresponda, de acuerdo a los procedimientos regulados en el Fideicomiso de Flujos.*

DECIMO CUARTA.- CARGAS Y GRAVAMENES

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

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

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

DÉCIMO QUINTA.- TRIBUTOS

15.1 *Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a EL/LOS INMUEBLE/S a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S; y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre EL/LOS INMUEBLE/S, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de puesta a disposición de éstos.*

15.2 *En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S por causas imputables al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva LA FIDUCIARIA) de EL/LOS INMUEBLE/S o la falta de cumplimiento de lo establecido en los acápites (i) y (ii) del numeral 5.1 de la cláusula quinta del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por LA VENDEDORA al domicilio de EL/LOS COMPRADOR/ES o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste de efectuar los pagos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S, EL/LOS COMPRADOR/ES o al titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a LA VENDEDORA el pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el BANCO en lo que le corresponda.*

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

15.4 *A la fecha de entrega física de EL/LOS INMUEBLE/S, el titular del Certificado de Participación suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que EL/LOS INMUEBLE/S se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de*

EL/LOS INMUEBLE/S se retrase por causas imputables al titular del Certificado de Participación.

DÉCIMO SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

*Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para **LA VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta del titular del Certificado de Participación.*

DÉCIMO SETIMA.- DOMICILIO DE LAS PARTES

*Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, se entenderá que las comunicaciones que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.*

DECIMO OCTAVA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

DECIMO NOVENA.- DECLARACION DE EL/LOS COMPRADOR/ES

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

VIGÉSIMA.- CONSENTIMIENTO

***EL/LOS COMPRADORE/S** Mediante la suscripción del presente documento, autoriza/n a **LA VENDEDORA** a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADORE/S** autorizan a **LA VENDEDORA** para que transfiera a terceros autorizados 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 vivaqym atencioncliente@qym.com.pe con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de ***LA VENDEDORA*** *ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.*

VIGÉSIMO PRIMERA.- PODER DE REPRESENTACIÓN

EL/LOS COMPRADORE/S *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 a lo establecido en la cláusula novena del* ***CONTRATO.***

De igual forma, ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *facultan a* ***LA VENDEDORA*** *a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial.*

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

Lima, ___ de _____ de ____

EL/LOS COMPRADOR/ES	*EL/LOS COMPRADOR/ES*
LA VENDEDORA	*LA VENDEDORA*

"Los Parques del Callao"==========

Financiamiento Fraccionamiento Cuota Inicial==========

ANEXO I==========

DE LAS PARTES:==========

A. EL/LOS COMPRADOR/ES:==========

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Domicilio Legal	
Teléfonos	
Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

B. DE LA VENDEDORA: Representantes Legales==========

Nombres y Apellidos	*JUAN FERNANDO CADENAS CUYA*
DNI	*07835042*
Nombres y Apellidos	
DNI	
Domicilio Legal	*Av. Petit Thouars Nº 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.*
Poderes	*Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.*

C. DEL BANCO Y DEL CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO: (Completar de ser aplicable)==========

Denominación	*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*
RUC	*XXXXXXXXXXXXXXXX*
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	

==========

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX==========

"Los Parques del Callao"==========

Financiamiento Fraccionamiento Cuota Inicial==========

ANEXO II==========

A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:==========

Etapa	
Edificio	
Departamento Nº	
Área techada Aproximada m²	
Área Ocupada Aproximada m²	
Estacionamiento Nº	

B. DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:==========

B.1 Precio: S/. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 00/100 Nuevos Soles)==========

B.2 Forma de Pago: ==========

x	Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario	Cuota Inicial	S/.
		Bono Buen Pagador	S/.
		Saldo Crédito Hipotecario	S/.

B.3 NÚMERO DE CTA. CTE. PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL: ==========

Banco: XXXXXXXXXXXXXXX==========

Cuenta Número: XXXXXXXXXXXXXXX==========

Moneda: Nuevos Soles (S/.). ==========

Cuenta a nombre de: VIVA GYM S.A. (Razón Social)==========

Ruc: 20493040643==========

Nombre de la cuenta XXXXXXXXXXXXXXX==========

Código: XXXXXXXXXXXXXXX==========

C.NÚMERO Y MONEDA DE LA CUENTA CORRIENTE RECAUDADORA-DESEMBOLSO: ==========

Banco: BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP==========

Cuenta Número: ==========

Moneda: Nuevos Soles (S/.). ==========

Nombre de la cuenta ==========

D. DE LA FECHA DE ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S:==========

*La fecha de entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** es: **XXXXXXXXXXXXXXX***==========

*Esta fecha sólo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de lo dispuesto en la cláusula correspondiente al plazo para la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S.***==========

E. CRONOGRAMA DE VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL PRECIO DE VENTA: *(sólo aplica en caso se trate de compraventas al contado con pago diferido).*==========

==========

==========

==========

==========

==========

==========

==========

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX==========

"Los Parques del Callao"==========

Financiamiento Fraccionamiento Cuota Inicial==========

Anexo III==========

CUADRO DE ACABADOS==========

"Los Parques del Callao"

Contado

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO

SEÑOR NOTARIO:

*Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, **"LA VENDEDORA"**), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el **ANEXO I** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el **"ANEXO I"**), y de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el **ANEXO I.***

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

==========

==========

==========

==========

==========

==========

PRIMERA.- ANTECEDENTES

*1.1 Por Escritura Pública de fecha 30 de enero de 2013, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso Puente, mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, **"LA FIDUCIARIA"**) aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 21,136.54m2 ubicado en Av. República de Argentina N° 2430 en el distrito de Cercado Callao, provincia del Callao y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 70207253 del Registro de Predios del Callao (en adelante "el Terreno").*

*Por Escritura Pública de fecha XX de XXXXXXXXXX de 201X, otorgada ante Notario de Lima, Dr. XXXXXXXXXXX, **LA VENDEDORA** suscribió la "Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía", con el cual se modifica el Fideicomiso Puente elevado a Escritura Pública con fecha 30 de enero de 2013; y cuyo fin es incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución del Proyecto Inmobiliario, dentro del Patrimonio Fideicometido (en adelante "El Patrimonio Fideicometido"), así como incorporar al **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ – BCP**.*

*Asimismo, en la fecha de la Escritura Pública de la Modificación Integral del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración (en adelante "Fideicomiso de Flujos") mediante el cual **LA VENDEDORA** transfirió al patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA**, los derechos de cobro y flujos dinerarios correspondientes al pago íntegro de la cuota inicial y el saldo del precio de venta que se establece en el presente contrato a favor de dicho patrimonio fideicometido.*

*1.2 **LA VENDEDORA** se encuentra desarrollando el Proyecto denominado Los Parques del Callao, sobre el Terreno, el mismo que constará de novecientos ochenta y cuatro (984) departamentos y trescientos veintiocho (328) estacionamientos aproximadamente (en adelante **EL PROYECTO**), el cual será construido por etapas.*

Se ha proyectado la construcción de Tres (03) condominios que gozarán de áreas y servicios comunes de recreación independientes, pero se encontrarán interconectados a través de accesos y pasos peatonales comunes a los tres. Asimismo, se ha previsto que algunas áreas y servicios comunes como la cisterna de agua, la cisterna de agua contra incendio, los humedales (sistema de reúso de agua), la administración y sectores de estacionamientos, entre otros, sean compartidos con el propósito de darles un uso eficiente y minimizar sus costos de mantenimiento.

*1.3 Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° 70207253, podrá tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse **EL/LOS INMUEBLE/S** de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° 70207253.*

*1.4 **EL PROYECTO** comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo, **EL PROYECTO** considera la instalación y*

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

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

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

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

1.8 ***EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y haber recibido copia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 056-2015-MPC-GGDU-GO emitida con fecha 12 de agosto de 2015 por Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, para la construcción de **EL PROYECTO**.*

<u>SEGUNDA</u>.- RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

2.1 ***EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA, LA FIDUCIARIA** y el **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP** han suscrito el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Fideicomiso de Flujos, los cuales podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo. Las partes declaran que en caso hubiese alguna discrepancia entre los precitados contratos de fideicomiso y el presente documento, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en éste último.*

2.2 *En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **EL/LOS INMUEBLE/S** materia de este contrato, cuyas áreas, relación de acabados y áreas comunes constan en el **ANEXO II** que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato el que incluye además el plano*

*de ubicación de **EL/LOS INMUEBLE/S** que forma parte del **ANEXO II**, se encontrará/n bajo el dominio fiduciario a favor de **LA FIDUCIARIA** hasta que ésta restituya el dominio de **EL/LOS INMUEBLE/S** a **LA VENDEDORA**, lo que ocurrirá cuando se verifiquen las siguientes condiciones:*

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

*b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.*

*c) La cancelación total del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora.*

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

TERCERA**.- **OBJETO

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

***3.2** Queda entendido que la presente Compraventa de Bien Futuro se realiza ad corpus e incluye el porcentaje correspondiente a la participación en la copropiedad de las áreas de bienes y servicios comunes del **PROYECTO**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno respectivo (en adelante, el "Reglamento Interno").*

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

CUARTA**.- **PRECIO

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

***4.2** En caso **LA VENDEDORA** le otorgue un financiamiento directo a **EL/LOS COMPRADOR/ES** el precio de venta se pagará de la siguiente manera:*

*a) La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el literal B del **ANEXO II** se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado con anterioridad a la firma del presente contrato, incluyendo los montos por concepto de reserva de **LA UNIDAD INMOBILIARIA** que hayan sido depositados previamente en la Cuenta denominada VIVA GYM - PRY CALLAO abierta por **LA VENDEDORA**, las cuales serán descontados del precio de venta. Estos fondos serán depositados en la Cuenta Recaudadora cuyo número y moneda se indican en el literal C del ANEXO II, abierta por **LA FIDUCIARIA**;*

*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*

*"XXXXXXXXXXXXXX" cuyo número y moneda se indican en el literal C del **ANEXO II.***

c) *Las cuotas pendientes de pago estarán representadas en letras de cambio aceptadas por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, que serán entregadas a **LA VENDEDORA** a la suscripción del presente contrato. Las letras de cambio debidamente canceladas le serán devueltas a **EL/LOS COMPRADOR/ES** contra la entrega a **LA VENDEDORA** de la constancia de depósito del importe de la cuota correspondiente en la cuenta "VIVA GYM – PRY CALLAO".*

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 "XXXXXXXXX". La pérdida o deterioro de las letras de cambio no extingue la obligación en ellas representada.*

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

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

g) ***LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido constituido por el Fideicomiso de Flujos, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados previamente a la cuenta abierta por **LA VENDEDORA**, serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA**, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso de Flujos, indicado en el numeral 1.1 de la Cláusula Primero del Contrato.*

QUINTA.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO

5.1 *El presente contrato se rige por la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de*

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

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

<u>SEXTA</u>.- PLAZO PARA LA ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S

6.1 *Se debe entender por entrega de* ***EL/LOS INMUEBLE/S****, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el literal D del* ***ANEXO II****, 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.*

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.

6.2 *El plazo máximo para que* ***LA VENDEDORA*** *inicie la entrega de* ***EL/LOS INMUEBLE/S****, será el indicado en el literal D del* ***ANEXO II****. Esta fecha podrá ser prorrogada por* ***LA VENDEDORA*** *por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES****. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a* ***LA VENDEDORA****.*

Asimismo, la fecha indicada en el literal D del ***ANEXO II****, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 6.3 siguiente.*

6.3 *Una vez que se verifique: (i) que se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *y/o las penalidades*

*e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.7. 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 novena; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES.** 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.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1 *Siempre que se haya cumplido con lo previsto en el numeral 6.3. de la cláusula sexta, con excepción del acápite (ii), **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** antes que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, lo cual será comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de conformidad con lo previsto en la cláusula sexta.*

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

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

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

***LA FIDUCIARIA** solo será responsable de restituir **EL/LOS INMUEBLES** una vez que se hayan verificado las condiciones señaladas en el numeral 2.2. de la segunda cláusula del presente Contrato y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso.*

NOVENA.- OBLIGACIONES DE EL/LOS COMPRADOR/ES

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

9.2 *Firmar la Escritura Pública que la presente minuta origine dentro de los cinco (5) días útiles siguientes al pago del saldo del precio referido en el literal B del **ANEXO II.***

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

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

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

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

9.7 *Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.7 de los Antecedentes de este contrato.*

9.8 *Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta para* ***LA VENDEDORA.***

9.9 *Reintegrar o reembolsar a* ***LA VENDEDORA*** *todos los gastos bancarios, legales, notariales, registrales y otros relativos a la transferencia del presente contrato que 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 6.3. 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.*

<u>DECIMA</u>.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

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

a) Ante cualquier incumplimiento por parte de ***EL/LOS COMPRADOR/ES****, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.*

b) En caso que la información brindada respecto de los datos personales de ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.*

c) En caso ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de haber cancelado el saldo del precio referido en el literal B del* ***ANEXO II.***

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

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

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

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

10.5 *Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso; precisándose que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no tiene derecho de retención sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** pudiendo **LA VENDEDORA** solicitar la demolición por cuenta y costo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Sin perjuicio de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrá/n retirar las mejoras que puedan separarse de **EL/LOS INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.*

10.6 *Asimismo, el presente contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga el financiamiento adecuado para el desarrollo de **EL PROYECTO**, así como el desembolso del mismo.*

10.7 *Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la devolución, de ser el caso, del precio de venta que corresponda, de acuerdo a los procedimientos regulados en el Fideicomiso de Flujos.*

DECIMO PRIMERA.- CARGAS Y GRAVAMENES

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

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

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

DÉCIMO SEGUNDA.- TRIBUTOS

12.1 *Serán de cargo de **EL/LOS COMPRADOR/ES** (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física de **EL/LOS***

INMUEBLE/S; y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir de la fecha de puesta a disposición de éstos.

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

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

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

DÉCIMO TERCERA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para **LA VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta de **EL/LOS COMPRADOR/ES.**

DÉCIMO CUARTA.- DOMICILIO DE LAS PARTES

Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, se entenderá que las comunicaciones que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.

DECIMO QUINTA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la

Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

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

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

DÉCIMO SÉPTIMA.-CONSENTIMIENTO

EL/LOS COMPRADORE/S *Mediante la suscripción del presente documento, autoriza/n a* ***LA VENDEDORA*** *a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente,* ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *autorizan a* ***LA VENDEDORA*** *para que transfiera a terceros autorizados 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 vivagym_atencioncliente@gym.com.pe con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de ***LA VENDEDORA*** *ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.*

DÉCIMO OCTAVA.- ***PODER DE REPRESENTACIÓN***

EL/LOS COMPRADORE/S *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 a lo establecido en la cláusula novena del* ***CONTRATO.***

De igual forma, ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *facultan a* ***LA VENDEDORA*** *a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial.*

==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========

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

Lima, ____ de _____ de _____

EL/LOS COMPRADOR/ES	*EL/LOS COMPRADOR/ES*
LA VENDEDORA	*LA VENDEDORA*

==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========
==========

"Los Parques del Callao"==========

Contado==========

ANEXO I==========

DE LAS PARTES:==========

A. EL/LOS COMPRADOR/ES:==========

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Domicilio Legal	
Teléfonos	
Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

***B. DE LA VENDEDORA**: Representantes Legales*==========

Nombres y Apellidos	*JUAN FERNANDO CADENAS CUYA*
DNI	*07835042*
Nombres y Apellidos	
DNI	
Domicilio Legal	*Av. Petit Thouars Nº 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.*
Poderes	*Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.*

*C. **DEL BANCO Y DEL CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO**: (Completar de ser aplicable)*==========

Denominación	*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*
RUC	*XXXXXXXXXXXXXXXXX*
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	

==========
==========
==========
==========
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX==========
"Los Parques del Callao"==========
Financiamiento Bancario==========
Contado==========
*A. **CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S**:*==========

Etapa	
Edificio	
Departamento N°	
Área techada Aproximada m²	

Área Ocupada Aproximada m²	
Estacionamiento N°	

B. DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:==========

B.1 Precio: S/. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 00/100 Nuevos Soles)==========

B.2 Forma de Pago: ==========

x	*Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario*	*Cuota Inicial*	*S/.*
		Bono Buen Pagador	*S/.*
		Saldo Crédito Hipotecario	*S/.*

B.3NÚMERO DE CTA. CTE. PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL: ==========

Banco: ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

Cuenta Número: ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

Moneda: ***Nuevos Soles (S/.).*** ==========

Cuenta a nombre de: ***VIVA GYM S.A. (Razón Social)***==========

Ruc: ***20493040643***==========

Nombre de la cuenta ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

Código: ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

C. NÚMERO Y MONEDA DE LA CUENTA CORRIENTE RECAUDADORA-DESEMBOLSO: ==========

Banco: ***BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP***==========

Cuenta Número: ==========

Moneda: Nuevos Soles (S/.). ==========

Nombre de la cuenta ==========

D. DE LA FECHA DE ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S:==========

La fecha de entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *es:* ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

Esta fecha sólo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de lo dispuesto en la cláusula correspondiente al plazo para la entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S***==========

E. CRONOGRAMA DE VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL PRECIO DE VENTA: *(sólo aplica en caso se trate de compraventas al contado con pago diferido).*==========

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX==========

"Los Parques del Callao"==========

Contado==========

Anexo III==========

CUADRO DE ACABADOS==========

SERIE B Nº 5056234

CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA y CUATRO

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Bancario

CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN FUTURO Y CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

SEÑOR NOTARIO:

*Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte **VIVA GYM S.A.** (en adelante, "**LA VENDEDORA**"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el ANEXO I que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "**ANEXO I**"), y, de la otra parte, **EL/LOS COMPRADOR/ES** cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el **ANEXO I.***

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

PRIMERA.- ANTECEDENTES

1.1 *Por Escritura Pública de fecha 30 de enero de 2013, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, **LA VENDEDORA** suscribió un contrato de Fideicomiso Puente, mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante, "**LA FIDUCIARIA**") aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 21,136.54m2 ubicado en Av. República de Argentina N° 2430 en el distrito de Cercado Callao, provincia del Callao y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 70207253 del Registro de Predios del Callao (en adelante "el Terreno").*

*Por Escritura Pública de fecha XX de XXXXXXXXXX de 201X, otorgada ante Notario de Lima, Dr. XXXXXXXXXXX, **LA VENDEDORA** suscribió la "Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía", con el cual se modifica el Fideicomiso Puente elevado a Escritura Pública con fecha 30 de enero de 2013; y cuyo fin es incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución del Proyecto Inmobiliario, dentro del Patrimonio Fideicometido (en adelante "El Patrimonio Fideicometido"), así como incorporar al **BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ – BCP**.*

*Asimismo, en la fecha de la Escritura Pública de la Modificación Integral del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, **LA VENDEDORA** suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración (en adelante "Fideicomiso de Flujos") mediante el cual **LA VENDEDORA** transfirió al patrimonio fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA**, los derechos de cobro y flujos dinerarios correspondientes al pago íntegro de la cuota inicial y el saldo del precio de venta que se establece en el presente contrato a favor de dicho patrimonio fideicometido.*

1.2 ***LA VENDEDORA*** *se encuentra desarrollando el Proyecto denominado Los Parques del Callao, sobre el Terreno, el mismo que constará de novecientos ochenta y cuatro (984) departamentos y trescientos veintiocho (328) estacionamientos aproximadamente (en adelante **EL PROYECTO**), el cual será construido por etapas.*

Se ha proyectado la construcción de tres condominios que gozarán de áreas y servicios comunes de recreación independientes, pero se encontrarán interconectados a través de accesos y pasos peatonales comunes a los tres. Asimismo, se ha previsto que algunas áreas y servicios comunes como la cisterna de agua, la cisterna de agua contra incendio, los humedales (sistema de reúso de agua), la administración y sectores de estacionamientos, entre otros, sean compartidos con el propósito de darles un uso eficiente y minimizar sus costos de mantenimiento.

1.3 *Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° 70207253, podrá tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° 70207253.*

1.4 ***EL PROYECTO*** *comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo,* ***EL PROYECTO*** *considera la instalación y operación de ECOVIVA, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de* ***EL PROYECTO.***

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

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

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

INMUEBLE/S conforme a lo establecido en el numeral 9.3. de la cláusula novena del presente contrato.

1.8 ***EL BANCO*** *cuyos datos de identificación figuran en el literal C del* ***ANEXO I****, ha calificado previamente a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *como sujeto/s de crédito y le/s ha aprobado un crédito hipotecario (en adelante el "Crédito Hipotecario") en virtud al contrato de crédito hipotecario suscrito entre el* ***BANCO*** *y* ***EL/LOS COMPRADORES*** *a que se refiere el* ***ANEXO I*** *(en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario").*

1.9 ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *declaran conocer y haber recibido copia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 056-2015-MPC-GGDU-GO emitida con fecha 12 de agosto de 2015 por Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, para la construcción de* ***EL PROYECTO.***

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

2.1. ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *declara/n conocer que* ***LA VENDEDORA, LA FIDUCIARIA*** *y* ***BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP*** *han suscrito el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Fideicomiso de Flujos, los cuales podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo.*

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

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

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

b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de ***EL/LOS INMUEBLE/S.***

c) La cancelación total del precio de ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora.*

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

TERCERA.- OBJETO

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

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

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

CUARTA.- ***PRECIO***

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

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

a. *La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el acápite B del* ***ANEXO II*** *se pagará mediante la aplicación de los fondos que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *ha/n depositado, con anterioridad a la firma del presente contrato en la cuenta "XXXXXXXXXXXXXXX" cuyo número y moneda se indican en el acápite B.3 del literal B* ***ANEXO II,*** *abierta por* ***LA VENDEDORA.*** *Es condición para la firma del presente contrato que* ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *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.*** *Una vez suscrito el Contrato de Transferencia y aprobado el Crédito Hipotecario por* ***EL BANCO,*** *los importes referidos en este numeral serán depositados en la Cuenta Recaudadora, cuyo número y moneda se indican en el literal C del* ***ANEXO II*** *abierta por* ***LA FIDUCIARIA;***

b. *El saldo del precio de venta que figura en el acápite B del* ***ANEXO II*** *será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por el* ***BANCO*** *en la Cuenta que se indican en el acápite C) del* ***ANEXO II,*** *una vez que: (i)* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el* ***BANCO*** *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").*

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 sétimo día de recibida la comunicación del* ***BANCO.***

   Si el ***BANCO*** *no cumpliera con el desembolso del saldo del precio a* ***LA VENDEDORA*** *por causas atribuibles a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES,*** *o éste/os no cumpliera/n con presentar la información solicitada por la entidad financiera en el plazo de siete (7) días,* ***LA VENDEDORA*** *cobrará una penalidad de S/. XX.XX por cada día de retraso. Dicha penalidad será cobrada antes de la entrega de* ***EL/LOS INMUEBLES*** *como condición indispensable para que ello proceda. Si el retraso de* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *excediera de quince (15) días calendarios,* ***LA VENDEDORA*** *podrá resolver el contrato sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial de la decisión de resolver el contrato por parte de* ***LA VENDEDORA,*** *perdiendo* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *a favor de* ***LA VENDEDORA*** *en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados, hasta el 10% del precio de venta de* ***EL/LOS INMUEBLES.***

*Asimismo, le será descontada del total del precio de venta pagado hasta dicho momento por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, la penalidad generada por el retraso, devolviendo cualquier diferencia a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, sin intereses, dentro de los quince (15) días útiles siguientes.*

*d. **LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta "XXXXXXXXXX" hasta completar la cuota inicial serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA** conforme a los dispuesto en el Contrato de Fideicomiso de Flujos, indicado en el numeral 1.1 de la Cláusula primera del Contrato.*

QUINTA.- DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

***5.1** Los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de Participación que mantiene **LA FIDUCIARIA**, la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de **LA VENDEDORA**, una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES**: (i) haya/n abonado el íntegro de la cuota inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la Cuenta Recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.*

***5.2** En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva **LA FIDUCIARIA**, gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato y los que se señalan en el numeral 5.3. de la presente cláusula.*

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

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

*b) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA** otorgará a su titular el derecho a una alícuota del producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el mismo, equivalente al monto efectivamente pagado señalado en el propio Certificado de Participación, en el que se considerará como máximo el importe del precio de venta establecido en el **ANEXO II**.*

SEXTA.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTIA MOBILIARIA

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

6.2 ***LA FIDUCIARIA*** *Inscribirá la Garantía Mobiliaria sobre el Certificado de Participación en el Registro de Certificados de Participación que mantiene. Sin perjuicio de ello, la garantía mobiliaria se formalizará mediante la inscripción en Registros Públicos de la misma a favor de* ***EL BANCO*** *sobre el Certificado de Participación y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre* ***EL/LOS INMUEBLE/S****, como respaldo del Crédito Hipotecario, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida correspondiente a éste/éstos, conforme a los procedimientos establecidos en la Ley de Garantía Mobiliaria.*

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

SETIMA.- EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA

7.1 *En el eventual caso que* ***EL/LOS COMPRADORES*** *incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *a favor del* ***BANCO****, éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a* ***LA FIDUCIARIA*** *a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, siendo el único que podrá recibir la propiedad de* ***EL/LOS INMUEBLE/S****. Para ello, se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en adelante, el "Poder").*

OCTAVA.- DECLARATORIA DE FÁBRICA, INDEPENDIZACIÓN, REGLAMENTO INTERNO

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

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

inmuebles, las mismas que, de llegar a suscribirse, tendrán únicamente efectos administrativos e internos entre las partes.

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

8.4 *De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, si **LA VENDEDORA** no cumpliera con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** – a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en virtud del poder otorgado por **LA VENDEDORA** a **LA FIDUCIARIA** que forma parte del Contrato de Fideicomiso.*

<u>NOVENA</u>.- PLAZO PARA LA ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S

9.1 *Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, 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.*

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.

9.2 *El plazo máximo para que **LA VENDEDORA** inicie la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, será el indicado en el literal D del **ANEXO II**. Esta fecha podrá ser prorrogada por **LA VENDEDORA** por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a **LA VENDEDORA**.*

*Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II**, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 9.3 siguiente.*

9.3 *Una vez que se verifique que (i) se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.7. de la cláusula primera del presente contrato; (v) que **EL/LOS***

COMPRADOR/ES *hayan cumplido con pagar a* ***LA VENDEDORA*** *los conceptos enumerados en el numeral 12.10. de la cláusula décimo segunda; (vi) que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario;* ***LA VENDEDORA*** *entregará* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES****. 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 COMPRADORES/ES*** *para realizar la entrega en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 *Siempre que se haya cumplido con lo previsto en la cláusula novena, con excepción del acápite (ii), **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación antes que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio y **LA VENDEDORA** haya procedido con la inscripción de la transferencia de propiedad a favor de **EL/LOS COMPRADORES** en los Registros Públicos.*

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

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

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

***LA FIDUCIARIA** solo será responsable de restituir **EL/LOS INMUEBLES** una vez que se hayan verificado las condiciones señaladas en el numeral 2.2. de la segunda cláusula del presente Contrato y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso.*

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

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

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

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

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

12.5 *Tramitar, declarar y pagar, en caso correspondiera, el Impuesto de Alcabala y/u*

obtener la constancia de inafectación a dicho impuesto, según sea el caso, expedida por la autoridad municipal competente, debiendo ser entregada al Notario Público por ser requisito necesario para formalizar la inscripción del presente contrato en los Registros Públicos.

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

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

12.8 *Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.7 de los Antecedentes de este contrato.*

12.9 *Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta para **LA VENDEDORA**.*

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

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

DECIMO TERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

13.1 *Las partes acuerdan que el presente contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios podrá ser resuelto unilateralmente por **LA VENDEDORA**, en caso se presente alguna de las siguientes causales:*

*a) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.*

*b) En caso que la información brindada respecto de los datos personales de **EL/LOS COMPRADOR/ES** sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.*

*c) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.*

*d) En caso **EL/LOS COMPRADOR/ES** no se apersone/n a suscribir el Contrato de Crédito Hipotecario dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que el documento se encuentra listo para la firma.*

*e) Ante cualquier incumplimiento por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el marco del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por **EL BANCO** y*

*comunicado a **LA VENDEDORA**, ya sea por escrito o por correo electrónico.*

*En caso de presentarse cualquiera de las causales descritas en los literales a, b, c y d precedentes, **LA VENDEDORA** deberá requerir por carta notarial a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, para que en un plazo no mayor de quince (15) días, satisfaga su prestación, bajo apercibimiento de que en caso contrario, el contrato quedará resuelto de pleno derecho. En caso de presentarse la causal descrita en el literal e) precedente , el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad equivalente hasta el 10% del precio de venta correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva de pleno derecho desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial o comunicación adicional.*

13.2 *En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido en el numeral 13.1, **LA VENDEDORA** mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados. **LA VENDEDORA** devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.*

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

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

13.5 *Las mejoras y/o construcciones introducidas o que correspondan a **EL/LOS INMUEBLE/S**, cualquiera fuera su naturaleza o valor, quedarán en beneficio de **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin que **LA VENDEDORA** tenga obligación de reembolso; precisándose que **EL/LOS COMPRADOR/ES** no tiene derecho de retención sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** pudiendo **LA VENDEDORA** solicitar la demolición por cuenta y costo de **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Sin perjuicio de lo anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** podrá/n retirar las mejoras que puedan separarse de **EL/LOS INMUEBLE/S** siempre y cuando dicha separación no cause daño alguno a éste/os.*

13.6 *Asimismo, el presente contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga el financiamiento adecuado para el desarrollo de **EL PROYECTO**, así como el desembolso del mismo.*

13.7 *Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la devolución, de ser el caso, del precio de venta que corresponda, de acuerdo a los procedimientos regulados en el Fideicomiso de Flujos.*

DECIMO CUARTA.- CARGAS Y GRAVAMENES

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

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

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

***DÉCIMO QUINTA.-** TRIBUTOS*

***15.1** Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de puesta a disposición de éstos.*

***15.2** En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** por causas imputables al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA**) de **EL/LOS INMUEBLE/S** o la falta de cumplimiento de lo establecido en los acápites (i) y (ii) del numeral 5.1 de la cláusula quinta del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES** o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste de efectuar los pagos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o al titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el **BANCO** en lo que le corresponda.*

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

***15.4** A la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, el titular del Certificado de Participación suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que **EL/LOS INMUEBLE/S** se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se retrase por causas imputables al titular del Certificado de Participación.*

***DÉCIMO SEXTA.-** GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES*

*Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para **LA VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta del titular del Certificado de Participación.*

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

*Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a*

ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S,*** *se entenderá que las comunicaciones que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *brinden instrucción distinta a* ***LA VENDEDORA,*** *mediante carta notarial.*

DECIMO OCTAVA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

DECIMO NOVENA.- DECLARACION DE EL/LOS COMPRADOR/ES

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

VIGÉSIMA.- CONSENTIMIENTO

EL/LOS COMPRADORE/S *Mediante la suscripción del presente documento, autoriza/n a* ***LA VENDEDORA*** *a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente,* ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *autorizan a* ***LA VENDEDORA*** *para que transfiera a terceros autorizados 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 vivagym_atencioncliente@gym.com.pe con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de ***LA VENDEDORA*** *ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.*

VIGÉSIMO PRIMERA.- PODER DE REPRESENTACIÓN

EL/LOS COMPRADORE/S *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 a lo establecido en la cláusula novena del* ***CONTRATO.***

De igual forma, ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *facultan a* ***LA VENDEDORA*** *a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial*

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

Lima, ___ de _____ de ____

EL/LOS COMPRADOR/ES	*EL/LOS COMPRADOR/ES*
LA VENDEDORA	*LA VENDEDORA*

==========

"Los Parques del Callao"==========

Financiamiento Bancario==========

ANEXO I==========

DE LAS PARTES:==========

A. EL/LOS COMPRADOR/ES:==========

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Domicilio Legal	
Teléfonos	

Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

*B. **DE LA VENDEDORA**: Representantes Legales*==========

Nombres y Apellidos	*JUAN FERNANDO CADENAS CUYA*
DNI	*07835042*
Nombres y Apellidos	
DNI	
Domicilio Legal	*Av. Petit Thouars Nº 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.*
Poderes	*Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.*

*C. **DEL BANCO Y DEL CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO**: (Completar de ser aplicable)*==========

Denominación	*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*
RUC	*XXXXXXXXXXXXXXXXX*
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	

==========

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX==========

"Los Parques del Callao"==========

Financiamiento Bancario==========

ANEXO II==========

*A. **CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S**:*==========

Etapa	
Edificio	
Departamento N°	
Área techada Aproximada m²	

Área Ocupada Aproximada m²	
Estacionamiento N°	

B. DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:==========

B.1 Precio: S/. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 00/100 Nuevos Soles)==========

B.2 Forma de Pago: ==========

X	*Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario*	*Cuota Inicial*	*S/.*
		Bono Buen Pagador	*S/.*
		Saldo Crédito Hipotecario	*S/.*

B.3 UMERO DE CTA. CTE. PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL: ==========

Banco: ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

Cuenta Número: ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

Moneda: ***Nuevos Soles (S/.).*** ==========

Cuenta a nombre de: ***VIVA GYM S.A. (Razón Social)***==========

Ruc: ***20493040643***==========

Nombre de la cuenta ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

Código: ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

C.NÚMERO Y MONEDA DE LA CUENTA CORRIENTE RECAUDADORA-DESEMBOLSO: ==========

Banco: ***BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP***==========

Cuenta Número: ==========

Moneda: Nuevos Soles (S/.). ==========

Nombre de la cuenta ==========

D. DE LA FECHA DE ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S:==========

La fecha de entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *es:* ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

Esta fecha sólo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de lo dispuesto en la cláusula correspondiente al plazo para la entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S.***==========

E. CRONOGRAMA DE VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL PRECIO DE VENTA: *(sólo aplica en caso se trate de compraventas al contado con pago diferido).*==========

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX==========

"Los Parques del Callao"==========

Financiamiento Bancario ==========

Anexo III==========

CUADRO DE ACABADOS==========

SERIE B Nº 5056242

CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA y DOS

"Los Parques del Callao"

Financiamiento Plan Ahorro

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

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios, que celebran de una parte ***VIVA GYM S.A.*** *(en adelante, "****LA VENDEDORA****"), con RUC N° 20493040643, con domicilio para los efectos de este contrato en Av. Petit Thouars 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por las personas cuyos datos y poderes figuran en el ANEXO I que suscrito por las partes forma parte integrante del presente contrato (en adelante, el "ANEXO I"), y, de la otra parte,* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *cuyo/s nombre/s y generales de ley figuran en el ANEXO I.*

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

PRIMERA.- ANTECEDENTES

1.1 *Por Escritura Pública de fecha 30 de enero de 2013, otorgada ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama,* ***LA VENDEDORA*** *suscribió un contrato de Fideicomiso Puente, mediante el cual ésta constituyó un patrimonio fideicometido administrado por* ***LA FIDUCIARIA S.A.****, identificada con RUC No. 20501842771 (en adelante,* ***"LA FIDUCIARIA")*** *aportando al mismo un terreno de su propiedad con un área de 21,136.54m2 ubicado en Av. República de Argentina N° 2430 en el distrito de Cercado Callao, provincia del Callao y departamento de Lima, según consta de la Partida N° 70207253 del Registro de Predios del Callao (en adelante "el Terreno").*

Por Escritura Pública de fecha XX de XXXXXXXXXX de 201X, otorgada ante Notario de Lima, Dr. XXXXXXXXXXX, ***LA VENDEDORA*** *suscribió la "Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía", con el cual se modifica el Fideicomiso Puente elevado a Escritura Pública con fecha 30 de enero de 2013; y cuyo fin es incorporar nuevos bienes fideicometidos relacionados con la ejecución del Proyecto Inmobiliario, dentro del Patrimonio Fideicometido (en adelante "El Patrimonio Fideicometido"), así como incorporar al* ***BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ – BCP.***

Asimismo, en la fecha de la Escritura Pública de la Modificación Integral del Contrato de Fideicomiso de Administración y Garantía, ***LA VENDEDORA*** *suscribió un Contrato de Fideicomiso en Administración (en adelante "Fideicomiso de Flujos") mediante el cual* ***LA VENDEDORA*** *transfirió al patrimonio fideicometido administrado por* ***LA FIDUCIARIA****, los derechos de cobro y flujos dinerarios correspondientes al pago íntegro de la cuota inicial y el saldo del precio de venta que se establece en el presente contrato a favor de dicho patrimonio fideicometido.*

1.2 ***LA VENDEDORA*** *se encuentra desarrollando el Proyecto denominado Los Parques del Callao, sobre el Terreno, el mismo que constará de novecientos ochenta y cuatro (984) departamentos y trescientos veintiocho (328) estacionamientos aproximadamente (en adelante* ***EL PROYECTO****), el cual será construido por etapas.*

Se ha proyectado la construcción de tres condominios que gozarán de áreas y servicios comunes de recreación independientes, pero se encontrarán interconectados a través de accesos y pasos peatonales comunes a los tres. Asimismo, se ha previsto que algunas áreas y servicios comunes como la cisterna de agua, la cisterna de agua contra incendio, los humedales (sistema de reúso de agua), la administración y sectores de estacionamientos, entre otros, sean compartidos con el propósito de darles un uso

eficiente y minimizar sus costos de mantenimiento.

1.3 *Las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto descrito en el numeral 1.2 a desarrollarse en la Partida N° 70207253, podrá tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° 70207253.*

1.4 ***EL PROYECTO*** *comprende la construcción de viviendas enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, y áreas comunes que incluyen recreación, comercio, entre otros. Asimismo,* ***EL PROYECTO*** *considera la instalación y operación de ECOVIVA, un sistema que consiste en la reutilización del agua para que, luego de ser tratada, sea reutilizada exclusivamente para el riego de las áreas verdes de* ***EL PROYECTO****.*

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

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

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

1.8 *En caso que así se indique en el* ***ANEXO II****: (i) el* ***BANCO*** *cuyos datos de identificación figuran en el literal C) del* ***ANEXO I****, ha calificado previamente a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *como sujeto/s de crédito y le/s ha aprobado un crédito hipotecario (en adelante el "Crédito Hipotecario") en virtud al contrato de crédito hipotecario suscrito entre el* ***BANCO*** *y* ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *a que se refiere el* ***ANEXO I*** *(en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario"); o (ii) el* ***BANCO*** *cuyos datos de identificación figuran en el literal C) del* ***ANEXO I****, ha calificado previamente a* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *como sujeto/s de crédito bajo el sistema Plan Ahorro (en adelante el "Plan Ahorro") por el número de meses que se indican en el literal B*

*del **ANEXO II**, en virtud del cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a depositar mensualmente una suma de dinero en la cuenta que para tal efecto éste/os ha/n abierto en el **BANCO.** Sólo una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del Plan Ahorro, el **BANCO** le/s aprobará un crédito hipotecario (en adelante el "crédito hipotecario") y suscribirá con **EL/LOS COMPRADOR/ES** un Contrato de Crédito Hipotecario (en adelante el "Contrato de Crédito Hipotecario").*

1.9 ***EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y haber recibido copia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 056-2015-MPC-GGDU-GO emitida con fecha 12 de agosto de 2015 por Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, para la construcción de **EL PROYECTO***

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

2.1. ***EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que **LA VENDEDORA** y **LA FIDUCIARIA** han suscrito el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Fideicomiso de Flujos, los cuales podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo.*

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

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

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

*b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S**.*

*c) La cancelación total del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que este haya ingresado en su totalidad a la cuenta recaudadora.*

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

TERCERA.- OBJETO

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

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

3.3 ***EL/LOS COMPRADOR/ES** declara/n conocer que el área y linderos definitivos de **EL/LOS INMUEBLE/S** serán establecidos a la terminación de **EL PROYECTO** en la Declaratoria de Fábrica e Independización correspondiente. Asimismo, reconoce como numeración de **EL/LOS INMUEBLES** la que*

*genere el Certificado de Conformidad de Obra y de numeración que expida la Municipalidad Provincial del Callao, la misma que servirá para la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** y que en su momento quedará consignada en su ficha registral independizada.*

CUARTA.- ***PRECIO***

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

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

a. *La suma correspondiente a la cuota inicial del precio de venta que figura en el acápite B del **ANEXO II** se pagará mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado, con anterioridad a la firma del presente contrato en la cuenta "XXXXXXXXXXX" cuyo número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II**, abierta por **LA VENDEDORA**.*

   *En el caso de Plan Ahorro, **EL/LOS COMPRADOR/ES** pagará/n una primera parte de la cuota inicial del precio de venta, según como se señala en el **ANEXO II**, mediante la aplicación de los fondos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha/n depositado, con anterioridad a la firma del presente contrato en la cuenta que para tal efecto éste/os ha/n abierto en el **BANCO** cuyo número y moneda se indican en el literal B del **ANEXO II** y el saldo de la cuota inicial se pagará una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n sido calificado/s por el **BANCO** como sujetos del crédito hipotecario; y*

   *Es condición para la firma del presente contrato que **EL/LOS COMPRADORE/S** haya/n depositado íntegramente el monto de la Reserva de **EL/LOS INMUEBLE/S** en la cuenta que **LA VENDEDORA** le/s indique, la misma que se descontará del precio de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y*

b. *El saldo del precio de venta que figura en el acápite B.2 del **ANEXO II** será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por el **BANCO** en la Cuenta que se indican en el acápite C del **ANEXO II**, una vez que: (i) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n cumplido con el pago total y oportuno de las mensualidades del Plan Ahorro; (ii) **EL/LOS COMPRADOR/ES** haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con el **BANCO** y (iii) el **BANCO** reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria, a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato (en adelante el "Contrato de Garantía Mobiliaria").*

c. ***EL/LOS COMPRADOR/ES** se compromete/n a presentar dentro de los siete (7) días siguientes al requerimiento del **BANCO**, la información requerida por éste para el desembolso y a suscribir los documentos necesarios para dicho desembolso, a más tardar al sétimo día de recibida la comunicación del **BANCO**.*

   *Si el **BANCO** no cumpliera con el desembolso del saldo del precio a **LA VENDEDORA** por causas atribuibles a **EL/LOS COMPRADOR/ES**, o éste/os no cumpliera/n con presentar la información solicitada por la entidad financiera en el plazo de siete (7) días, **LA VENDEDORA** cobrará una penalidad de S/. XX.XX por cada día de retraso. Dicha penalidad será cobrada antes de la entrega de **EL/LOS INMUEBLES** como condición indispensable para que ello proceda. Si el retraso de **EL/LOS COMPRADOR/ES** excediera de quince (15) días calendarios, **LA VENDEDORA** podrá resolver el contrato sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial, bastando una comunicación notarial de la decisión de resolver el contrato por parte de **LA VENDEDORA**, perdiendo **EL/LOS COMPRADOR/ES** a favor de **LA VENDEDORA** en calidad de reparación por los daños y perjuicios*

*ocasionados, hasta el 10% del precio de venta de **EL/LOS INMUEBLES.***

*Asimismo, le será descontada del total del precio de venta pagado hasta dicho momento por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, la penalidad generada por el retraso, devolviendo cualquier diferencia a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, sin intereses, dentro de los quince (15) días útiles siguientes.*

d. ***LA VENDEDORA** y **EL/LOS COMPRADOR/ES** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **LA VENDEDORA** que se generen en virtud del presente contrato y del cumplimiento de las obligaciones previstas en éste han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido constituido por el Fideicomiso de Flujos, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito que hayan sido depositados a la cuenta "XXXXXXXXXXXXX" serán transferidos a la Cuenta Recaudadora que será abierta por **LA FIDUCIARIA**, conforme a los dispuesto en el Contrato de Fideicomiso de Flujos, indicado en el numeral 1.1 de la Cláusula primera del Contrato.*

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

5.1 *Los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registró de Certificados de participación que mantiene **LA FIDUCIARIA**, la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, por instrucción de **LA VENDEDORA**, una vez que **EL/LOS COMPRADOR/ES**: (i) haya/n abonado el íntegro de la cuota inicial referida en la cláusula cuarta de este contrato y este monto haya sido transferido a la Cuenta Recaudadora; y (ii) haya/n suscrito el presente contrato.*

5.2 *En tal sentido, una vez que el titular del Certificado de Participación se encuentre inscrito en el registro de certificados de participación que lleva **LA FIDUCIARIA**, gozará de los derechos establecidos en la cláusula tercera del presente contrato y los que se señalan en el numeral 5.3. de la presente cláusula.*

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

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

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

*b) En el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA** otorgará a su titular el derecho a una alícuota del producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el mismo, equivalente al monto efectivamente pagado señalado en el propio Certificado de Participación, en el que se considerará como máximo el importe del precio de venta establecido en el **ANEXO II**.*

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

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

*Crédito Hipotecario, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmará/n el respectivo Contrato de Garantía Mobiliaria.*

6.2 ***LA FIDUCIARIA** Inscribirá la Garantía Mobiliaria sobre el Certificado de Participación en el Registro de Certificados de Participación que mantiene. Sin perjuicio de ello, la garantía mobiliaria se formalizará mediante la inscripción en Registros Públicos de la misma a favor del **BANCO** sobre el Certificado de Participación y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S**, como respaldo del Crédito Hipotecario, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida correspondiente a éste/éstos, conforme a los procedimientos establecidos en la Ley de Garantía Mobiliaria.*

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

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

7.1 *En el eventual caso que **EL/LOS COMPRADORES** incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del **BANCO**, éste podrá ejecutar la garantía mobiliaria a fin de transferir el Certificado de Participación a un tercer adquirente, dicha transferencia deberá ser comunicada a **LA FIDUCIARIA** a efecto de dejar constancia de la misma en el Registro de Certificados de Participación. Dicho tercer adquirente, en su condición de nuevo titular del Certificado de Participación, será quien goce de los derechos que éste otorga según lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, siendo el único que podrá recibir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**. Para ello, se deberá verificar lo siguiente: (i) el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, (ii) el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente contrato (en adelante, el "Poder").*

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

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

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

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

8.4 *De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, si **LA VENDEDORA** no cumpliera con transferir la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación, o si dicha obligación no pudiese verse satisfecha por razones de cualquier índole, **LA FIDUCIARIA** – a solicitud de cualquiera de los fideicomisarios podrá efectuar la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación estando facultada a suscribir todos los documentos y/o realizar todos los actos necesarios para ello, en virtud del poder otorgado por **LA VENDEDORA** a **LA FIDUCIARIA** que forma parte del Contrato de Fideicomiso.*

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

9.1 *Se debe entender por entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, la entrega de éste/os último/s y de las áreas comunes esenciales, indicadas en el literal H del **ANEXO II**, 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.*
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.

9.2 *El plazo máximo para que **LA VENDEDORA** inicie la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, será el indicado en el literal D del **ANEXO II**. Esta fecha podrá ser prorrogada por **LA VENDEDORA** por razones de caso fortuito o fuerza mayor que le impidan el cumplimiento cabal de la prestación, lo que será necesariamente comunicado a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. Se deja expresa constancia que los retrasos que obedezcan a huelgas del Sector Construcción Civil, se consideran como una razón de fuerza mayor, no imputable a **LA VENDEDORA**.*
*Asimismo, la fecha indicada en el literal D del **ANEXO II**, solo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de la cláusula 9.3 siguiente.*

9.3 *Una vez que se verifique que (i) se encuentra cancelado íntegramente el precio de venta previsto en la cláusula cuarta del presente contrato así como cualquier pago adicional vinculado a **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADORES** conforme a lo señalado en el numeral 1.7. de la cláusula primera del presente contrato; (v) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan cumplido con pagar a **LA VENDEDORA** los conceptos enumerados en el numeral 12.10. de la cláusula décimo segunda; (vi) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** se encuentre/n al día en el pago del Crédito Hipotecario; **LA VENDEDORA** entregará **EL/LOS INMUEBLE/S** a **EL/LOS COMPRADOR/ES**. 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 hábiles de haberse verificado el cumplimiento antes descrito.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*responsabilidad de **EL/LOS COMPRADOR/ES** y los demás propietarios.*

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

10.1 *Siempre que se haya cumplido con lo previsto en la cláusula novena, con excepción del acápite (ii), **LA VENDEDORA** podrá entregar la posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor del titular del Certificado de Participación antes que **LA FIDUCIARIA** haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio y **LA VENDEDORA** haya procedido con la inscripción de la transferencia de propiedad a favor de **EL/LOS COMPRADORES** en los Registros Públicos.*

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

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

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

***LA FIDUCIARIA** solo será responsable de restituir **EL/LOS INMUEBLES** una vez que se hayan verificado las condiciones señaladas en el numeral 2.2. de la segunda cláusula del presente Contrato y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso.*

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

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

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

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

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

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

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

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

12.8 *Suscribir, si fuera el caso, el o los contrato(s) de cesión de posición contractual a los que se refiere el numeral 1.7 de los Antecedentes de este contrato.*

12.9 *Asumir íntegramente los gastos notariales, impuestos, derechos y gastos registrales correspondientes a la presente transferencia, incluyendo una copia simple del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta para* ***LA VENDEDORA.***

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

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

DECIMO TERCERA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

13.1 *Las partes acuerdan que el presente contrato de Compra Venta de Bien Futuro y Cesión de Derechos Fiduciarios podrá ser resuelto unilateralmente por* ***LA VENDEDORA****, en caso se presente alguna de las siguientes causales:*

a) Ante cualquier incumplimiento por parte de ***EL/LOS COMPRADOR/ES****, de cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato.*

b) En caso que la información brindada respecto de los datos personales de ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *sea falsa, o que en caso los datos personales hayan cambiado y no lo hubieran comunicado con anterioridad a la firma de la Escritura Pública.*

c) En caso ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *no firme/n la Escritura Pública dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que se encuentra lista para la firma.*

d) En caso ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *no se apersone/n a suscribir el Contrato de Crédito Hipotecario dentro de los cinco (5) días útiles siguientes de comunicado que el documento se encuentra listo para la firma.*

e) Ante cualquier incumplimiento por parte de ***EL/LOS COMPRADORES*** *en el Plan Ahorro debidamente declarado por el* ***BANCO*** *y comunicado a* ***LA VENDEDORA*** *ya sea por escrito o por correo electrónico.*

f) Ante cualquier incumplimiento por parte de ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *en el marco del Contrato de Crédito Hipotecario, debidamente declarado por* ***EL BANCO*** *y comunicado a* ***LA VENDEDORA****, ya sea por escrito o por correo electrónico.*

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

13.2 *En caso se produjera la resolución contractual de acuerdo a lo referido en el numeral 13.1,* ***LA VENDEDORA*** *mantendrá en su poder una suma de hasta el 10% del precio de venta de* ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *en calidad de compensación por los daños y perjuicios generados.* ***LA VENDEDORA*** *devolverá el remanente, si lo hubiere, del capital del precio de venta pagado sin intereses de ningún tipo, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes de producida la resolución contractual.*

13.3 *En caso de presentarse la causal descrita en el literal e) del numeral 13.1., donde* ***EL/LOS COMPRADOR/ES*** *no cumpliera/n con depositar en la cuenta bancaria indicada en el Anexo II,*

*cualquiera de las mensualidades del Plan Ahorro en el plazo estipulado, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad equivalente hasta el 10% del precio de venta correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva de pleno derecho desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial o comunicación adicional. Para esos efectos, **LA VENDEDORA** aplicará las mensualidades pagadas por **EL/LOS COMPRADORES** en la cuenta bancaria respectiva como Plan Ahorro, al pago de la penalidad, por lo que no procederá la devolución de suma alguna a **EL/LOS COMPRADOR/ES.***

*En el único escenario en que procederá la devolución a **EL/LOS COMPRADOR/ES** de los montos depositados es aquél en que el **BANCO** no califique positivamente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** como sujeto/s de crédito, a pesar de que éste/os (i) ha/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con las mensualidades del Plan Ahorro; (ii) ha/n cumplido a cabalidad y de manera oportuna con la presentación de la información completa y veraz a **EL BANCO** para su calificación; y, (iii) no ha/n variado su situación financiera de manera que incida en su calificación durante el plazo del Plan Ahorro. Las partes acuerdan que la descalificación de **EL/LOS COMPRADOR/ES** por el **BANCO** como sujeto/s de crédito ocasionará la resolución automática del presente contrato obligándose a suscribir los documentos de resolución correspondientes. En ese caso, la devolución procederá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de dichos documentos. En caso se presentase la causal descrita en el literal f) precedente, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho, generándose a favor de **LA VENDEDORA** una penalidad equivalente hasta el 10% del precio de venta correspondiente a **EL/LOS INMUEBLE/S** en calidad de reparación por los daños y perjuicios ocasionados. La resolución será efectiva de pleno derecho desde que **LA VENDEDORA** comunique a **EL/LOS COMPRADOR/ES** por carta notarial el incumplimiento respectivo, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial o comunicación adicional.*

13.4 *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.*

13.5 *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 encontrará/n obligado/s a pagar a título de penalidad a **LA VENDEDORA** el equivalente a S/. XXX.XX (Cien Nuevos Soles) por cada día que no desocupen en su totalidad **EL/LOS INMUEBLE/S**; sin perjuicio de la aplicación del monto establecido como penalidad en calidad de compensación por los daños ocasionados a **LA VENDEDORA.***

13.6 *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.*

13.7 *Asimismo, el presente contrato estará sujeto a la condición resolutoria expresa, que **LA VENDEDORA** no obtenga el financiamiento adecuado para el desarrollo de **EL PROYECTO**, así como el desembolso del mismo.*

13.8 *Ante una resolución del contrato, **LA VENDEDORA** será la única responsable por la*

devolución, de ser el caso, del precio de venta que corresponda, de acuerdo a los procedimientos regulados en el Fideicomiso de Flujos.

DECIMO CUARTA.- CARGAS Y GRAVAMENES

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

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

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

DÉCIMO QUINTA.- TRIBUTOS

15.1 *Serán de cargo del titular del Certificado de Participación (i) el Impuesto Predial que corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S** a partir del ejercicio siguiente a la fecha de la entrega física de éstos; (ii) los arbitrios que se deriven a partir de la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**; y (iii) el pago del mantenimiento del edificio en el que se encuentre **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como el mantenimiento de las áreas y bienes comunes esenciales y no esenciales a partir de la fecha de puesta a disposición de éstos.*

15.2 *En el supuesto caso que no se hubiera efectuado la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S** por causas imputables al titular del Certificado de Participación (tales como la no concurrencia del titular del Certificado de Participación al acto de entrega, en cuyo caso prevalecerá el que se encuentre inscrito en el Registro del Certificados de Participación que lleva **LA FIDUCIARIA**) de **EL/LOS INMUEBLE/S** o la falta de cumplimiento de lo establecido en los acápites (i) y (ii) del numeral 5.1 de la cláusula quinta del presente contrato), se dejará constancia de este hecho mediante carta cursada por **LA VENDEDORA** al domicilio de **EL/LOS COMPRADOR/ES** o del titular del Certificado de Participación, devengándose a partir de dicho momento, la obligación de éste de efectuar los pagos referidos en el numeral precedente. En este caso, para que proceda la entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, **EL/LOS COMPRADOR/ES** o al titular del Certificado de Participación, deberá acreditar a **LA VENDEDORA** el pago de los referidos conceptos, lo que será verificado por esta última con el **BANCO** en lo que le corresponda.*

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

15.4 *A la fecha de entrega física de **EL/LOS INMUEBLE/S**, el titular del Certificado de Participación suscribirá el Acta de Entrega correspondiente y, de ser el caso, una carta que certifique que **EL/LOS INMUEBLE/S** se entregaron antes del plazo. Esta carta deberá ser entregada aun cuando la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S** se retrase por causas imputables al titular del Certificado de Participación.*

DÉCIMO SEXTA.- GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

*Las partes se obligan a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine. Todos los gastos notariales y registrales que se deriven del presente contrato y las cláusulas adicionales o adendas futuras, de ser el caso, incluyendo una copia simple para **LA VENDEDORA**, de la respectiva Escritura Pública que la presente minuta y/o sus cláusulas adicionales generen, con constancia de su inscripción registral, que serán de cargo y cuenta del titular del Certificado de Participación.*

DÉCIMO SETIMA.- DOMICILIO DE LAS PARTES

*Los domicilios de las partes son los que se señalan en los literales A y B del **ANEXO I** y en la introducción de este contrato, debiendo dirigirse a ellos cualquier comunicación o notificación. Cualquier modificación de los domicilios deberá ser notificada a la otra parte por escrito con cargo de recepción por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación. De lo contrario, la modificación carece de validez para los efectos del contrato. Una vez realizada la entrega de **EL/LOS INMUEBLE/S**, se entenderá que las comunicaciones que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a **LA VENDEDORA**, mediante carta notarial.*

DECIMO OCTAVA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y COMPETENCIA

Todas las controversias que pudieran derivarse de este contrato, incluidas las de su existencia, nulidad o invalidez, y que las partes no pudieran resolver directamente dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, serán conocidas y resueltas, conforme a las Leyes del Perú, mediante arbitraje de derecho, por un árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. El laudo deberá emitirse en un plazo de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha de ser asumidas sus funciones por el árbitro y tendrá carácter definitivo e inapelable. El proceso arbitral se realizará en idioma español y su sede será fijada por el árbitro dentro de la ciudad de Lima. En todo lo no previsto en la presente cláusula, se aplicará el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y, supletoriamente, lo previsto en la Ley General de Arbitraje. Los gastos y costos que conlleve el arbitraje incluido honorarios de los abogados serán asumidos por la parte vencida.

DECIMO NOVENA.- DECLARACION DE EL/LOS COMPRADOR/ES

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

VIGÉSIMA.- CONSENTIMIENTO

***EL/LOS COMPRADORE/S** Mediante la suscripción del presente documento, autoriza/n a **LA VENDEDORA** a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADORE/S** autorizan a **LA VENDEDORA** para que transfiera a terceros autorizados 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 vivagym_atencioncliente@gym.com.pe con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de **LA VENDEDORA** ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.*

VIGÉSIMO PRIMERA.- PODER DE REPRESENTACIÓN

EL/LOS COMPRADORE/S *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 a lo establecido en la cláusula novena del* ***CONTRATO.***

De igual forma, ***EL/LOS COMPRADORE/S*** *facultan a* ***LA VENDEDORA*** *a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial*

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

Lima, ___ de _____ de ____

EL/LOS COMPRADOR/ES	*EL/LOS COMPRADOR/ES*
LA VENDEDORA	*LA VENDEDORA*

==========

"Los Parques del Callao"==========

Financiamiento Plan Ahorro==========

ANEXO I==========

DE LAS PARTES:==========

A. EL/LOS COMPRADOR/ES:==========

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Domicilio Legal	

Teléfonos	
Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

B. DE LA VENDEDORA: Representantes Legales==========

Nombres y Apellidos	*JUAN FERNANDO CADENAS CUYA*
DNI	*07835042*
Nombres y Apellidos	
DNI	
Domicilio Legal	*Av. Petit Thouars Nº 4957, Distrito Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.*
Poderes	*Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.*

C. DEL BANCO Y DEL CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO: (Completar de ser aplicable)==========

Denominación	*XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*
RUC	*XXXXXXXXXXXXXXXX*
Fecha del Contrato de Crédito Hipotecario	

==========

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX==========

"Los Parques del Callao"==========

Financiamiento Plan Ahorro==========

ANEXO II==========

A. CARACTERÍSTICAS DE EL/LOS INMUEBLE/S:==========

Etapa	
Edificio	
Departamento Nº	

Área techada Aproximada m²	
Área Ocupada Aproximada m²	
Estacionamiento Nº	

B. DEL PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:==========

B.1 Precio: S/. XXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 00/100 Nuevos Soles)==========

B.2 Forma de Pago: ==========

x	*Financiamiento con fondos provenientes del Crédito Hipotecario*	*Cuota Inicial*	*S/.*
		Bono Buen Pagador	*S/.*
		Saldo Crédito Hipotecario	*S/.*

B.3 NÚMERO DE CTA. CTE. PARA EL PAGO DE LA CUOTA INICIAL: ==========

Banco: ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

Cuenta Número: ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

Moneda: ***Nuevos Soles (S/.).*** ==========

Cuenta a nombre de: ***VIVA GYM S.A. (Razón Social)***==========

Ruc: ***20493040643***==========

Nombre de la cuenta ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

Código: ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

C. NÚMERO Y MONEDA DE LA CUENTA CORRIENTE RECAUDADORA-DESEMBOLSO: ==========

Banco: ***BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - BCP***==========

Cuenta Número: ==========

Moneda: Nuevos Soles (S/.). ==========

Nombre de la cuenta ==========

D. DE LA FECHA DE ENTREGA DE EL/LOS INMUEBLE/S:==========

La fecha de entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S*** *es:* ***XXXXXXXXXXXXXXX***==========

Esta fecha sólo será exigible en el supuesto que se haya verificado el cumplimiento de lo dispuesto en la cláusula correspondiente al plazo para la entrega de ***EL/LOS INMUEBLE/S.***==========

E. CRONOGRAMA DE VENCIMIENTO DE LAS CUOTAS CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL PRECIO DE VENTA: *(sólo aplica en caso se trate de compraventas al contado con pago diferido).*==========

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX==========

"Los Parques del Callao"==========

Financiamiento Plan Ahorro ==========

Anexo III==========

CUADRO DE ACABADOS==========

ANEXO 4

RELACIÓN DE CONTRATOS DE TRANSFERENCIA SUSCRITOS ANTES DE LA FIRMA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

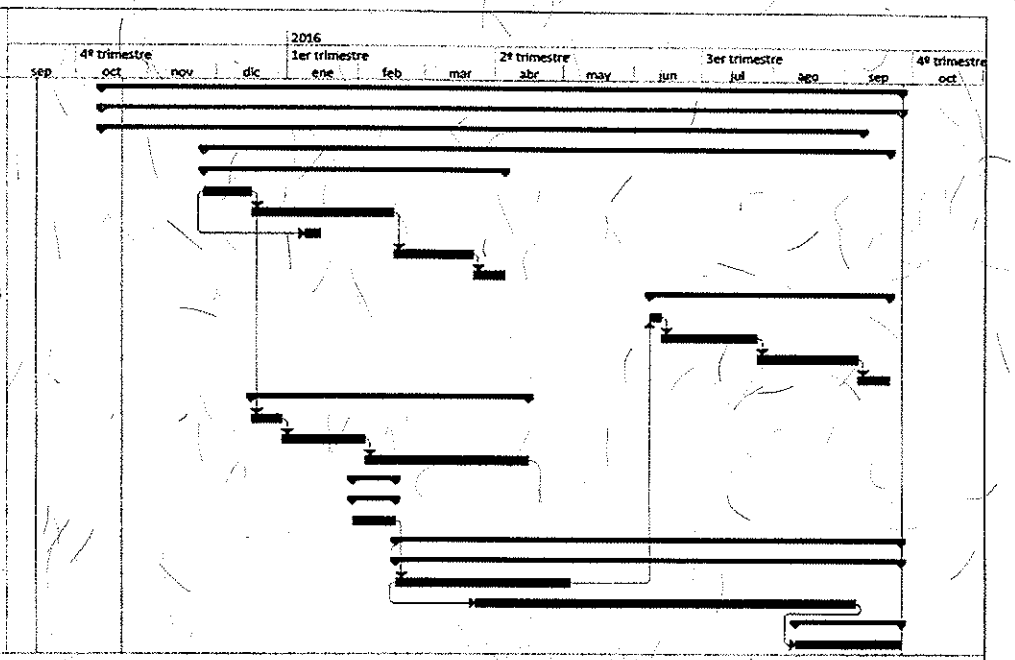
Manzana	Edificio	Dpto	Est	Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres	DNI	Estado Civil	Ap Paterno Conyuge	Ap Materno Conyuge	Nombres Conyuge	DNI Conyuge	Firmado	Fecha Contrato	Forma de Pago	Precio Total	Cuota Inicial	Saldo Financiar
Condominio Las Palmeras	0A	1308		NOVAK	TAMARIZ	CARMEN ANTUANE	25843251	Casado	FLORES	AGUIRRE	HECTOR ARTURO	07631454	S	04/08/2014	C.H. con Fin. de CI	172,728.21	51,818.46	120,909.75
Condominio Las Palmeras	0A	1401		ROMERO	MENDOZA	FLOR ELSA	07984266	Casado	MARCA	GONZALES	RICHARD DANIEL	07988801	S	18/08/2014	Ahorro	169,813.70	16,961.37	152,852.33
Condominio Las Palmeras	0A	1501		AGUILAR	HUERTAS	JOSE LUIS	25832913	Casado	CANELO	DE AGUILAR	JUANA ESTELA	25702369	S	04/08/2014	C.H. con Fin. de CI	169,813.70	17,884.00	151,929.70
Condominio Las Palmeras	0A	1503	12	SAAVEDRA	BRAVO	MARCO ANTONIO	29937261	Casado	ACEVEDO	DIAZ	MERCEDES DEL PILAR	25646671	S	06/08/2014	Credito Hipotecario	196,965.13	17,700.00	159,265.13
Condominio Las Palmeras	0A	1506	98	DIAZ	DE NOLE	MARIA LUISA	25642844	Casado	NOLE	ALAMEDA	SEGUNDO HERNANDO	43265309	S	15/01/2015	Contado Letras	193,965.13	119,000.00	0.00
Condominio Las Palmeras	0A	204		NATTERI	ALGORTA	LUIS MARTIN	22272398	Casado	TIPISMANA	HORIUCHI	PATRICIA MERCEDES	22239905	S	17/10/2014	C.H. con Fin. de CI	201,500.61	20,150.06	181,350.55
Condominio Las Palmeras	0A	305	26	TORRICO	BAZAN DE PAJUELO	DENISSE BEATRIZ	45943968	Casado	PAJUELO	MEDINA	JOSE LUIS	43228346	S	16/02/2015	C.H. con Fin. de CI	227,021.53	22,702.15	204,319.38
Condominio Las Palmeras	0A	403		FAJARDO	ORELLANA	CARLOS DANIEL	41710514	Casado	TENICELA	TARMEÑO DE FAJARDO	CLAUDIA ALICIA	44069959	S	14/10/2014	Ahorro	211,472.93	35,000.00	176,472.93
Condominio Las Palmeras	0A	504		SOPLOPUCO	CANALES	MIJAIL IVAN	43371428	Casado	YANCO	CINILO	YOVANA MARTINA	41807220	S	23/05/2015	Credito Hipotecario	194,563.37	19,456.34	175,107.03
Condominio Las Palmeras	0A	505		CHAVEZ	CATERIANO	ROSA MONICA	25775070	Casado	MORALES	HERRERA	GINO CARLOS	25630967	S	15/07/2015	C.H. con Fin. de CI	194,563.37	19,456.34	175,107.03
Condominio Las Palmeras	0A	608	25	PALOMINO	LOVERA DE SALVADOR	CARMEN ROSA	25623645	Casado	SALVADOR	MARIGORDA	JOSE LUIS	25709380	S	16/10/2014	Credito Hipotecario	211,552.61	56,265.78	131,286.83
Condominio Las Palmeras	0A	703		ORTEGA	OLIVAS	STARSKY DANNY	40860199	Casado	HARO	CERNA	MONICA LIZET	46841165	S	15/07/2015	C.H. con Fin. de CI	192,366.44	19,236.64	173,129.80
Condominio Las Palmeras	0A	803		GALLO	CLAVIJO	MOISES OMAR	42351652	Casado	GARCIA	LEYTON	JADIRA JESSICA	41925725	S	16/05/2015	C.H. con Fin. de CI	190,366.44	19,036.64	171,329.80
Condominio Las Palmeras	0A	905		VALDIVIA	CHUMPITAZ	JORGE WILLIAMS	25452940	Casado	MIRO	VIZCARDO	INES VIRGINIA	25515431	S	28/05/2015	C.H. con Fin. de CI	185,292.10	18,529.21	166,762.89

Manzana	Edificio	Dpto	Est	Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres	DNI	Estado Civil	Firmado	Fecha Contrato	Forma de Pago	Precio Total	Cuota Inicial	Saldo Financiar
Condominio Las Palmeras	0A	1001		ROJAS	CARMEÑO	LUIS ENRIQUE	25752384	Soltero	S	08/08/2014	C.H. con Fin. de CI	181,471.74	18,158.16	163,313.58
Condominio Las Palmeras	0A	1003	6	CIEZA	PIZARRO	ANGIE CARMEN	44358405	Soltero	S	08/06/2015	C.H. con Fin. de CI	210,116.02	55,835.00	130,281.02
Condominio Las Palmeras	0A	1005		NISHIKY	NAPURI	WENDY GUILLIANA	41232991	Soltero	S	09/08/2014	C.H. con Fin. de CI	188,318.11	24,400.00	163,918.11
Condominio Las Palmeras	0A	107		PEDREROS	VELASQUEZ	JORGE LUIS	25738469	Soltero	S	07/09/2014	C.H. con Fin. de CI	237,666.00	23,769.00	213,897.00
Condominio Las Palmeras	0A	108	19	PISCONTE	GUTIERREZ	HOMBERTO HUGO	43530085	Divorciado	S	11/09/2014	Credito Hipotecario	282,602.00	23,888.00	214,918.00
Condominio Las Palmeras	0A	1103		LOPEZ	PUENTE	JENNER ALBERT	44778308	Soltero	S	15/08/2015	C.H. con Fin. de CI	185,583.30	18,558.33	167,024.97
Condominio Las Palmeras	0A	1104		OZORIAGA	RIVERA	AZUCENA MELODY	43619195	Soltero	S	09/02/2015	C.H. con Fin. de CI	181,844.11	36,368.82	145,475.29
Condominio Las Palmeras	0A	1105		CABEZAS	FLORES	GRISELDA	43080401	Divorciado	S	07/09/2015	C.H. con Fin. de CI	177,344.11	17,734.41	159,609.70
Condominio Las Palmeras	0A	1203		ANTON	GRADOS	ELENA PAOLA	09601852	Soltero	S	16/09/2014	C.H. con Fin. de CI	183,050.58	18,900.00	164,150.58
Condominio Las Palmeras	0A	1204		NEGRON	UENDO	JORGE BARTOLOME	40054909	Soltero	S	08/09/2015	C.H. con Fin. de CI	174,370.12	17,437.01	156,933.11
Condominio Las Palmeras	0A	1205		SANCHEZ	CORTEZ	LUZ MILAGROS	43291577	Soltero	S	24/07/2014	C.H. con Fin. de CI	179,370.12	17,938.00	161,432.12
Condominio Las Palmeras	0A	1206		BONIFAZ	FLORES	MARIO ALEXIS	42601260	Soltero	S	31/12/2014	C.H. con Fin. de CI	182,350.58	18,255.06	164,295.52
Condominio Las Palmeras	0A	1208		MALAGA	RUIZ	CESAR AUGUSTO	46201726	Soltero	S	20/08/2015	C.H. con Fin. de CI	175,142.72	17,514.27	157,628.45
Condominio Las Palmeras	0A	1301	55	CORDOVA	GUERRERO	CESAR MARCELLO	45787961	Soltero	S	19/02/2015	C.H. con Fin. de CI	189,729.21	18,990.00	170,738.21
Condominio Las Palmeras	0A	1303		GONZALES	MEJIA	CARMEN ROSA	33343819	Soltero	S	07/09/2015	C.H. con Fin. de CI	177,017.86	19,050.90	157,966.96
Condominio Las Palmeras	0A	1305		BRANEZ	MENDOZA	GLORIA JULIA	25853189	Soltero	S	28/01/2015	C.H. con Fin. de CI	171,396.13	19,899.09	151,497.04
Condominio Las Palmeras	0A	1402		GOMEZ	VELARDE	LUIS FELIPE	71228750	Soltero	S	29/08/2015	C.H. con Fin. de CI	168,305.43	17,415.27	150,890.16
Condominio Las Palmeras	0A	1403		CHUGDEN	LOZANO	CESAR MANUEL	43578197	Soltero	S	29/12/2014	C.H. con Fin. de CI	173,985.13	17,415.00	156,570.13
Condominio Las Palmeras	0A	1405		TICONA	SALAVALDEZ	RICARDO JESUS	25868590	Soltero	S	04/08/2014	C.H. con Fin. de CI	173,422.14	17,345.00	156,077.14
Condominio Las Palmeras	0A	1406		CHOMBO	HIDALGO	FREDDY ORLANDO	25794562	Divorciado	S	04/08/2014	C.H. con Fin. de CI	176,985.13	27,400.00	149,585.13
Condominio Las Palmeras	0A	1408		VASQUEZ	VENTURA	ROCIO VANESSA	40722325	Soltero	S	04/08/2014	C.H. con Fin. de CI	170,813.70	17,081.37	153,732.33
Condominio Las Palmeras	0A	1508		SANCHEZ	ROMERO	JESSICA JAQUELINE	41961647	Soltero	S	11/09/2014	C.H. con Fin. de CI	169,813.70	17,985.60	151,828.10
Condominio Las Palmeras	0A	203		PACHERRES	ORDINOLA	CARLOS FERNANDO	45942958	Soltero	S	26/01/2015	C.H. con Fin. de CI	205,543.93	41,108.79	164,435.14
Condominio Las Palmeras	0A	205		CASTAÑEDA	TINTAYA	EDWIN JOHN	06773495	Soltero	S	11/08/2014	C.H. con Fin. de CI	208,500.61	20,850.06	187,650.55
Condominio Las Palmeras	0A	303	9	NOLASCO	CHAVEZ	PETER	42242425	Soltero	S	04/08/2014	C.H. con Fin. de CI	233,508.43	23,420.84	210,087.59
Condominio Las Palmeras	0A	304	27	SOLIS	AMARO	GIANCARLOS	25759184	Soltero	S	28/02/2015	C.H. con Fin. de CI	224,521.53	80,160.00	140,361.53
Condominio Las Palmeras	0A	306		RENJIFO	GONZALES	SUSANA ANGELICA	70145315	Soltero	S	14/07/2015	C.H. con Fin. de CI	207,008.43	20,700.84	186,307.59
Condominio Las Palmeras	0A	404		SALAZAR	SALAS	HANNY YSELA	25683341	Soltero	S	17/07/2015	C.H. con Fin. de CI	197,542.45	19,754.25	177,788.20
Condominio Las Palmeras	0A	405		CESPEDES	MENA	JUAN RUBEN	10312044	Soltero	S	28/09/2015	C.H. con Fin. de CI	200,042.45	20,004.25	180,038.20
Condominio Las Palmeras	0A	501		CABALLERO	YZAGUIRRE	MARIA ELENA	72217577	Soltero	S	28/08/2015	C.H. con Fin. de CI	190,472.10	19,047.21	171,424.89
Condominio Las Palmeras	0A	503		SALAZAR	SALAS	SANTOS MARILU	25617481	Soltero	S	17/07/2015	C.H. con Fin. de CI	190,472.10	19,047.21	171,424.89
Condominio Las Palmeras	0A	602		CASTAÑOS	SARMIENTO	MIGUEL ANGEL	43302531	Soltero	S	15/07/2015	C.H. con Fin. de CI	191,293.90	19,129.39	172,164.51
Condominio Las Palmeras	0A	603		IBAÑEZ	ALCAS	ERICK ALEXANDER	42690278	Soltero	S	17/08/2015	C.H. con Fin. de CI	195,401.94	24,300.00	171,101.94
Condominio Las Palmeras	0A	605		BERMUDES	VELASQUEZ	SONIA GLADYS	25543060	Soltero	S	24/07/2014	C.H. con Fin. de CI	194,584.29	19,467.00	175,117.29
Condominio Las Palmeras	0A	607		VELASQUEZ	MEDINA	AARON KONRAD	70201089	Soltero	S	07/09/2015	C.H. con Fin. de CI	191,223.90	19,134.00	172,089.90
Condominio Las Palmeras	0A	704	44	PAREDES	VARGAS	LUIS SPENCIR	43139739	Soltero	S	12/09/2014	C.H. con Fin. de CI	212,605.22	21,260.52	191,344.70
Condominio Las Palmeras	0A	705		SALAZAR	RAMIREZ	BLANCA ELIZABETH	42642098	Soltero	S	13/05/2015	C.H. con Fin. de CI	191,105.22	19,110.52	171,994.70
Condominio Las Palmeras	0A	706	7	MARTINEZ	MARMANILLO	MELINDA PILAR	18011635	Soltero	S	18/09/2014	C.H. con Fin. de CI	216,366.44	72,480.00	143,886.44
Condominio Las Palmeras	0A	804		ROMERO	PAIMA	ISAURA	25757998	Soltero	S	10/11/2014	C.H. con Fin. de CI	188,605.22	28,290.78	160,314.44
Condominio Las Palmeras	0A	806		SAAVEDRA	MORE	MARKO ANTONIO	40921420	Soltero	S	31/08/2015	C.H. con Fin. de CI	191,388.44	19,156.84	172,229.60
Condominio Las Palmeras	0A	808		VIDAL	LAVERIAN	JUAN PAUL	42760908	Soltero	S	15/07/2015	C.H. con Fin. de CI	184,633.11	18,463.31	166,169.80
Condominio Las Palmeras	0A	903		VERANO	ATAUJE	PERCY RONORATO	41097587	Soltero	S	10/02/2015	C.H. con Fin. de CI	187,148.74	57,794.00	129,354.74
Condominio Las Palmeras	0A	906		PEREZ	ORTEGA	SARA STEFANY ISABELA	46644566	Soltero	S	28/08/2015	C.H. con Fin. de CI	189,148.74	18,914.87	170,233.87

ANEXO 5

CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN – PRIMERA ETAPA

Id	Modo de tarea	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin
1		CALLAO 1	291 días	lun 12/10/15	lun 26/09/16
2		SUB - ETAPA 01	291 días	lun 12/10/15	lun 26/09/16
3		HABILITACIÓN URBANA	277 días	lun 12/10/15	vie 09/09/16
40		OBRAS COMPLEMENTARIAS	248 días	mié 25/11/15	mié 21/09/16
41		Cisterna de agua y cuarto de máquina	107 días	mié 25/11/15	mar 05/04/16
42		Movimiento de tierras	17 días	mié 25/11/15	mié 16/12/15
43		Obras de concreto armado	50 días	mie 16/12/15	mar 16/02/16
44		Relleno	6 días	vie 08/01/16	vie 15/01/16
45		Impermeabilización y acabados	30 días	mar 16/02/16	mar 22/03/16
46		Equipamiento	10 días	mar 22/03/16	mar 05/04/16
47		Piscina	86 días	mié 08/06/16	mié 21/09/16
48		Movimiento de tierras	4 días	mié 08/06/16	lun 13/06/16
49		Obras de concreto armado	35 días	lun 13/06/16	lun 25/07/16
50		Acabados	35 días	lun 25/07/16	mié 07/09/16
51		Equipamiento	12 días	mié 07/09/16	mié 21/09/16
52		Casa club	100 días	mié 16/12/15	vie 15/04/16
53		Movimiento de tierras	10 días	mié 16/12/15	mar 29/12/15
54		Obras de concreto armado	30 días	mié 30/12/15	mié 03/02/16
55		Acabados	60 días	jue 04/02/16	vie 15/04/16
56		CIMENTACIONES	15 días	vie 29/01/16	mié 17/02/16
57		Platea 15P_Doble (1)	15 días	vie 29/01/16	mié 17/02/16
58		Inicio de Platea de Cimentación	15 días	vie 29/01/16	mié 17/02/16
59		EDIFICACIONES	184 días	mié 17/02/16	lun 26/09/16
60		Edificio 15P_Doble (1)	184 días	mié 17/02/16	lun 26/09/16
61		Casco	64 días	mié 17/02/16	mié 04/05/16
62		Revestimiento y Acabados	137 días	mié 23/03/16	mar 06/09/16
63		Entrega a Inmobiliaria	38 días	jue 11/08/16	lun 26/09/16
64		Revision inmobiliaria (4dpto. por dia)	38 días	jue 11/08/16	lun 26/09/16

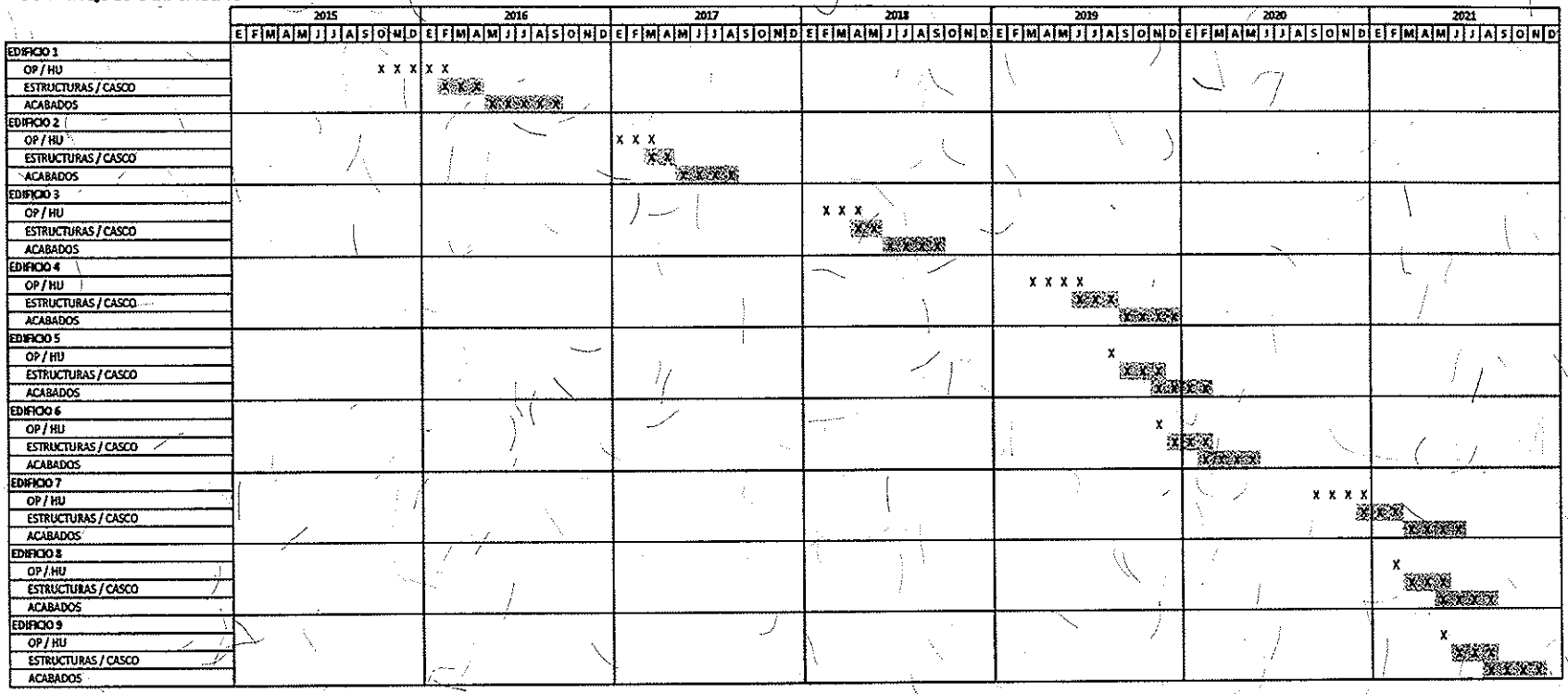


Proyecto: 130408 Programación d
Fecha: mié 21/10/15

Tarea		Tareas externas		Tarea manual		Sólo fin	
División		Hito externo		Sólo duración		Fecha límite	
Hito		Tarea inactiva		Informe de resumen manual		Tareas críticas	
Resumen		Hito inactivo		Resumen manual		División crítica	
Resumen del proyecto		Resumen inactivo		Sólo el comienzo		Progreso	

CRONOGRAMA DE OBRA 9ETAPAS

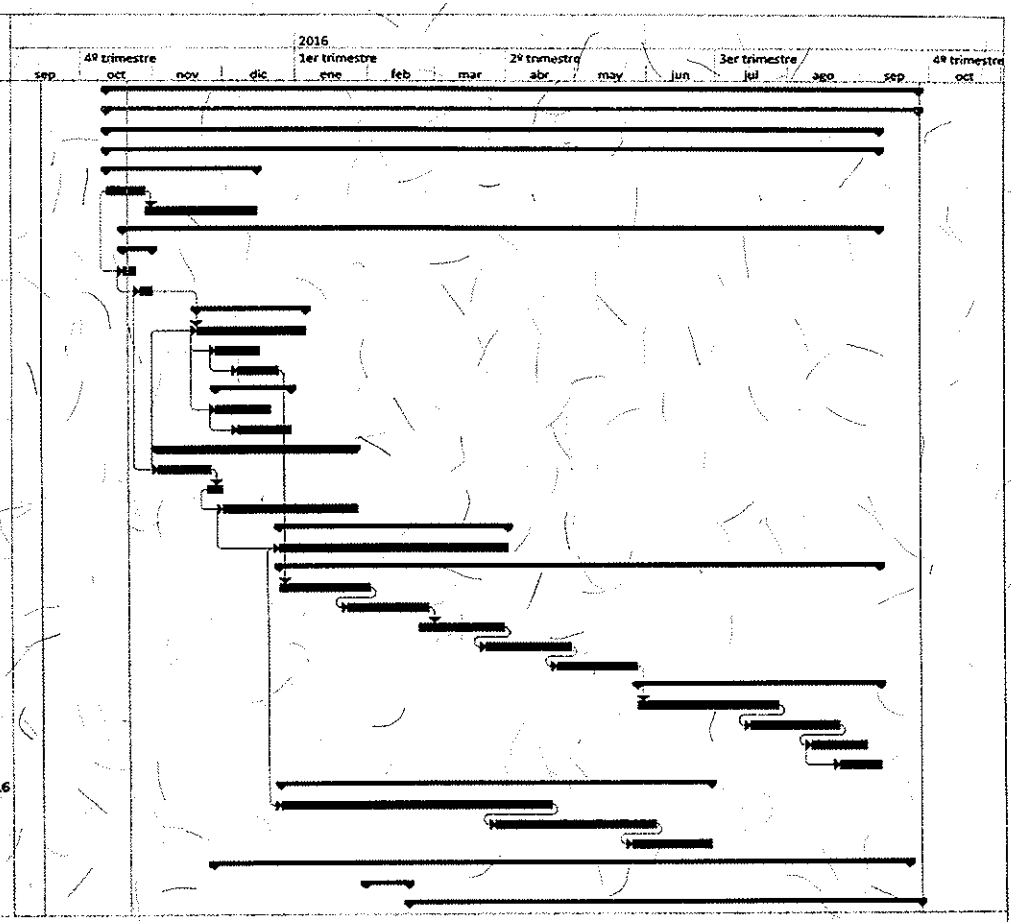
LOS PARQUES DEL CALLAO



OP / HU
ESTRUCTURAS / CASCO
ACABADOS

ANEXO 6
CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA

Id	Modo de tarea	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin
1		CALLAO 1	291 días	lun 12/10/15	lun 26/09/16
2		SUB - ETAPA 01	291 días	lun 12/10/15	lun 26/09/16
3		HABILITACIÓN URBANA	277 días	lun 12/10/15	vie 09/09/16
4		**Habilitación urbana interior**	**277 días**	**lun 12/10/15**	**vie 09/09/16**
5		Obras Preliminares	65 días	lun 12/10/15	mar 15/12/15
6		Desbroce General de Terreno	15 días	lun 12/10/15	mié 28/10/15
7		Construcción de Obras Provisionales	40 días	mié 28/10/15	mar 15/12/15
8		Movimiento de Tierras	271 días	lun 19/10/15	vie 09/09/16
9		Nivelación de Terreno	12 días	lun 19/10/15	sáb 31/10/15
10		Cortes por Nivelación de Terreno	6 días	lun 19/10/15	sáb 24/10/15
11		Relleno por Nivelación de Terreno	6 días	lun 26/10/15	sáb 31/10/15
12		Vías	38 días	jue 19/11/15	mar 05/01/16
13		Corte a Nivel de Subrasante en Vías	36 días	jue 19/11/15	mar 05/01/16
14		Relleno Masivo en Vías	15 días	vie 27/11/15	mié 16/12/15
15		Conformación en Áreas de Vías	15 días	lun 07/12/15	jue 24/12/15
16		Áreas Libres	25 días	vie 27/11/15	mar 29/12/15
17		Corte en Áreas Libres	18 días	vie 27/11/15	lun 21/12/15
18		Relleno en Áreas Libres	18 días	lun 07/12/15	mar 29/12/15
19		Edificación	70 días	lun 02/11/15	mar 26/01/16
20		Excavación de Plateas	20 días	lun 02/11/15	mié 25/11/15
21		Conformación del Fondo de Excavación	6 días	lun 23/11/15	lun 30/11/15
22		Relleno de Ingeniería	46 días	lun 30/11/15	mié 27/01/16
23		Redes de Servicios	80 días	jue 24/12/15	vie 01/04/16
24		Redes de Servicios	80 días	jue 24/12/15	vie 01/04/16
25		Pavimentos, Bermas, Veredas y Estacionamientos	214 días	jue 24/12/15	vie 09/09/16
26		Conformación de Subrasante	30 días	jue 24/12/15	lun 01/02/16
27		Subbase	30 días	vie 22/01/16	vie 26/02/16
28		Base	30 días	lun 22/02/16	mié 30/03/16
29		Imprimación Asfáltica	30 días	mar 22/03/16	jue 28/04/16
30		Carpeta Asfáltica	30 días	vie 22/04/16	vie 27/05/16
31		Otros	84 días	vie 27/05/16	vie 09/09/16
32		Estacionamientos	51 días	vie 27/05/16	mié 27/07/16
33		Bermas y Veredas	30 días	vie 15/07/16	lun 22/08/16
34		Señalización Vial	20 días	mié 10/08/16	sáb 03/09/16
35		Áreas Verdes en Áreas Libres	15 días	lun 22/08/16	vie 09/09/16
36		**Habilitación urbana exterior**	**155 días**	**jue 24/12/15**	**mar 28/06/16**
37		Redes de agua y desagüe	95 días	jue 24/12/15	mar 19/04/16
38		Veredas	60 días	sáb 26/03/16	vie 03/06/16
39		Pavimentos, y bermas	30 días	mar 24/05/16	mar 28/06/16
40		OBRAS COMPLEMENTARIAS	248 días	mié 25/11/15	mié 21/09/16
56		CIMENTACIONES	15 días	vie 29/01/16	mié 17/02/16
59		EDIFICACIONES	184 días	mié 17/02/16	lun 26/09/16

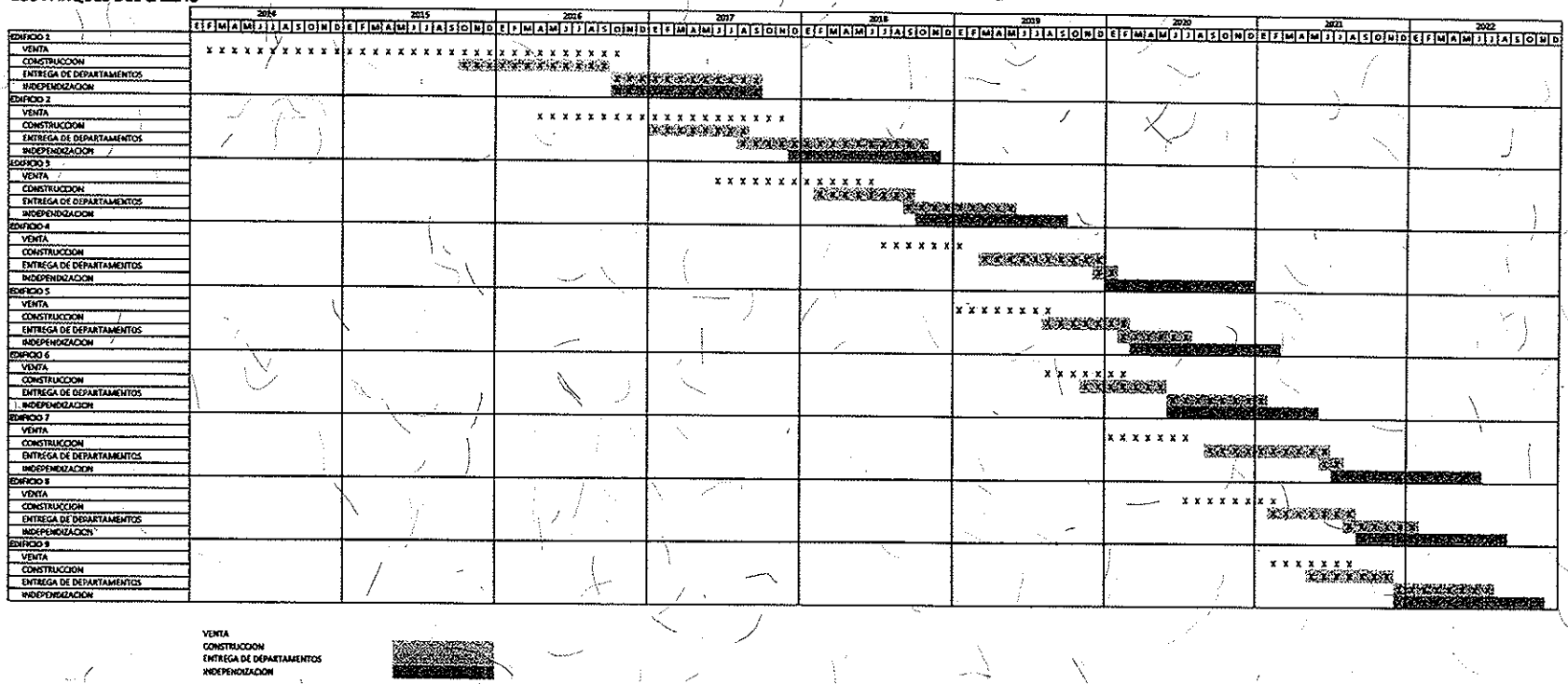


Proyecto: 130408 Programación d
Fecha: mié 21/10/15

Tarea		Tareas externas		Tarea manual		Sólo fin	
División		Hito externo		Sólo duración		Fecha límite	
Hito		Tarea inactiva		Informe de resumen manual		Tareas críticas	
Resumen		Hito inactivo		Resumen manual		División crítica	
Resumen del proyecto		Resumen inactivo		Sólo el comienzo		Progreso	

ANEXO 7
CRONOGRAMA DEL PROYECTO

LOS PARQUES DEL CALLAO



ANEXO 8
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES

[Anexo a ser remitido por el FIDEICOMITENTE dentro de los cuarenta y cinco DÍAS HÁBILES de suscrito el CONTRATO de conformidad con lo establecido en el numeral 9.2.]

ANEXO 9
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES

Surco, 28 de Agosto del 2015

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL CALLAO
MEMORIA DESCRIPTIVA

1. LA UBICACIÓN

La presente memoria descriptiva se refiere al proyecto arquitectónico para la construcción de un conjunto residencial de 09 edificios de vivienda multifamiliar, incluidos dentro del programa MI VIVIENDA, ubicado en la esquina de la avenida República Argentina con la avenida Santa Rosa, Mz. I, Lotes 1 y 2, Distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, cuyo propietario es "VIVA GYM S.A" (RUC Nº 20493040643)

Tiene dos frentes, desarrolla sobre un área de terreno de 18,359.05 m2. y colinda con las siguientes vías:

- Por el frente con la avenida República de Argentina con una línea recta de 197.85 ml
- Por la derecha con propiedad de terceros, con una línea recta de 83.80 ml.
- Por la izquierda con la avenida Santa Rosa, con 2 tramos, línea curva de 35.68 ml y línea recta de 61.59 ml.
- Por el fondo con propiedad de terceros, con una línea recta de 219.38 ml.

Plano del ubicación del terreno

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

La propuesta plantea la ejecución de un Conjunto Residencial, que cumple con normatividad vigente (RNE y ordenanzas distritales) como también con los aspectos reglamentarios de seguridad y evacuación. Para ello se propone desarrollar la mayor cantidad de unidades

inmobiliarias posibles manteniendo una buena calidad arquitectónica, con una distribución y dimensionamiento de ambientes que brinda seguridad y armonía para los usuarios.

La propuesta contempla la construcción de 9 edificios, con un total de 968 departamentos. La altura entre pisos considerada para los departamentos es de 2.30, con una losa maciza de 10 cms + 1 cms de acabado (12 cms en total), teniendo como altura de piso a piso 2.41.

Se plantea la ejecución del conjunto en 9 etapas:
Condominio 1, que consta de 03 etapas (etapas 1, 2 y 3): Edificios 1, 2 y 3, además de las áreas comunes.
Condominio 2, que consta de 03 etapas (etapas 4, 5 y 6): Edificios 4, 5 y 6, además de las áreas comunes.
Condominio 3, que consta de 03 etapas (etapas 7, 8 y 9): Edificios 7, 8 y 9, además de las áreas comunes.

Se cuenta con 03 ingresos peatonales (uno para cada condominio), planteados por la avenida República de Argentina, ubicando un Lobby (recepción) con baño, los que nos llevan a caminos peatonales interiores que distribuyen a los usuarios por cada uno de los 9 edificios.

En el primer nivel además se ubica las áreas comunes de los edificios, conformado por los cuartos de acopio de basura y las casas club, que están planteadas como edificaciones de 02 pisos, en el primer piso: cuenta con una sala de usos múltiples con un depósito, una tienda, 02 baños diferenciados por sexo y 01 baño para discapacitados; en el segundo piso cuenta con una oficina de administración con depósito, 01 gimnasio y 01 terraza con 2 parrillas, ambos niveles unidos por circulaciones verticales una escalera y un montacarga para discapacitados.

Los estacionamientos requeridos para las 968 unidades de vivienda son 323. El proyecto cuenta con 328, los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

36 unidades en el semisótano Nº 1,
38 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 1 (NPT. + 1.50),
50 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 2 (NPT. 0.00),
48 unidades en el semisótano Nº 2,
53 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 3 (NPT. + 1.50),
49 unidades en el semisótano Nº 3 y
54 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 4.

Las rampas de ingreso a los estacionamientos 2 y 3, se ubican por la avenida República de Argentina. El estacionamiento 1 tiene los accesos vehiculares de 3.00mts de ancho cada uno, hacia la Avenida Santa Rosa desde el semisótano 1 (NPT. – 1.50) y desde la bolsa de estacionamiento Nº 1 (NPT. + 1.50).

ASPECTO NORMATIVO

La propuesta está basada en el respeto de los lineamientos normativos exigidos en el certificado de parámetros, RNE y no sobrepasa la altura por Cono de vuelo según la DGAC.

Altura de la edificación:

La altura de la edificación respeta lo normado por los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios, se cumple con el 1.5 (a+r) .

Densidad:

El proyecto en la normativa cuenta con una limitante basada en la densidad que es de 2,250 hab/Ha, según el certificado de parámetros.

Densidad = Nº de habitantes x Ha. / Área del terreno

4,131 Habitantes (18359.05 x 2250 / 10000)

	DEPARTAMENTOS	HABITANTES	TOTAL HABITANTES	DENSIDAD TOTAL
2 DORMITORIOS	968	3	2904	2904
TOTAL	968		2904	2904

El proyecto tiene de esta manera una densidad de 1,581.78 hab/ha (2904 habitantes).

Área libre:
Los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios nos indican que el área libre no debe ser menor al 30%, en nuestro proyecto tenemos 68.01% de área libre (equivalente a 12,485.83 m2).

Estacionamientos:
Estos fueron calculados según las normativas vigentes. Los estacionamientos requeridos para las 984 unidades de vivienda son 323. El proyecto cuenta con 328 estacionamientos.

ESTACIONAMIENTOS		
	SEGÚN PARAMETROS	PROYECTO
984 UNIDADES DE VIVIENDA	1 POR 3 DPTO = 323	328

Cuartos de acopio:
Se ha proyectado en el conjunto 5 cuartos de acopio, ubicados de la siguiente manera el Cuarto de Acopio Nº 1 en el Semisótano Nº 1, el Cuarto de Acopio Nº 2 ubicado en la bolsa de estacionamiento Nº 3 (NPT. +1.50); el Cuarto de Acopio Nº 3 ubicado en el Semisótano Nº 2; el Cuarto de Acopio 4 ubicado en la bolsa de estacionamiento Nº 4 (NPT. +1.50); y el Cuarto de Acopio Nº 5 ubicado en el Semisótano Nº 3.

* Sobre el Cuarto de Acopio: El Art. 43 de la Norma A-010 del RNE, señala que los ambientes para almacenamiento de basura se calculará a razón de 30lt/vivienda (0.03m3) por día.

Para el proyecto el número de viviendas es de 968 unidades, de donde:

0.03 x Nº de Viviendas = 0.03 x 968 unidades = 29.04m3 por día.

Siendo que cada cilindro ocupa un área en m3 de 0.30m3, entonces el número de cilindros a requerir será 29.04m3/0.30m3, concluimos que aproximadamente se requiere de 97 cilindros para abastecer a las 968 unidades de vivienda.

Los cuartos de acopio quedan distribuidos de la siguiente manera:

Cuarto de Acopio 1	: Capacidad 29 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 2	: Capacidad 22 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 3	: Capacidad 19 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 4	: Capacidad 21 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 5	: Capacidad 19 cilindros para basura

Haciendo un total de 110 cilindros.

Cuarto para Registrador Acelerografico:
Por tratarse de un proyecto que supera los 10,000.00 m2, se ha proyectado un ambiente para la ubicación de un registrador acelerográfico triaxial, ubicado en el Semisótano Nº 1, el mismo que cuenta con un área interior de 7.29 m2. Para este ambiente se está contemplando ventilación mecánica.

DESCRIPCION GENERAL DE LAS EDIFICACIONES:

CONDOMINIO I:

"Edificio 1" – Altura: 15 pisos
Área techada total: 8,859.90 m² - 120 departamentos

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

El área techada de este nivel es de 596.98 m².

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, estar, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m².

El área techada de cada nivel es de 590.19 m².

"Edificios 2 y 3" – Altura: 9 pisos
Área techada total por edificio: 4,343.56m² - 64 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 64.44 m² y 65.67 m²

Planta típica 2º-7º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Planta 8º y 9 º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos inferiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos tipo Dúplex por piso. El segundo piso de cada dúplex se ubica en el nivel del 9 º piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos Dúplex está entre los 87.51 m² y 87.61 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,373.71 m²

Semisótano Nº 1:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 3.35 m. de ancho. Consta de 36 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio.

El área techada de este nivel es de 880.83 m²

Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

CONDOMINIO II:

"Edificios 4, 5 y 6" – Altura: 15 pisos
Área techada total por edificio: 8,859.90 m² - 120 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,378.67 m²

Semisótano Nº 2:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 6.00 m. de ancho. Consta de 48 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio y 01 cuarto de extracción de monóxido.

El área techada de este nivel es de 1,215.71 m²

Casa Club:

Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

CONDOMINIO III:

"Edificio 7, 8 y 9" – Altura: 15 pisos
Área techada total por edificio: 8,859.90 m² - 120 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).
El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,379.75 m²

Semisótano Nº 3:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 6.00 m. de ancho. Consta de 49 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio y 01 cuarto de extracción de monóxido.

El área techada de este nivel es de 1,216.79 m²

Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

AREA TECHADA

En la propuesta se ha logrado un área techada total de 75,989.87 m2, de los cuales se han obtenido en vivienda un área vendible de 63,914.10 m2 distribuidos en 968 departamentos.

CUADRO RESUMEN Y AREAS

PISOS	AREAS DEL PROYECTO INTEGRAL					
	EXISTENTE	DEMOLICION	NUEVA	Amp./Rem	PARCIAL	TOTAL
SEMISOTANO + CIST.	--	--	3606.21	--	3606.21	--
1° PISO	--	--	5871.80	--	5871.80	--
2° PISO	--	--	5471.68	--	5471.68	--
3° PISO	--	--	5308.18	--	5308.18	--
4° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
5° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
6° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
7° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
8° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
9° PISO	--	--	4465.86	--	4465.86	--
10° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
11° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
12° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
13° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
14° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
15° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
AREA TECHADA						75,989.87
AREA LIBRE						12,487.25
AREA TERRENO						18,359.05

El área techada del proyecto en viviendas es de 71,720.04 m^2
El área techada del proyecto en áreas comunes es de 663.62 m^2
El área techada del proyecto semisótanos comunes es de 3,316.25 m^2
El área techada del proyecto en cisternas es de 289.96 m^2

Arq. Alfonso de la Piedra del Río
Cap. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas
Cap. 5740

Surco, 28 de Agosto del 2015

ANEXO : MEMORIA DESCRIPTIVA 1° ETAPA

Se cuenta con 01 ingreso peatonal, planteado por la avenida República de Argentina, ubicando un Lobby (recepción) con baño, que nos lleva a caminos peatonales interiores que distribuyen a los usuarios a través del condominio.

En el primer nivel además se ubica la casa club, planteada como una edificación de 02 pisos, así como una bolsa de estacionamientos (a nivel) para 50 unidades de autos; cuyo ingreso está planteado por la avenida República de Argentina.

"Edificio 1" – Altura: 15 pisos
Área techada total: 8,859.90 m² - 120 departamentos

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

El área techada de este nivel es de 596.98 m².

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, estar, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m².

El área techada de cada nivel es de 590.19 m².

Casa Club:
Área techada total: 162.96 m²

Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.

En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.

El área techada en el primer nivel es de 108.46 m².

En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de este nivel es de 54.50 m².

CUADRO DE AREAS:

	ETAPA 1		
	EDIFICIO 1	A. COMUN	SUBTOTAL
	SEGÚN DGAC EDIF.07		
CISTERNA	0.00	289.96	289.96
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00
PISO 1	596.98	144.73	741.71
PISO 2	589.78	54.50	644.28
PISO 3	589.78	0.00	589.78
PISO 4	589.78	0.00	589.78
PISO 5	589.78	0.00	589.78
PISO 6	589.78	0.00	589.78
PISO 7	589.78	0.00	589.78
PISO 8	589.78	0.00	589.78
PISO 9	589.78	0.00	589.78
PISO 10	588.92	0.00	588.92
PISO 11	588.92	0.00	588.92
PISO 12	588.92	0.00	588.92
PISO 13	588.92	0.00	588.92
PISO 14	588.92	0.00	588.92
PISO 15	588.92	0.00	588.92
TOTAL	8848.74	489.19	9337.93

Arq. Alfonso de la Piedra del Río
Cap. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas
Cap. 5740

SERIE B Nº 5056259

CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA y NUEVE

ESPECIFICACIONES TECNICAS ESTRUCTURALES

"LOS PARQUES DEL CALLAO"

ENTRE LA AV. ARGENTINA Y LA AV.JUAN PABLO II EN LA PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO

CAPITULO 1 - GENERALIDADES

1.1 ESPECIFICACIONES

Estas especificaciones junto con todas las notas y detalles que aparecen en los planos estructurales, forman parte del proyecto estructural para la construcción de la "LOS PARQUES DEL CALLAO" de propiedad de VIVA GYM SA, y ubicado entre las Avenidas Argentina y Juan Pablo II en la Provincia Constitucional del Callao

Forman parte también de estas especificaciones todas las normas indicadas en los diferentes capítulos así como las Normas Técnicas de edificación actualmente vigentes en el Perú.

1.2 CARGA Y SOPORTE DEL CONCRETO

Las cargas de las construcciones no deben exceder la carga superimpuesta de la cual forman parte y que con el necesario soporte suplementario sea capaz de llevar cuidadosamente durante la construcción.

La cantidad, método de distribución y soporte adicional propuesto de carga durante la construcción, deberá ser aprobado por el Ingeniero Residente.

1.3 DEFINICIONES

Las siguientes definiciones cubren los significados de ciertas palabras y términos usados en estas especificaciones:

Supervisor.- Es el Ingeniero colegiado, nombrado por el propietario para que lo represente ante el Contratista en todo lo relacionado con la ejecución de la Obra.

Contratista.- Se emplea en el sentido de Constructor.

Concreto de peso normal.- Hecho con agregados cubiertos por lo especificado en ASTM C 33, teniendo su unidad de peso en el rango de 2160 kg/m³.

Planos del Proyecto.- Los planos, los cuales acompañan a las especificaciones y completan la información descriptiva para el trabajo de construcción de la estructura.

CAPITULO 2 - MATERIALES PARA EL CONCRETO

2.1 CEMENTOS

2.1.1 Cemento Portland:

Todo cemento a emplearse, deberá ser PORTLAND Tipo I, de una marca acreditada que conforme las pruebas del ASTM C 150.

El cemento se podrá emplear ya sea que venga a granel o envasado en bolsas. El cemento deberá almacenarse y manipularse de manera que se proteja en todo tiempo contra la humedad cualquiera que sea su origen y en forma que sea fácilmente accesible para su inspección e identificación.

Los lotes de cemento deberán usarse en el mismo orden en que sean recibidos.

Cualquier cemento que se haya aterronado o compactada, o de cualquier otra manera se haya deteriorado no deberá ser usado. Una bolsa de cemento queda definida como la cantidad contenida en un envase original intacto del fabricante que se supone 42.5 kg. o de una cantidad de cemento a granel que pese 42.5 kg.

2.2 AGREGADOS

2.2.1 Los agregados que se usarán son: el agregado grueso (piedra partida) o grava y el agregado fino o arena. Los agregados finos y gruesos deberán ser considerados como ingredientes separados.

2.2.2 Los agregados para el concreto deberán estar de acuerdo con la especificación para agregados de la ASTM C 33, excepto en los agregados que no cumplan con la especificación antes nombrada, pero que se muestre previamente por ensayos especiales y diseños de mezcla que cumplen con los requerimientos de resistencia siempre y cuando el Supervisor autorice su uso, previo estudio de los diseños de mezcla, los cuales deberán ser acompañados por los certificados otorgados por algún laboratorio especializado y aprobado por el Supervisor.

Dichos certificados se refieren a los análisis realizados en los agregados, a los ensayos de compresión en probetas normales de 6" x 12". Dichos ensayos serán realizados de acuerdo a las Normas ASTM correspondientes.

2.2.3 Agregado fino:

En términos generales y siempre que no se oponga a lo expuesto en el acápite 2.2.2., el agregado fino cumplirá con la especificación ASTM C 330 y con lo siguiente:

2.2.3.1 Será limpia, de grano rugoso y resistente.

2.2.3.2 No contendrá un porcentaje con respecto al peso total de más de 5% de material que pase el tamiz N°200 (de la serie U.S.).

Si el material que pasa el tamiz N°200 está libre de arcillas plásticas y arcillas pizarrosas, o libre de material plástico, este porcentaje puede elevarse hasta el 7%. Si el concreto sufriera una fuerte abrasión, el porcentaje mencionado será menor que 3%.

2.2.3.3 El porcentaje total de arena en la mezcla puede variar entre el 30% y 45%, de tal manera que dé la consistencia deseada para el trabajador que se requiera.

El criterio general para determinar la consistencia será el emplear concreto, tan consistente como se pueda, sin que deje de ser fácilmente trabajable dentro de las condiciones de llenado que se esté ejecutando. La trabajabilidad del concreto es muy sensitiva a las cantidades de material que pasen los tamices N°50 y 100, una deficiencia de estas medidas puede hacer que la mezcla necesite un exceso de agua, de manera que se produzca afloramiento de agua y las partículas finas se separan y se elevan a la superficie.

No debería haber menos de 15% al 18% de agregado fino que pase el tamiz N°100, esto se deberá tener muy en cuenta para el concreto expuesto.

2.2.3.4 La materia orgánica de la arena se controlara por el método ASTM S 40 y el material más fino que pasa el tamiz N°200 por el ASTM C 17.

2.2.4 Agregado Grueso:

En términos generales y siempre que no se oponga a lo expuesto en el acápite 2.2.2. el agregado grueso deberá cumplir las siguientes condiciones:

2.2.4.1 Será piedra o grava limpia, libre de películas de arcilla plástica en su superficie, proveniente de una roca que se encuentre en proceso de descomposición. El Supervisor mediante sus Ingenieros Inspectores, tomará las correspondientes muestras de acuerdo a lo que establece la ASTM para someter los agregados a los ensayos correspondientes de durabilidad ante el sulfato de sodio y sulfato de magnesio de "abrasión de los Angeles".

Los ensayos se realizarán de acuerdo a las correspondientes Normas de Ensayo de ASTM, se requiere cuando el agregado muestre descomposición, se harán también los ensayos petrográficos en la Universidad Nacional de Ingeniería u otros laboratorios previamente aprobados por la Supervisión.

2.2.4.2 El tamaño máximo del agregado será de 1 1/2" para el concreto armado en elementos de espesor normal. En elementos de espesor reducido o cuando exista gran densidad de armaduras, se deberá disminuir el

tamaño máximo del agregado, cuidando que se obtenga una buena trabajabilidad y que cumpla con el "slump" o asentamiento requerido y que la resistencia del concreto que se obtenga, sea la indicada en los planos.

El tamaño máximo del agregado en general, tendrá una medida tal que no sea mayor de 1/5 de la medida más pequeña entre los contados interiores de las formas, dentro de las cuales el concreto se vaciará, ni mayor que los 3/4 del mínimo espacio libre entre las barras individuales de refuerzo o entre grupos de barras; ni mayor que 1/3 del peralte de la losa.

En columnas, la dimensión máxima del agregado será limitada a lo expuesto en el párrafo anterior pero no deberá ser mayor que 2/3 de la mínima distancia entre barras.

Los ensayos de agregado fino y grueso se harán de acuerdo al Método ASTM C 136.

2.3 AGUA

El agua empleada en el mezclado del concreto deberá ser limpia y estará libre de cantidades perjudiciales de aceites, ácidos, álcalis, sales, material orgánico, u otras sustancias que puedan ser nocivas al concreto o al acero.

Si se va a usar agua no potable, la selección de las proporciones debe basarse en mezclas de concreto utilizando agua de la misma fuente.

Los cubos de mortero hechos con agua no potable deben tener resistencia a 7 y 28 días por lo menos iguales al 90 por ciento de la resistencia de especímenes similares hechos con agua potable.

La comparación de la prueba de resistencia debe hacerse en mortero idénticos, exceptuando el agua de la mezcla, preparados y probados de acuerdo con el "Método de Prueba para determinar la resistencia a la Compresión de Morteros de Cemento Hidráulico (usando Especímenes Cúbicos de 5 centímetros de Arista)". (ASTM C 109).

2.4 ADITIVOS

Es conveniente usar aditivos para mejorar la trabajabilidad del concreto para el llenado de los elementos delgados, de tal manera de evitar formación de cangrejeras u otros problemas de llenado. Además deben considerarse acelerantes de fragua para permitir un rápido desencofrado. Los aditivos deben ser aprobados por el supervisor. Se recomienda comprar concreto premezclado con los aditivos requeridos para el vaceado adecuado de muros y losas de espesor delgado.

Los aditivos deben cumplir con las Normas ASTM y deben ser adquiridos a proveedores de garantía.

2.5 ORIGEN DE LOS AGREGADOS

Todos los agregados para el concreto deberán ser los mismos que hayan estado usando por más de 4 años para edificios públicos locales, carreteras y otras obras igualmente importantes.

2.6 ALMACENAMIENTO DE MATERIALES

Todos los agregados deberán almacenarse de una manera que no ocasione la mezcla entre ellos, evitando asimismo, que se contaminen o mezclen con polvo u otros materiales extraños.

CAPITULO 3 - DOSIFICACIÓN

3.1 General

El concreto para todas las partes de la obra, debe ser de la calidad especificada en los planos, capaces de ser colocados sin segregación excesiva y cuando se endurece debe desarrollar todas las características requeridas por estas especificaciones.

3.2 Esfuerzo

El esfuerzo de compresión especificado del concreto f'c para cada porción de la estructura indicado en los planos estará basado en la fuerza de compresión alcanzada a los 28 días, a menos que se indique otro tiempo diferente.

Esta información deberá incluir como mínimo la demostración de la conformidad de cada mezcla con la especificación y los resultados de testigos rotos en compresión de acuerdo a las normas ASTM C 31 y C 39 en cantidad suficiente para demostrar que se está alcanzando 115% de la resistencia mínima especificada y que no más del 10% de todas las pruebas dan valores inferiores al 115% de la misma resistencia. Se llama prueba al promedio del resultado de la resistencia de tres testigos del mismo concreto probados en la misma oportunidad.

A pesar de la aprobación del Ingeniero Inspector, el Contratista será total y exclusivamente responsable de conservar la calidad del concreto de acuerdo a las especificaciones.

3.3 Dosificación

La dosificación de los materiales deberá ser en peso.

CAPITULO 4 - ENCOFRADOS

4.1.1 GENERALIDADES

Los encofrados se usarán donde se necesario para confinar el concreto y darle la forma de acuerdo a las dimensiones requeridas y deberán estar de acuerdo a las Normas ACI 347-68.

Estos deben tener la capacidad suficiente para resistir la presión resultante de la colocación y vibrado del concreto y deben tener la suficiente rigidez para mantener las tolerancias especificadas.

4.1.2 Los cortes del terreno no deben ser usados como encofrados para superficies verticales a menos que sea requerido o permitido.

4.2 DISEÑO E INSTALACIONES DEL ENCOFRADO

4.2.1 El diseño e Ingeniería del encofrado, así como su construcción debe ser de responsabilidad del Contratista.

4.2.2 El encofrado será diseñado para resistir con seguridad todas las cargas impuestas por su peso propio, el peso y empuje del concreto y una sobrecarga de llenado no inferior a 200 kg/cm².

4.2.3 La deformación máxima entre elementos de soporte debe ser menor de 1/240 de la luz entre los miembros estructurales.

4.2.4 Las formas deberán ser herméticas para prevenir la filtración del mortero y serán debidamente arriostradas o ligadas entre sí, de manera que se mantengan en la posición y forma deseada con seguridad.

4.2.5 Donde sea necesario mantener las tolerancias especificadas en encofrado debe ser bombeado para compensar las deformaciones previamente al endurecimiento del concreto.

4.2.6 Medios positivos de ajuste (cuña o gatas) de portantes inclinados o puntales deben ser provistos y todo asentamiento debe ser eliminado durante la operación de colocación del concreto.

Los encofrados deben ser arriostrados contra las deflexiones laterales.

4.2.7 Aberturas temporales deben ser previstas en la base de los encofrados de las columnas, paredes y en otros puntos donde sea necesario facilitar la limpieza e inspección antes de que el concreto sea vaciado.

4.2.8 Accesorios de encofrados para ser parcial o totalmente empotrados en el concreto, tales como tirantes y soportes colgantes deben ser de una calidad fabricada comercialmente.

Los tirantes de los encofrados deben ser hechos de tal manera que los terminales puedan ser removidos sin causar astilladuras en las capas de concreto después que las ligaduras hayan sido removidas.

Los tirantes para formas serán regulados en longitud y serán de tipo tal, que no dejen elemento de metal alguno más adentro que 1 cm. de la superficie.

4.2.9 Las formas de madera para aberturas en paredes deben ser construidas de tal forma que faciliten su aflojamiento, si es necesario habrá que contrarrestar el hinchamiento de las formas.

4.2.10 El tamaño y distanciamiento o espaciado de los pies derechos y largueros, deberá ser determinado por la naturaleza del trabajo y la altura del concreto a vaciarse, quedando a criterio del Contratista dichos tamaños y espaciamiento.

4.2.11 Inmediatamente después de quitar las formas, la superficie de concreto deberá ser examinado cuidadosamente y cualquier irregularidad deberá ser tratada como lo ordene el Supervisor.

Las proporciones de concreto con cangrejeras deberán picarse en la extensión que abarquen tales defectos y el espacio rellenado o resanado con concreto o mortero y terminado de tal manera que se obtenga una superficie de textura similar a la del concreto circundante. No se permitirá el resane burdo de tales defectos.

4.2.12 <u>Desencofrado</u>

Las formas deberán retirarse de manera que se asegure la completa indeformabilidad de la estructura. Ninguna carga de construcción que exceda la carga muerta más la carga viva, deberá soportarse en una zona de la estructura en construcción, sin puntales.

En general, las formas no deberán quitarse hasta que el concreto se haya endurecido suficientemente como para soportar con seguridad su propio peso y los pesos superpuestos que pueden colocarse sobre él.

En general, el encofrado será removido cuando el concreto haya endurecido suficientemente para soportar su peso propio, y cualquier carga que se imponga de inmediato.

En cualquier circunstancia los encofrados no serán removidos, por lo menos en los siguientes tiempos mínimos, según los casos:

- Encofrados verticales de columnas, muros, placas y vigas : 10 horas
- Vigas.
  - Encofrado de fondos : 8 días
  - Puntales : 15 días
- Losas con luz libre mayor de 5m.

- Encofrado de fondos : 5 días
- Puntales : 11 días

• Losas con luz libre entre 3 y 5m.

- Encofrado de fondos : 4 días
- Puntales : 9 días

• Losas con luz libre menor de 3m.

- Encofrado de fondos : 2 días
- Puntales : 6 días

Resistencia mínima del concreto para el desencofrado con seguridad

Tipo de Estructura	Resistencia (Kg/cm2)
Concreto no sometido a flexión, ni sometido a deterioro por desencofrado.	35
Concreto sometido a flexiones moderadas con sobrecargas: Muros encofrados por ambas caras	50
Concreto sometido a flexiones moderadas con sobrecargas: Muro de Contención	100
Concreto sometido a flexiones altas, concreto totalmente soportado por encofrado: Vigas, Losas	140

Tiempos mínimos de desencofrado

Tipo de Estructura	Tiempo	
Muros	12 Horas	
Columnas	12 Horas	
Costado de Vigas	12 Horas	
Vigas	Cuando la carga viva es:	
	> Carga muerta	< Carga muerta
Long. < 3 metros.	4 días	7 días
Long. De 3 a 6m.	7 días	14 días
Long. > 6 metros.	14 días	21 días

Losa armadas en un sentido	Cuando la carga viva es:	
	> Carga muerta	< Carga muerta
Long. < 3 metros.	3 días	4 días
Long. De 3 a 6m.	4 días	7 días
Long. > 6 metros.	7 días	10 días

El Contratista deberá tener en cuenta la norma pertinente de ACI – 343:
Las juntas de construcción serán ubicadas única y exclusivamente en los lugares ubicados en los planos. En caso que por razones de necesidad extrema, sea indispensable colocar juntas de construcción adicionales, éstas serán ejecutadas de modo tal de recuperar en su integridad la continuidad de la estructura.
La juntas de contracción, cuando fueran necesarias y cuando lo disponga el Ingeniero, se ubicaran de acuerdo a las disposiciones y recomendaciones del ACI 224.3R-95
Las juntas de dilatación serán ubicadas de igual modo en los lugares donde indiquen los planos.

Las formas no deberán quitarse sin el permiso del Supervisor.

4.3 TOLERANCIAS

4.3.1 A menos que se especifique de otro modo por el Supervisor, el encofrado debe ser construido de tal modo que las superficies del concreto estén de acuerdo a los límites de variación indicados en la siguiente relación de tolerancias admisibles:

a) La variación en las dimensiones de la sección transversal de las losas, muros, columnas y estructuras similares serán de:

- 6 m.m., + 1.2 cm.

b) Zapatas:

- Las variaciones en dimensiones en planta serán:

- 6 m.m. + 5 cm.

La excentricidad o desplazamiento: 2% del ancho de zapara en la dirección del desplazamiento, pero no mayor de 5 cm.

- La reducción en el espesor: 5% del espesor especificado.

c) Variaciones de la vertical en las superficies de columnas y otras estructuras similares:

- Hasta una altura de 3 m. : 6 m.m.

- Hasta una altura de 6 m. : 1 cm.

- Hasta una altura de 12 m. : 2 cm.

d) Variaciones en niveles o gradientes indicadoras en los planos para pisos, techos , vigas bruñas y estructuras similares:

- En cualquier nave, o en 6 m. máx. : 6 m.m.
- En 12 m. o más. : 1.2 cm.

e) Variaciones en los tamaños y ubicaciones de mangas, pases y aberturas en el piso, aberturas en paredes y similares: 6 m.m.

f) Variaciones en gradas:

- Pasos : ± 6 m.m.
- Contrapasos : ± 1 m.m.

CAPITULO 5 - ACERO DE REFUERZO

5.1 MATERIALES

El refuerzo de varillas de acero está especificado en los planos en base a su carga de fluencia de fy= 4200 kg/cm², debiendo satisfacer además las siguientes condiciones:

- Resistencia a la tracción : Mínimo 6330 kg/cm²
- Límite de fluencia : Mínimo 4220 kg/cm²
- Alargamiento en 20 cm. : Mínimo 9%
- Corrugaciones de acuerdo a la Norma ASTM A-615.

El refuerzo de malla electrosoldada de acero está especificado en los planos en base a su carga de fluencia de fy= 5000 kg/cm², debiendo satisfacer además las siguientes condiciones:

- Resistencia a la tracción : Mínimo 5600 kg/cm²
- Límite de fluencia : Mínimo 5000 kg/cm²

Cumple con Normas ASTM-82 Acero Trefilado
ASTM-185 Mallas Electrosoldadas
ACI 318-95 Mallas Electrosoldadas

5.2 FABRICACIÓN

Todas las armaduras de refuerzo deberán cortarse a la medida y fabricarse estrictamente como se indica en los detalles y dimensiones mostradas en los diagramas de doblado. Las tolerancias para el corte y doblado de las barras aparecen en detalle estructural adjunto.

5.3 ALMACENAJE Y LIMPIEZA

Los refuerzos se almacenarán fuera del contacto con el suelo, preferiblemente cubiertos y se mantendrán libres de tierra y suciedad, aceite, grasa y oxidación excesiva. Antes de su colocación en la estructura, el refuerzo metálico deberá limpiarse de escamas de laminado, óxido y cualquier capa que pueda reducir su adherencia.

Cuando haya demora en el vaciado del concreto, el refuerzo se reinspeccionará y se volverá a limpiar cuando sea necesario.

5.4 ENDEREZAMIENTO Y REDOBLADO

Las barras no deberán enderezarse ni volverse a doblar en forma tal que el material sea dañado.

Las barras con retorcimientos o dobleces no mostrados en los planos no deberán ser usadas.

El calentamiento del refuerzo se permitirá solamente cuando toda la operación sea aprobada por el Supervisor.

No se doblará ningún refuerzo parcialmente embebido en el concreto endurecido.

5.5 COLOCACIÓN DEL REFUERZO

La colocación de la armadura será efectuada en estricto acuerdo con los planos y se asegurará contra cualquier desplazamiento por medio de alambre de hierro recogido o clips adecuados en las intersecciones.

El recubrimiento de la armadura se logrará por medio de espaciadores de concreto tipo anillo y otra forma que tenga un área mínima de contacto con el encofrado.

5.6 PRUEBAS

El Contratista someterá a la consideración del Supervisor los resultados de las pruebas efectuadas (por el fabricante) en cada lote de acero y en cada diámetro. Este certificado del fabricante será prueba suficiente de las características del acero.

Estos ensayos se harán en número de tres por cada diámetro de acero y por cada 5 toneladas.

5.7 TOLERANCIAS

Las tolerancias de fabricación y colocación para acero de refuerzo serán las siguientes:

a) Las varillas utilizadas para el refuerzo de concreto cumplirán los siguientes requisitos para tolerancia de fabricación:

-	Longitud de corte	:	± 2.5 cm.
-	Estribos, espirales y soportes	:	± 1.2 cm.
-	Dobleces	:	± 1.2 cm.

b) Las varillas serán colocadas siguiendo las siguientes tolerancias:

-	Cobertura de concreto a la superficie	:	± 6 m.m.
-	Espaciamiento mínimo entre varillas	:	± 6 m.m.
-	Varillas superiores en losas y vigas miembros de 20 cm. de profundidad o menos	:	± 6 m.m.
-	Miembros de más de 20 cm., pero inferiores a 5 c. de profundidad	:	± 1.2 m.m.
-	Miembros de más de 60 cm. de profundidad	:	± 2.5 cm.

c) Las varillas pueden moverse según sea necesario para evitar la interferencia con otras varillas de refuerzo de acero, conducto, o materiales empotrados. Si las varillas se mueven más de 1 diámetro, o lo suficiente para exceder estas tolerancias, el resultado de la ubicación de las varillas estará sujeto a la aprobación por el Supervisor.

CAPITULO 6 - MEZCLADO Y COLOCACION DEL CONCRETO

6.1 PREPARACIÓN DEL EQUIPO Y DEL LUGAR DE DEPOSITO

Antes de que el concreto esté colocado, todo el equipo de mezclado y transporte del concreto deberá estar limpio, deberán retirarse todos los escombros y el hielo de los espacios que serán ocupados por el concreto, las cimbras deberán estar adecuadamente revestidas, las unidades de relleno de mampostería que van a estar en contacto con el concreto estarán bien humedecidas, y el refuerzo deberá estar completamente libre de revestimientos perjudiciales.

6.1.1 El agua deberá retirarse del lugar de depósito antes de que el concreto se coloque, a manos que se vaya a emplear una trompa de vaciado, o que lo permita el Supervisor.

6.1.2 La superficie del concreto endurecido debe estar libre de finos o de material defectuoso antes de agregar concreto adicional.

6.2 MEZCLADO DEL CONCRETO

6.2.1 Todo el concreto deberá mezclarse hasta que se logre una distribución uniforme de los materiales, y deberá descargarse completamente antes de que vuelva a cargarse el mezclador.

6.2.2 CONCRETO PRE-MEZCLADO

Excepto que se indique de otra forma en este Capítulo, el concreto mezclado ya listo debe ser vaciado, mezclado y transportado de acuerdo con la Norma ASTM C-94.

El fabricante del concreto pre-mezclado debe permitir el acceso libre a la planta al Ingeniero con la finalidad de constatar que las mezclas que están siendo empleadas satisfacen la presente especificación y con el fin de que pueda controlar la obtención de los testigos.

Toda entrega de concreto pre-mezclado debe ser acompañada por un certificado del fabricante en el que conste las proporciones de la mezcla empleada, su relación agua: cemento y la clase de concreto de acuerdo a las presentes especificaciones.

6.2.3 CONCRETO MEZCLADO EN OBRA

El mezclado en obra será efectuado en máquinas mezcladoras aprobadas por el Supervisor. Para que pueda ser aprobada una máquina mezcladora deberá tener sus características en estricto acuerdo con las especificaciones del fabricante, para lo cual deberá portar de fábrica una placa en la que se indiquen su capacidad de operación y las revoluciones por minuto recomendadas. Deberá estar equipada con una tolva de carga, tanque para agua, medidor de agua y deberá ser capaz de mezclar plenamente los agregados, el cemento y el agua hasta una consistencia uniforme en el tiempo especificado y de descargar la mezcla sin segregación.

Una vez aprobada la máquina mezcladora por el Supervisor, esta deberá mantenerse en perfectas condiciones de operación y usarse de acuerdo a las especificaciones del fabricante. La tanda de agregados y cemento deberá ser colocada en el tambor de la mezcladora cuando en él se encuentre ya parte del agua de la mezcla. El resto del agua podrá colocarse gradualmente en un plazo que no exceda el 25% del tiempo total del mezclado.

Deberá asegurarse que exista controles adecuados para impedir terminar el mezclado antes del tiempo especificado o añadir agua adicional una vez que el total especificado ha sido incorporado.

El total de la tanda deberá ser descargado antes de introducir una nueva tanda.

Cada tanda de 1.5 metros cúbicos o menos será mezclado por no menor de 1.2/2 minutos. El tiempo de mezclado será aumentado en 15 segundos por cada 3/4 de metro cúbico adicionales.

La mezcladora debe ser mantenida limpia. Las paletas interiores del tambor deberán ser reemplazadas cuando hayan perdido 10% de su profundidad.

En el caso de añadirse aditivos, ellos serán incorporados como una solución y empleando un sistema automático de dosificación y entrega.

el concreto será mezclado solo para uso inmediato. Cualquier concreto que haya comenzado a endurecer o fraguar sin haber sido empleado será eliminado.

Asimismo, se eliminará todo concreto al que se le haya añadido agua posteriormente a su mezclado sin aprobación específica del Supervisor.

6.3 Transporte

6.3.1 Con el fin de reducir el manipuleo del concreto al mínimo, la mezcladora deberá estar ubicada lo más cerca posible del sitio donde se va a vaciar el concreto.

El concreto deberá transportarse de la mezcladora a los sitios donde va a vaciarse, tan rápido como sea posible a fin de evitar las segregaciones y pérdidas de ingredientes. El concreto deberá vaciarse en su posición final tanto como sea practicable a fin de evitar su manipuleo.

6.3.2 El equipo de transporte deberá ser capaz de proporcionar el abastecimiento de concreto al sitio de colocación sin segregación y sin interrupciones que permitan la pérdida de plasticidad entre vaciados sucesivos.

El concreto no deberá ser transportado por medio de conductos o canales como método primario o principal de construcción. Los conductos o canales podrán emplearse para transferir o verter el concreto de un método de transporte a otro.
Cuando el concreto sea vaciado después de ser conducido por conductos, el equipo deberá ser de suficientemente tamaño y diseño como para asegurar el continuo flujo del mismo a través del canal.

Los conductos deberán ser de metal o revestidos de metal y las diferentes partes del mismo deberán seguir la misma gradiente. La gradiente no deberá ser mayor que la razón que hay entre una vertical y dos horizontales, ni que sea menor de 1 vertical y 3 horizontales, y deberá ser como para evitar las segregaciones de los ingredientes.

El extremo del conducto deberá estar provisto de una pantalla o regulador con el fin de evitar cualquier segregación en la descarga.

Si el extremo de descarga del canal está a más de tres veces el espesor de la capa de concreto que se está depositando sobre las formas, entonces deberá usarse un pilón, manteniendo el extremo bajo de este tan cerca como sea posible a la superficie del vaciado.

Cuando la operación sea intermitente, el conducto deberá limpiarse completamente antes y después de cada colada y los residuos y cualquier agua que se haya empleado para ello deberá descargarse fuera de las formas.

Los equipos de bombeo serán manufacturados exprofeso para este fin y con una capacidad adecuada, la máxima perdida de slump será limitada a 2".

El concreto no debe ser vaciado a través de tubería hecho de aluminio o aleación de aluminio.

6.4 DEPOSITO

6.4.1 General:

El concreto debe ser vaciado continuamente, o en capas de un espesor tal que ningún concreto sea depositado sobre una capa endurecida lo suficiente que pueda causar la formación de costuras o planos de debilidad dentro de la sección.

En el caso de que una sección no pueda ser llenada en una sola operación, se ubicarán juntas de construcción de acuerdo a lo indicado en los planos o de acuerdo a las presentes especificaciones, siempre y cuando sean aprobadas por el Supervisor.

La ubicación debe ser hecha en tal forma que el concreto depositado que está siendo integrado al concreto fresco, esté en estado plástico.

El concreto que se haya endurecido parcialmente o haya sido combinado con materiales extraños, no debe ser depositado.

6.4.2 La colocación del concreto en elementos soportados, no debe ser comenzada hasta que el concreto previamente puesto en columnas y paredes ya no esté plástico y haya estado colocado al menos dos horas antes.

6.4.3 El concreto debe ser depositado tan pronto como sea posible en su posición final para evitar la segregación debido al deslizamiento o al remanejo.

El concreto no debe estar sujeto a ningún procedimiento que pueda causar segregación.

El concreto no se depositará directamente contra el terreno, debiéndose preparar solados de concreto antes de la colocación de la armadura.

6.5 CONSOLIDACION

6.5.1 Todo concreto deberá captarse cuidadosamente, por los medios adecuados, durante la colocación y trabajarse enteramente alrededor del refuerzo y de las instalaciones empotradas y dentro de las esquinas de los encofrados.

6.5.2 Cuando las condiciones hagan difícil la compactación, o donde esté congestionando el refuerzo, se depositará primero en el encofrado una capa de mortero, que tenga la misma proporción de cemento, arena y agua que la usada para el concreto de por lo menos 2.5 cm.

6.5.3 Consolidación:

Toda la consolidación del concreto se efectuará por vibración.

El Concreto debe ser trabajado a la máxima densidad posible debiendo evitarse las formaciones de bolsas de aire incluido de agregados gruesos o de grumos contra la superficie de los encofrados y de los materiales empotrados en el concreto.

La vibración deberá realizarse por medio de vibradores a inmersión, accionados eléctricamente o neumáticamente. Donde no sea posible realizar el vibrado por inmersión deberán usarse vibradores aplicados a los encofrados, accionados eléctricamente o con aire comprimido, ayudados donde sea posible por vibradores a inmersión.

Los vibradores a inmersión, de diámetro inferior a 10 cm. tendrán una frecuencia mínima de 7,000 vibraciones por minuto; los vibradores de diámetro superior a 10 cm, tendrán una frecuencia mínima de 6,000 vibraciones por minuto.

En la vibración de cada estrado de concreto fresco, el vibrador debe operar en posición vertical. La inmersión del vibrador será tal que permita penetrar y vibrar el espesor total del estrato y penetrar en la capa inferior de concreto fresco, pero se tendrá especial cuidado para evitar que la vibración pueda afectar el concreto que ya está en proceso de fraguado.

No se podrá iniciar el vaciado de una nueva capa antes de que la inferior haya sido completamente vibrada.

Cuando el piso sea vaciado mediante el sistema mecánico con vibro-acabadoras, será ejecutada una vibración complementaria en profundidad con sistemas normales. Se deberán espaciar en forma sistemática los puntos de inmersión del vibrador, con el objeto de asegurar que no se deje parte del concreto sin vibrar.

La duración de la vibración estará limitada al mínimo necesario para producir la consolidación satisfactoria sin causar segregación.

Los vibradores no serán empleados para lograr el desplazamiento horizontal del concreto dentro de los encofrados.

La sobre-vibración, o el uso de vibradores para desplazar concreto dentro de los encofrados no estará permitido. Los vibradores serán insertados y retirados en varios puntos, a distancia variables de 45 cm. a 75 cm. En cada inmersión, la duración será suficiente para consolidar el concreto, pero no tan larga que cause la segregación, generalmente la duración estará entre los 5 y 15 segundos de tiempo.

Se mantendrá un vibrador de repuesto en la obra durante todas las operaciones de concreto.

6.6 CURADO

6.6.1 General:

El curado de concreto debe de iniciarse tan pronto sea posible, el concreto debe ser protegido de cercenando prematuro, temperaturas excesivamente calientes y fríos, esfuerzos mecánicos y debe ser mantenido con la menor pérdida de humedad a una temperatura relativamente constante por el período necesario para hidratación del cemento y endurecimiento del concreto.

Los materiales y método de cura deben estar sujetos a la aprobación del Supervisor.

6.6.2 Conservación de la Humedad:

El concreto ya colocado tendrá ser mantenido constantemente húmedo, ya sea por medio de frecuentes riegos o cubriéndolo con una capa suficiente de arena y otro material.

6.6.3 Para superficies de concreto que no estén en contacto con las formas, uno de los procedimientos siguientes deben ser aplicado inmediatamente después de completado el vaciado y acabado.

a) Rociado continuo
b) Aplicación de esteras absorbentes mantenidas continuamente húmeda.
c) Aplicación de arena mantenida continuamente húmeda
d) Continua aplicación de vapor (no excediendo de 66°) o spray nebuloso.
e) Aplicación de películas impermeables. El compuesto será aprobado por el Supervisor y deberá satisfacer a los siguientes requisitos.

1. No reaccionará de manera perjudicial con el concreto.
2. Se endurecerá dentro de los 30 días siguientes a su aplicación.
3. Su índice de retención de humedad (ASTM C 156) no deberá ser menor de 90.
4. Deberá tener color claro para controlar su distribución uniforme.

El color deberá desaparecer al cabo de 4 horas.

6.6.4 La pérdida de humedad de las superficies puestas contra las formas de madera o formas de metal expuestas al calor por el sol deben ser minimizados por medio del mantenimiento de la humedad de las formas hasta que se puede desencofrar.

Después del desencofrado el concreto debe ser curado hasta el término del tiempo prescrito en la sección 6.6.5 por cualquier de los métodos de la sección 6.6.3.

6.6.5 El curado de acuerdo a la sección 6.6.3 y 6.6.4 debe ser continuado "A una temperatura de mas de 10° C", por lo menos durante 10 días en el caso de todos los concretos con excepción de concretos de alta resistencia inicial o fragua rápida (ASTM C 150 TIPO III) para el cual el período será de por lo menos 3 días.

Alternativamente si las pruebas son hechas en cilindros mantenidos adyacentes a la estructura y curados por los mismos métodos, las medias de retención de humedad puedan ser terminadas cuando el esfuerzo de comprensión ha alcanzado el 70 % de f.c.

6.7 Protección Contra Daños Mecánicos

Durante el curado, el concreto será protegidos de perturbaciones por daños mecánicos, tales como esfuerzos producidos por caras, choques pesados y vibraciones excesiva. Todas las superficies de concreto y terminadas deben ser protegidas de daños producidos por los equipos de construcción o materiales, con la aplicación de procedimientos de curado y por lluvia o agua corrida, Estructuras autoportantes no deben ser cargadas de modo tal, que sobresfuercen el concreto.

CAPITULO 7 - REPARACION DE DEFECTOS EN SUPERFICIES

7.1 General

Los defectos de las superficies, incluyendo huecos, a menos que se especifique de otro modo en los planos, deberán ser reparados inmediatamente después del desencofrado.

La decisión para que los defectos superficiales puedan ser reparados, será función exclusiva del Supervisor el que deberá estar presente en todas las labores de desencofrado, no pudiendo efectuarse las mismas sin su aprobación expresa,

7.2 El concreto de todas las áreas con cangrejeras y otros defectos será retirado hasta llegar al concreto sólido, inmediamente se procederá a humedecer la zona afectada y un área concéntrica de 15 cms., alrededor de la misma.

Tan pronto se haya absorbido el agua, se aplicará con una brocha gruesa una mezcla de consistencia cremosa de 1 parte de cemento y 1 parte de arena fina que pase la malla N. 30. La mezcla y cemento que la mezcla del concreto original a la que se ha añadido una cantidad de cemento blanco con el fin de mantener el color. La cantidad de cemento blanco se establecerá mediante pruebas previas al inicio de la construcción. La mezcla de arena final se tendrá preparada mientras se aplican las capas iniciales de humedecimiento y la mezcla de consistencia cremosa y se procederá a su aplicación cuando la última haya perdido el agua superficial y muestre signos de inicio de secado.

La mezcla de resane final será consolidada finalmente y se dejará sobresaliendo ligeramente de la superficie a reparar para ser rematada y acabada finalmente una hora después de aplicada.

La zona afectada se mantendrá bajo curado permanente durante siete días.

El resane de zonas de concreto expuesto o con tratamiento arquitectónico especial será decido por el Supervisor inmediatamente después de haberse desencofrado.

CAPITULO 8 - PRUEBAS

8.1 Generalidades

8.1.1 El concreto debe dosificarse y producirse para asegurar una resistencia a la comprensión promedio lo suficientemente alta para minimizar la frecuencia de resultados de pruebas de resistente por debajo del valor de la resistencia a la comprensión especificada del concreto, f'c.

8.1.2 Los planos muestran claramente la resistencia a la compresión del concreto f'c para la cual se ha diseñado cada parte de la estructura.

8.1.3 Los requisitos para f'c deben basarse en pruebas de cilindros fabricados o probados de acuerdo con los métodos ASTM, como se prescribe en este Capítulo.

8.1.4 A menos que se especifique otra f'c se basará en pruebas a 28 días. Para concreto de alta resistencia a edades tempranas, la edad de prueba para obtener f'c, será la indicada en los planos o especificaciones.

CAPITULO 9 - MOVIMIENTO DE TIERRAS

9.1 Generalidades

El Contratista efectuará todos los trabajos de movimientos de tierras nivelación y excavaciones para zapatas, cisternas cimientos, ductos, buzones, etc. así como los rellenos que sean necesarios para efectuar estos trabajos.

Las excavaciones y nivelaciones se efectuarán en las dimensiones, pendientes y niveles mostrados en los planos respectivos, o según indique el Supervisor.

Las condiciones locales que se presenten durante los trabajos pueden requerir la alteración o modificación de las líneas o ejes de excavación indicados en los planos. El Supervisor puede, en base a las condiciones especiales, establecer nuevos ejes, niveles o pendientes que difieran a los que ya están indicados en los planos.

Las excavaciones serán efectuados entonces de acuerdo a las dimensiones, ejes y niveles establecidos por el Supervisor y el pago para la excavación a estas dimensiones, establecidas se efectuará de acuerdo al precio unitario respectivo propuesto en la oferta del Contratista.

Tales sobre-excavaciones serán rellenadas cuando sea necesario completar el trabajo de acuerdo a los items 9.4 y 9.5 o según instrucciones del Supervisor, con materiales proporcionados y colocados por cuenta de y por el Contratista.

Todas las excavaciones serán clasificadas como material con (tierra, arena, limo, grava etc.) y se considerarán material en seco.

9.2 Excavación para Cimentaciones

Las excavaciones para cimentación de las estructuras de las cisternas, zapatas, cimientos, ductos, buzones, etc., se harán de acuerdo a las dimensiones y niveles indicados en los planos o especificaciones particulares, o como el Supervisor lo considere necesario, de acuerdo a los cambios que éste efectúe.

Serán ejecutados mediante el uso de equipo adecuado o manualmente en los sitios donde la máquina no pueda llegar.

Las dimensiones serán tales, que permitan colocar en todo su ancho y largo las estructuras correspondientes.

Las profundidades mínimas de cimentación aparecen indicadas en los planos, pero podrán ser modificadas por el supervisor en caso de considerarlo necesario para asegurar un cimentación satisfactoria.

En cualquier caso, el Supervisor deberá aprobar el o los niveles de cimentación antes de iniciarse la colocación del concreto.

En fondo de la excavación hecha para la cimentación quedará limpio y parejo. Se retirará todo derrumbe o material suelto. Si por error, el Contratista excava en exceso, no será permitido rellenar la excavación para apisonarla, debiendo necesariamente llenarse con concreto del tipo indicado en 9.5., el espacio excedente sin costo alguno para el propietario.

Este relleno contará con la aprobación del supervisor.

En este caso en que al llegar a los niveles de excavación indicados en los planos, no se obtenga el material de cimentación deseable para la estructura, el Supervisor podrá indicar por escrito, que se continúe no la excavación hasta llegar al nivel requerido para una cimentación adecuada.

En este caso especial el Contratista podrá cobrar un costo adicional por la mayor excavación, de acuerdo al precio unitario fijado.

En las sobre-excavaciones que efectúe el Contratista para cimentaciones, por indicación escrita del Supervisor, el relleno que deba efectuarse con concreto, será pagado al precio unitario incluido en la oferta del Contratista.

9.3 Excavación para ductos, buzones y tuberías

El Contratista efectuará las excavaciones necesarias para la construcción de ductos, buzones, y tuberías, de acuerdo a los trazos, niveles y dimensiones de zanjas y pozos indicado en los planos o de acuerdo a las modificaciones que indique el Supervisor cuando estas sean necesarias.
Los taludes de excavación para las zanjas y buzones serán verticales y el Contratista será responsable por cualquier desmoramientos o derrumbe que se produzca.

En los casos en que fuera necesario, por convenir a la constricción o por la seguridad en el trabajo. el Supervisor podrá exigir el entibado de las zanjas en la Obra.

Este entibado lo efectuará el Contratista empleando entibado horizontal con tablones y/o entibado vertical con tablas machihembrados o tabla-estacas.

El ancho de las zanjas será igual al diámetro exterior del tubo más 2 x 35 cm. de espacio para trabajar en caso de excavaciones sin entibado y 2 x 50 cm. para zanjas con entibado.

9.4 Relleno

Todos los espacios excavados y no ocupados por las estructuras definitivas serán rellenadas hasta una cota 25 cm. menor que la indicada en el lugar como piso término.

El Contratista efectuará los rellenos en los costados y por encima de las tuberías, ductos buzones y rellenos laterales de las estructuras, después de la construcción de estas hasta el nivel indicado en los planos o modificado por el Supervisor.

El material de relleno debe ser de buen calidad y estar libre de piedras, ramas, basura o cualquier otro material que el Supervisor considere no apto para su compactación pudiendo objetar la utilización de material que cuente con materia orgánica o que sea de características inadecuadas.

El material de relleno será colocado en capas de espesor no mayor de 30 cm. se incorporará agua y se compactará de preferencia y donde sea posible con compactadoras neumáticas o mecánicas para obtener una buena compactación o densidad igual a 90% (proctor Modificado).

El Contratista hará pruebas en el relleno compactado para determinar el grado de compactación que ha sido obtenido en las ubicaciones y niveles que indique el Supervisor,
Estas pruebas serán efectuados en laboratorios acreditados y su costo será por cuenta del Contratista.

Si el resultado de las pruebas fuera inferior al especificado, el Contratista corregirá por su cuenta los defectos encontrados y se efectuarán nuevas pruebas conforme lo indique el Supervisor.

9.5 Concreto para relleno

El concreto para relleno será empleado para rellenar ciertas cimentaciones áreas sobre-excavada, y en cualquier otro lugar donde lo indique el supervisor.

Será similar al concreto en general, a excepción de que podrá contener menor cantidad de cemento, según disponga el Supervisor y que el período de curado podrá reducirse a la mitad y solamente se continuará hasta que esté cubierto por otras masas de concreto.

En todo aspecto, el concreto de relleno estará en conformidad con las especificaciones generales y serán de f'c = 100 kg.cm^2 con un tamaño máximo de agregado grueso de 2"1/2".

CAPITULO 10 - JUNTAS DE CONSTRUCCION

10.1.1 Las juntas de construcción que no aparecen indicadas en los planos serán ubicados y construidas, luego de haber sido aprobados por el Supervisor, de modo tal. que no se reduzca la resistencia de la estructura. En términos generales ellas deben estar ubicadas cerca del centro de la luz en losas y vigas, salvo el caso de que una viga intercepte a otra en ese punto. en cuyo caso la junta será desplazada lateralmente una distancia igual al doble del ancho de la viga principal.

Las juntas en las paredes, placas y columnas estarán ubicadas en la parte inferior de la losa o viga, o en la parte superior de la zapara o de la losa.

Debe transcurrir cierto tiempo entre el vaciado de columna y muros, y el vaciado de vigas y losas que se apoyen en ellos; por lo menos deberá esperarse que el concreto de columnas y muros pase del estado plástico al sólido.

Las vigas, braquetas, capitales de columnas, carteles serán llenados al mismo tiempo que las losas, Las juntas serán perpendiculares a la armadura principal.

10.1.2 Toda la armadura de refuerzo será continuo a través de la junta. se proveerán llaves o dientes y barras inclinadas adicionales a lo largo de la junta de acuerdo a lo indicado por el Supervisor.

Las llaves longitudinales tendrán un profundidad mínima de 4 cm. y se proveerán en todas las juntas entre paredes, y entre paredes y losas o zapatas,

10.1.3 La superficie del concreto en todas las juntas se limpiará retirándose la lechada superficial.

10.1.4 Cuando se requiera, y previa autorización del Supervisor, la adherencia podrá obtenerse por uno de los métodos siguiente :

a) El uso de adhesivo epóxico.

b) El uso de un retardador que demore pero no prevenga el fraguado del mortero superficial. El mortero será retirado en su integridad dentro de las 24 horas siguientes después de colocar el concreto para producir una superficie de concreto de colocar limpia de agregado expuesto.

c) Limpiando la superficie del concreto de una manera tal, que exponga el agregado uniformemente y que no deje lechada, partículas sueltas de agregado o concreto dañado en la superficie,

10.2 Juntas de Expansión

10.2.1 Las juntas de expansión serán construidas de acuerdo a los detalles estructurales o a las presentes Especificaciones.

Refuerzo y otros metales embebidos en el concreto (excepto barras de trabazón) no deben ser continuados a través de cualquier junta de expansión.

10.3 Rompeaguas

10.3.1 Los rompeaguas serán ubicados en todos las juntas de construcción en muros donde ser posible la filtración de agua.

10.3.2 Cada pieza del rompeaguas premoldeado, debe ser de una longitud máxima practicable de tal forma, que el número de juntas terminales deban ser reducidas al mínimo.

10.3.3 Las juntas del rompeagua en las intersecciones será efectuada de la manera mas apropiada al material que se está empleando.

El supervisor aprobará la forma de la junta en base a inspeccionar que las flexibilidad del material y su resistencia en ese punto sustancialmente idénticas al material original.

10.4. Elementos embebidos en el concreto:

10.4.1 Todos los manguitos, insertos, anclajes, tuberías, etc, que deban dejarse en el concreto serán colocados y fijados firmemente en su posición definitiva antes de iniciarse el llenado del mismo.

10.4.2 Todos los Sub-Contratistas que efectúen este trabajo deberán recibir aviso suficiente para invadir que se encuentren trabajando al momento de iniciarse la colocación del concreto.

10.4.3 La ubicación de todos elementos se hará de acuerdo a lo indicado en los planos pertinente y dentro de las limitaciones fijadas por los detalles estructurales adjuntos.

10.4.4 Todas las tuberías y otros insertos huecos serán rellenados con papel u otro material fácilmente removible antes de iniciarse el llenado.

10.5. Tapajuntas:

10.5.1 Las juntas de expansión de todos los niveles serán cubiertos con un perfil M-1(FAM) de 5" o similar sujetos en un extremo y libres en el otro.

La junta vertical de expansión de los muros de Sostenimiento, serán rellenadas con un material bituminoso, y serán cada 20 m.

Cuando la operación sea intermitente, el conducto deberá limpiarse completamente antes y después de cada colada y los residuos y cualquier agua que se haya empleado para ello deberá descargarse fuera de las formas.

Los equipos de bombeo serán manufacturados exprofeso para este fin y con una capacidad adecuada, la máxima pérdida de slump será limitada a 2"

El concreto no debe ser vaciado a través de tubería hecha de aluminio a aleación de aluminio.

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

PROYECTO DE INSTALACIONES SANITARIAS INTERIORES

MEMORIA DESCRIPTIVA

GENERALIDAD

El Proyecto materia de esta Memoria Descriptiva y planos, se refiere a las instalaciones interiores de agua potable y desagüe doméstico para los diferentes servicios del proyecto LOS PARQUES DEL CALLAO propiedad de VIVA G Y M S. A., ubicada en la Esquina de Av. República Argentina y Av. Santa Rosa, Distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao.
El proyecto consta de 03 etapas con un total de 968 departamentos, compuesto de 07 edificios de 15 pisos y 02 Edificios que albergan 8 departamentos flat por piso hasta el piso 7 más 8 departamentos dúplex en el piso 8, haciendo un total de 968 departamentos en el proyecto

SISTEMA DE AGUA POTABLE

1. SISTEMA DE AGUA FRÍA

Para el almacenamiento de agua potable, se ha considerado la construcción de dos (02) cisternas de 149.29 m³ y 149.27 m³. Se está proyectando construir una cisterna para riego de jardines de 4.60 m³ que impulsara el agua por tuberías hacia los grifos de riego por medio de una electrobomba centrifuga.
Del grupo de dos cisternas para consumo domestico, por medio de (01) equipo de bombeo compuesto por (02) dos electrobombas más una (01) electrobomba de reserva del tipo velocidad variable y presión constante, se impulsara y distribuirá el agua por medio de tuberías y ramales de distribución a los diferentes servicios higiénicos u otros servicios de los departamentos de cada uno de los Edificios de 9 y 15 pisos donde cada departamento tendrá un medidor de agua para su control de gastos. Se está considerando que los aparatos sanitarios de los inodoros serán del tipo tanque bajo, con grifería del tipo estándar.

2. SISTEMA DE AGUA CALIENTE

Se ha previsto el abastecimiento de agua caliente para los diferentes servicios de duchas, lavatorios y lavaderos de cada uno de los departamentos por medio de calentadores del tipo Paso Instantáneo a Gas de 9 litro/minuto de capacidad. La capacidad de los calentadores se ha considerado de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

3. SISTEMA DE DESAGÜE

3.1. Sistema de Desagüe Doméstico.

De acuerdo al proyecto arquitectónico desarrollado para el Conjunto Residencial, la arquitectura de los diferentes blocks de las edificaciones se han elaborado siguiendo la pendiente del terreno actual tal como se puede observar el conjunto Habitacional en la lamina N° U de Localización y Ubicación , y planos IS-02 de instalaciones sanitarias y de redes interiores del conjunto residencial, donde los niveles de plateas donde se han desarrollado estos edificios y los niveles de los diferentes etapas del etapa: con una cota absoluta de +25.62 en la Etapa I, +24.73 en la Etapa II y +23.70 en la Etapa III.

La evacuación de los desagües es básicamente por gravedad, siendo las aguas servidas evacuadas mediante tuberías enterradas en el 1° piso y se dirigirán directamente hacia las cajas de registro del Conjunto Residencial que descargarán a la tubería colectora interior de 6' y 8" y de allí mediante dos tuberías de 8" al colector público que administra SEDAPAL.

La evacuación de desagües de los pisos superiores se realizará mediante tuberías montantes instaladas en ductos.
Se están ventilando mediante una Válvula de Admisión de Aire, de acuerdo al artículo 6.5 q) de las Normas IS.010 del nuevo Reglamento Nacional de Edificaciones de fecha 09/11/2012 , los puntos de aparatos sanitarios necesarios que evitarán la ruptura de sellos de agua de las trampas, alzas de presión y malos olores.

3.2. Bombeo de Aguas de Sumideros

Se ha considerado un sistema de evacuación de aguas de sumideros del cuarto de bombas, por medio de electrobomba del tipo sumergible e inatorable para prevenir posibles fugas por deterioro de las tuberías colgadas, instaladas en el cuarto de bombas y la evacuación de las aguas de los sumideros proyectados, agua por ruptura de la barra de la válvula flotadora.

Para el cálculo del volumen de la cámara sumidero se ha considerado el cálculo basándose en la descarga por apertura de la válvula flotadora de 2" Ø por rotura de la barra de la válvula flotadora durante 3.00 minutos.

Volumen de Cámara de bombeo = 5.22 lt/seg x 180 seg = 939.60 lts

Volumen a considerar = 1.00 m³

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

El equipo de bombeo se considerará para evacuar la cámara de sumideros con un consumo de 150 % del gasto de descarga de la tubería de llenado de cisterna.

Gasto de bombeo = 1.50 x 5.22 lt/seg = 7.83 lt/ seg.

Q bombeo = 7.83 lt /seg.

Se ha considerado, además un sistema de evacuación de aguas de sumideros del sótano, por medio de electrobomba del tipo sumergible e inatorable para prevenir la evacuación de las aguas de los sumideros proyectados.

Para el cálculo del volumen de la cámara sumidero se ha considerado el cálculo basándose en la descarga de 3.00 lt/seg de una manguera contra incendio de 1-1/2" Ø durante 3.00 minutos.

Volumen de Cámara de bombeo = 3.00 lt/seg x 180 seg = 540 lts

Volumen a considerar = 0.60 m^3

El equipo de bombeo se considerará para evacuar la cámara de sumideros con un consumo de 150 % del gasto de descarga de la tubería de llenado de cisterna.

Gasto de bombeo = 1.50 x 3.00 lt/seg = 4.50 lt/ seg.

Q bombeo = 4.50 lt /seg.

SERIE B Nº 5056272

CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA y DOS

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA G&M

LOS PARQUES DE CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

CALCULO GASTO PROMEDIO DIARIO

Agua Potable

Dotación.- De acuerdo a las dotaciones calculadas en base al estudio

Gasto Promedio Diario:
Cantidad de departamentos : 968 Departamentos de 2 dormitorios

Dotación:
Departamento de 2 dormitorios : 850 lts/dpto/día

Gasto Promedio Diario:
968 Departamentos x 600 lts/dpto/día : 822,800 lt/día

Gasto Promedio Diario	=	822,800 lt/día
Consumo Promedio Diario	=	9.523 lt/seg.
Consumo Maximo Diario (k = 1.3)	=	12.380 lt/seg <> 1'069,632 lt/día
Consumo Maximo Horario (k = 1.8)	=	17.141 lt/seg <> 1'480,983 lt/día

Calculo de Volumen de Almacenamiento:
Volumen de Almacenamiento = 25% Promedio Diario + 7% Maximo diario
Volumen de Almacenamiento = 205,700 lt + 74,874.24 lt.
Volumen de Almacenamiento = **280,574.24** lt.

Gasto de Contribución al Sistema de Alcantarillado.-

Se considerara que el 80% del gasto máximo horario del agua potable será lo que ingrese al alcantarillado.

Descarga de Desagüe: 0.80 x 9.523 lts/seg. = 7.618 lts/seg.

Descarga de Desagüe: = 7.618 lts/seg.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA G y M

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

CISTERNA N° 1

CALCULO DE DIAMETRO DE MEDIDOR

Datos Generales

- Presión en la tubería Sedapal : 20 lbs/plg^2
- Presión mínima a la salida de la cisterna : 2m <> 2.84 lbs/plg^2.
- Volumen de Almacenamiento : 280.60 m^3 <> 280,575 lts.
- Volumen de Cisterna 1 : 149.29 m^3 <> 149,290 lts.
- Volumen de Cisterna 2 : 149.27 m^3 <> 149,270 lts.
- Volumen de Cisterna 1 + 2 : 298.56m^3 <> 298,560 lts.
- Desnivel entre la red pública e Ingreso a cisterna : 0.90 m <> 1.27 lbs/plg^2.
- Tiempo de llenado a cisterna : 14 horas <> 50,400 seg.
- Cálculo del gasto de entrada para cisterna 1
  Q=298,580 lt/50,400seg.=5.92 lt/seg <> 93.89 gpm.
- Cálculo del gasto de entrada para cisterna 2
  Q=298,540 lt/50,400seg.=5.92 lt/seg <> 93.88 gpm.

VER CALCULO HIDRAULICO Y CATALOGO DE MEDIDOR EN HOJAS ADJUNTO

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

SERIE B Nº 5056273

CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA y TRES

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

CALCULO HIDRAULICO DEL SISTEMA DE ALIMENTACION DE AGUA FRIA

PROYECTO:	**LOS PARQUES DEL CALLAO**
PROPIETARIO:	**VIVA GyM S.A.**
INSTALACION:	**REDES DE AGUA FRIA CISTERNA 1**
PROFESIONAL:	**ING. LUIS SEGOVIA CHAVEZ**
DIRECCION:	**AV. REPUBLICA ARGENTINA 2430, Mz I, LOTE 1 y 2 - LOS PARQUES DEL CALLAO - CALLAO**

PRESION DE RED DE SEDAPAL:	14.08	m.c.a.	VOLUMEN DE DOTACION DIARIA:	
PERDIDA DE CARGA:	12.03	m.c.a.	HORAS DE LLENADO:	
PRESION DE SALIDA DE AGUA EN LA CISTERNA:	2.05	m.c.a.	CAUDAL:	
NIVEL DE INGRESO DE AGUA A CISTERNA:	-0.09	m.		
	0.13	PSI		

Datos del proyecto							Calculo de Perdida de
MEDIDOR	Tramo	l = Longitud de tuberia (m)	c = Constante de rugosidad de Hazen-Williams	Caudal (liter/seg)	dh = Diametro hidraulico o diametro interior (mm)	Diametro nominal	f = Perdida de carga por fricción en m de agua por cada 100 m de tuberia (m H20 por 100 m tuberia)
1	1	23.99	150	5.92	54.20	ø2"	11.08
1	2	98.35	150	5.92	66.00	ø2-1/2"	4.25
1	1-2	MEDIDOR DE CHORRO MULTIPLE				ø2"	SEGUN ABACO ADJUNTO

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

CALCULO HIDRAULICO DEL SISTEMA DE ALIMENTACION DE AGUA FRIA

PROYECTO: LOS PARQUES DEL CALLAO
PROPIETARIO: VIVA GyM S.A.
INSTALACION: REDES DE AGUA FRIA CISTERNA 2
PROFESIONAL: ING. LUIS SEGOVIA CHAVEZ
DIRECCION: AV. REPUBLICA ARGENTINA 2430, Mz I, LOTE 1 y 2 - LOS PARQUES DEL CALLAO - CALLAO

PRESION DE RED DE SEDAPAL:	14.08 m.c.a.	VOLUMEN DE DOTACION DIARIA:	149.27 m3
PERDIDA DE CARGA:	12.05 m.c.a.	HORAS DE LLENADO:	7 Horas
PRESION DE SALIDA DE AGUA EN LA CISTERNA:	2.03 m.c.a.	CAUDAL:	21.32 m3/h
NIVEL DE INGRESO DE AGUA A CISTERNA:	-0.90 m.		5.92 litros/seg
	1.28 PSI		93.90 gpm

Datos del proyecto							Calculo de Perdida de Presion		Calculo de velocidad de Flujo
MEDIDOR	Tramo	l = Longitud de tuberia (m)	C = Constante de rugosidad de Hazen-Williams	Caudal (liter/seg)	dh = Diametro hidraulico o diametro interior (mm)	Diametro nominal	f = Perdida de carga por fricción en m de agua por cada 100 m de tubería (m H20 por 100 m tubería)	Perdida de carga (m H20)	v = Velocidad del flujo (m/s)
1	1	23.99	150	5.92	54.20	ø2"	11.07	2.66	2.57
1	3	98.75	150	5.92	66.00	ø2-1/2"	4.25	4.19	1.73
1	1-3	MEDIDOR DE CHORRO MULTIPLE				ø2"	SEGÚN ABACO ADJUNTO	5.20	

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf.-326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com ; lsegoviach@yahoo.com.pe

SERIE B Nº 5056274

CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA y CUATRO

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

CALCULO HIDRAULICO DE PERDIDAS EN METROS DE TUBERIAS Y ACCESORIOS

PROYECTO: LOS PARQUES DEL CALLAO
PROPIETARIO: VIVA GyM S.A.
INSTALACION: REDES DE AGUA FRIA
PROFESIONAL: ING. LUIS SEGOVIA CHAVEZ
DIRECCION: AV. REPUBLICA ARGENTINA 2430, Mz I, LOTE 1 y 2 - LOS PARQUES DEL CALLAO - CALLAO

TRAMO	TUBERIA Y ACCESORIOS	DIAMETRO	CANTIDAD	PERDIDA EN METROS	SUBTOTAL
1	REDUCCION BRUSCA d/D=0.25	6"	1	2.5	2.5
1	LLAVE COMPUERTA TODA ABIERTA	2"	2	0.37	0.74
1	CODO CORRIENTE 90°	2"	3	1.75	5.25
1	CODO CORRIENTE 45°	2"	2	0.75	1.5
1	TUBO LISO	2"	14	1	14
2	AMPLIACION d/D=0.25	2-1/2"	1	2	2
2	TUBO LISO	2-1/2"	81.90	1	81.9
2	CODO CORRIENTE 90°	2-1/2"	5	2	10
2	TEE CORRIENTE PASO 90°	2-1/2"	1	4.4	4.4
2	LLAVE COMPUERTA TODA ABIERTA	2-1/2"	1	0.45	0.45
					0
3	AMPLIACION d/D=0.25	2-1/2"	1	2	2
3	TUBO LISO	2-1/2"	90.50	1	90.5
3	CODO CORRIENTE 90°	2-1/2"	5	2	10
3	TEE CORRIENTE PASO 90°	2-1/2"	1	4.4	4.4
3	LLAVE COMPUERTA TODA ABIERTA	2-1/2"	1	0.45	0.45

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

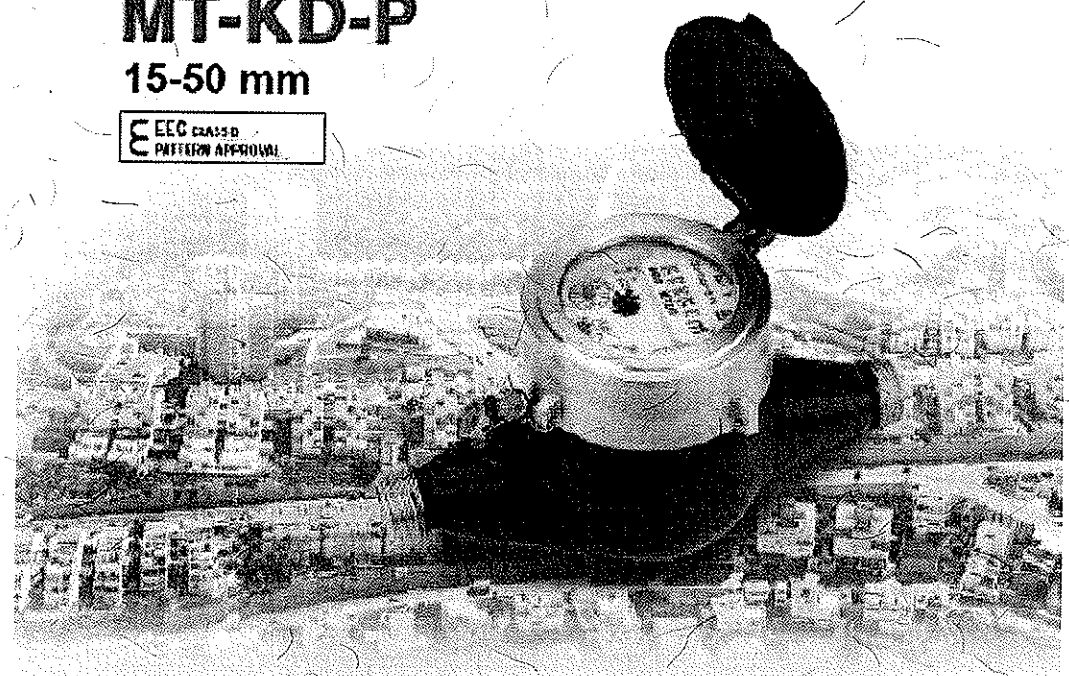
Medidor de Chorro Múltiple

BAR METERS

MT-KD-P

15-50 mm

EEC CLASS B PATTERN APPROVAL



Medidores de Agua Chorro Múltiple

- El medidor de agua Barmeter **MT-KD** ha sido diseñado para servicio de agua potable
- El **MT-KD** es un medidor de velocidad, que al pasar el agua por la cámara de medición hace girar una turbina, este movimiento se transmite magnéticamente al registro que convierte este movimiento en la cantidad de agua que pasó por el medidor, registrándola.
- La entrada del agua a la cámara de medición se realiza por varias entradas que producen el efecto de "chorro múltiple"
- Su sólido y robusto diseño le permiten operar en los sistemas más adversos
- El medidor Barmeter **MT-KD** asegura alta precisión y sensibilidad a lo largo de su vida útil

Características

- Registro sellado herméticamente
- Accionamiento magnético
- Protección contra influencias magnéticas externas
- Características constantes de curva de flujo y exactitud
- Filtro de entrada
- Detector de fugas
- Calibración externa
- Mínima fricción sobre los rodamientos de la turbina
- Vidrio de alta resistencia a las rayaduras
- Opción – Válvula interna antiretorno

Cumple con Norma

Cumple o excede la Norma ISO 4064 para clase B.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe
Telf. 326-3712 / 99944-7708

SERIE B Nº 5056275

CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA y CINCO

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA G.M.

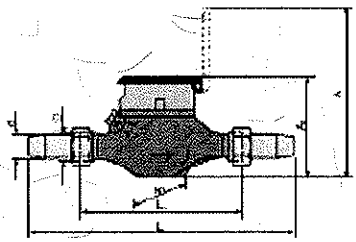
Medidor de Chorro Multiple

BOR METERS

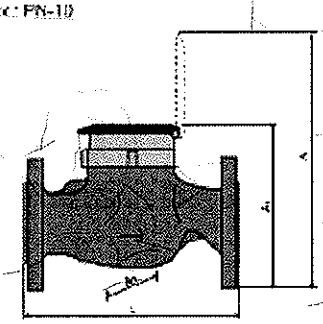
MT-KD-P

Condiciones de Operación
- Temperatura Max. 50°C
- Presión Max.: PN-10

Dimensiones y Pesos



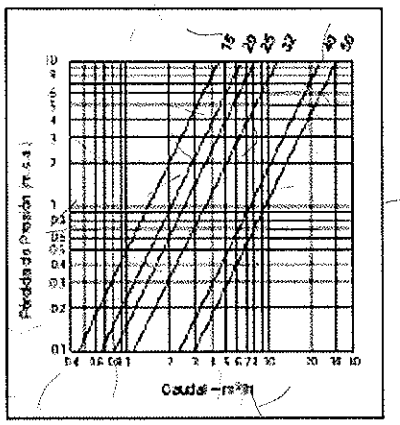
Roscado



Bridado

Dimensión nominal DN O	mm	15	20	25	32	40	50	50
	pulgadas	½"	¾"	1"	1¼"	1½"	2"	2"
Rosca del cuerpo (pulgada)	D	¾"	1"	1¼"	1½"	2"	2½"	Bridado
Rosca de conectores (pulgada)	d	½"	¾"	1"	1¼"	1½"	2"	-
Longitud (mm)	L	230/232	260/262	300/316/330	370	435	500	230
	L_1	165/180	190/205	190/260/275	260	300	350	-
Ancho (mm)	A0	68	84	103	121	126	140	165
Altura (mm)	A	200	200	200	225	250	290	275
Altura (mm)	A_1	110	115	115	122	135	161	152
Peso sin conectores (kg)		1.4/1.5	1.5/1.7	1.6/2.0/2.0	2.6	4.5	6.5	10.0
Peso con conectores (kg)		1.6/1.7	1.8/2.0	2.4/3.0/3.4	3.6	5.5	8.0	-

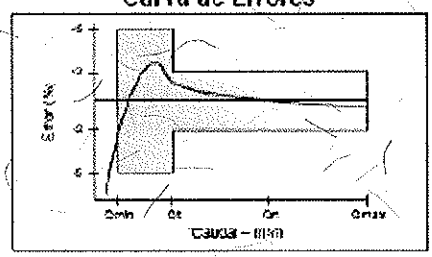
Curva de Pérdida de Presión



Datos Metrológicos

Dimensión nominal DN O	mm	15	20	25	32	40	50
	pulg	½"	¾"	1"	1¼"	1½"	2"
Qt – Caudal de Transición	m³/h	1.5	2.5	3.5	5	10	15
Qmax – Caudal máximo	m³/h	3	5	7	10	20	30
Qt – Caudal de Transición	m³/h	0.12	0.20	0.28	0.40	0.80	3.0
Qmin – Caudal mínimo	l/h	30	50	70	100	200	450

Curva de Errores



Jr. Oscar R. Benavides Nº 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

CÁLCULO DE LA MÁXIMA DEMANDA SIMULTÁNEA

Se calculará la máxima demanda simultánea con las Unidades de Roy Hunter para el conjunto residencial

Cálculo de la Máxima Unidad Hunter.-

Baños completos	:	1,936 un x 6 UH	=	11,616 U.H.
Lavadero cocina AF/AC	:	968 un x 3 UH	=	2,904 U.H.
Lavado ropa AF	:	968 un x 2 UH	=	1,936 U.H.
Lavadora de ropa AF	:	968 un x 3 UH	=	2,904 U.H.
				19,360 U.H

La máxima demanda simultánea del total será:

19,360 UH = 80.67 lts/seg

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

SERIE B Nº 5056276

CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA y SEIS

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

ESPECIFICACIONES DE ELECTROBOMBAS DE IMPULSIÓN DE AGUAS DE SUMIDEROS PARA LAS CAMARAS SUMIDEROS DE LOS CUARTOS DE BOMBAS DE LAS CISTERNAS

Características:

Electrobombas del tipo inmersibles e inatorables.

El sistema consistirá en la instalación de 2 electrobombas con capacidad cada una del 100% del gasto de bombeo calculado 7.83 lt/seg. cada electrobomba. El funcionamiento de las electrobombas podrá ser simultáneo y/o alternado

Cantidad	:	Dos (02) unidades
Caudal de bombeo	:	7.83 lts/seg.
Altura dinámica total	:	9.10 metros
Diámetro de descarga	:	3 plg.
Potencia aproximada del motor eléctrico (Tritásico 220 Volt. 60 Hz. y 1750 RPM)	:	3.00 HP

a) Tablero alternador para trabajo alternado y/o simultáneo
b) Arrancadores magnéticos de tipo directo con protección térmica contra sobrecarga y caídas de tensión.
c) Un equipo de control de niveles tipo flotador.
d) Plancha metálica para protección e inspección del equipo.

Instalación

Este equipo será instalado con personal especializado, estando obligados a acondicionar el pozo con los recubrimientos necesarios para sellarlo totalmente, así mismo ejecutará el montaje de uniones, válvulas y accesorios que se indican en los planos.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA G y M

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

ESPECIFICACIONES DE ELECTROBOMBAS DE IMPULSIÓN DE AGUAS DE SUMIDEROS PARA LAS CAMARAS SUMIDEROS DE LA ZONA DE ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEO

Características:

Electrobombas del tipo inmersibles e inatorables.

El sistema consistirá en la instalación de 2 electrobombas con capacidad cada una del 100% del gasto de bombeo calculado 4.50 lt/seg. cada electrobomba: El funcionamiento de las electrobombas podrán ser simultáneos y/o alternados

Cantidad	:	Dos (02) unidades
Caudal de bombeo	:	4.50 lts/seg.
Altura dinámica total	:	9.10 metros
Diámetro de descarga		3 plg.
Potencia aproximada del motor eléctrico (Trifásico, 220 Volt. 60 Hz. y 1750 RPM)	:	1.50 HP

a) Tablero alternador para trabajo alternado y/o simultáneo.
b) Arrancadores magnéticos de tipo directo con protección térmica contra sobrecarga y caídas de tensión.
c) Un equipo de control de niveles tipo flotador.
d) Plancha metálica para protección e inspección del equipo.

Instalación

Este equipo será instalado con personal especializado, estando obligados a acondicionar el pozo con los recubrimientos necesarios para sellarlo totalmente, así mismo ejecutará el montaje de uniones, válvulas y accesorios que se indican en los planos.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

SERIE B Nº 5056277

CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA y SIETE

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

LOS PARQUES DE CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

ESPECIFICACIONES DEL EQUIPO DE PRESIÓN CONSTANTE Y VELOCIDAD VARIABLE

Se utilizarán dos (02) electrobombas más una (01) de Reserva, con gasto del 100% del Gasto Máximo Horario: 17.141 lt/seg c/u

Gasto de cada electrobomba	:	17.141 lt/seg.	
Altura dinámica total	:	70.50 metros	
Potencia aproximada de dos (02) electrobombas c/u	:	32.50 HP	Q = 17.141 lt/seg.
Potencia aproximada de electrobomba de reserva	:	32.50 HP	Q = 17.141 lt/seg.
Fases	:	Trifásico	
Ciclos	:	60 CPS	
Voltios	:	220 V.	

Controles Eléctricos:

- Llave termo-magnética en caja blindada.
- Arrancador protector magnético con protección para sobre agua y corto circuito, con disparo automático, instantáneo en las tres fases.
- Interruptor selector de tres posiciones (manual, parada y automática).
- Interruptor a presión, graduable y ajustable manualmente.
- Control de nivel que impide el funcionamiento de la bomba en la cisterna.
- Alternador eléctrico de secuencia para las dos bombas con capacidad para operar simultáneamente las electrobombas en su mayor necesidad de agua.
- Tablero para fijar los controles eléctricos.
- Incluye la instalación de toda la pare eléctrica necesaria.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA G&M

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

PROYECTO DE SISTEMA DE CIRCULACIÓN DE LA PISCINA Y PATERA

MEMORIA DESCRIPTIVA

GENERALIDAD

El proyecto materia de esta Memoria Descriptiva y plano, se refiere al Sistema de Recirculación de la Piscina y Patera proyectada.

CALCULOS HIDRÁULICOS

Volumen de piscina = 21,612 galones = 81.80 m3
Un (01) cambio de recirculación de la piscina en 6 horas, efectuaran 3 cambios por día.

La capacidad de la bomba será:

Gasto de Bombeo $= \frac{21.612 \text{ Galones}}{6 \times 60 \text{ min}} = 60.00$ Gal/ min.

Altura Dinámica total = 50 pies

Potencia Teórica $= \frac{60.00 \text{ gpm} \times 50 \text{ pies} \times 1.2}{3960 \times 0.60} = 2.00$ HP

Equipo de filtración:

Tasa de filtración con arena de cuarzo = 20 gpm/ pie^2
El área de filtración necesaria será:
Área $= \frac{60.00 \text{ gpm}}{20 \text{ gpm/ pie}^2} = 3.00$ pie^2

Filtro, marca TAGELUS, modelo TA-60D, con área de filtración de 3.0 pie^2
Área de Filtro: 24" Ø y Espacio Vertical Libre: 57"

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

PROYECTO DE INSTALACIONES SANITARIAS INTERIORES

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1.0 OBJETIVO

Las presentes Especificaciones Técnicas tienen por objeto:

- Establecer las características y requerimientos que deben cumplir los materiales para instalaciones sanitarias interiores que se utilizarán en la edificación.
- Establecer los procedimientos y secuencia así como las recomendaciones para lograr una buena instalación en coordinación con el proceso constructivo.

2.0 DISPOSICIONES GENERALES

En lo posible, las presentes Especificaciones Técnicas deberán ser respetadas, tanto en las características de los materiales, como en la ejecución de los trabajos, utilizándose la práctica moderna y la mano de obra de la más alta calidad. Asimismo, las presentes Especificaciones Técnicas se complementarán con las Norma Técnicas de fabricación nacional e internacional de los materiales que se consideran en el Proyecto y, con los Reglamentos existentes de Instalaciones Sanitarias.

3.0 INSTALACIONES SANITARIAS INTERIORES – MATERIALES

3.01 Tuberías y Accesorios de Agua Fría , solo para el sistema de tuberías alimentadoras

a) La tubería será de PVC rígido, clase 15, unión simple presión debiendo cumplir los requisitos establecidos en la Norma ITINTEC N° 399.002.

b) Los accesorios serán de PVC rígido, clase 15, unión simple presión debiendo cumplir los requisitos establecidos en la Norma ITINTEC N°399.002.

3.02 Tuberías y Accesorios de Agua Fría , excepto para el sistema de tuberías alimentadoras

a) La tubería será de PVC rígido, clase 10, debiendo cumplir los requisitos establecidos en la Norma ITINTEC N° 399.002.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

b) Los accesorios serán de PVC rígido, clase 10, con unión roscada hasta la salida para la conexión de grifería o aparatos sanitarios.

3.03 Tubería y Accesorios para Agua Caliente

a) La tubería será de CPVC, para la conducción de agua caliente; fabricadas según Normas ITINTEC N° 399.072.

b) Los accesorios serán de CPVC con unión tipo embone para 125 lbs/plg² de presión de trabajo y se usará adaptadores para la conexión de grifería o aparato sanitario.

3.04 Válvulas de Interrupción

a) Las válvulas para agua fría y caliente serán del tipo compuerta de bronce, unión roscada para una presión de trabajo de 125 lbs/plg².

b) Las válvulas check, serán de bronce, unión roscada para una presión de trabajo de 125 lbs/plg².

c) Las uniones universales para agua fría y agua caliente serán de fierro galvanizado y unión roscada y se sellarán con sus uniones con cinta Teflón.

d) Las válvulas deberán estar entre dos (2) uniones universales protegidas en cajas de albañilería si van en el piso y, en nicho si van en el muro.

3.05 Tuberías y Accesorios para Desagüe Doméstico y Ventilación

a) Las tuberías y accesorios para desagüe y ventilación instaladas empotradas serán de PVC-SAL Pesados para fluidos sin presión ,tipo liviano; y las tuberías y accesorios para desagües y ventilación instaladas colgadas ó adosadas serán de PVC para fluidos sin presión tipo pesado ;fabricados según Normas de ITINTEC N° 399-003, con accesorios del mismo material. Las uniones serán espiga y campana.

3.06 Registros y Sumideros

Los registros y sumideros para desagües serán de bronce para roscar. En el caso de los sumideros y registros de piso, se dejará previamente la pieza de transición entre el tubo y el registro o rejilla del sumidero.

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

Los registros del piso tendrán ranura en bajo relieve y los registros en tubería colgada serán con vástago para ajustar o desajustar las tapas de los registros.

3.07 Tuberías para Sistema Contra Incendio

Las tuberías y accesorios para el sistema contra incendio serán de acero A-53 sin costura para uniones roscadas de la clase SCH 40 para soportar hasta 200 lbs/plg^2, de presión.

Las válvulas serán de bronce especiales para sistemas contra incendio, para soportar hasta 200 lbs/plg^2.

4.0 INSTALACIONES SANITARIAS INTERIORES – COLOCACIÓN

4.01 Formas de Instalación

El Contratista deberá cumplir con lo especificado en los planos, respetando estrictamente el diseño, diámetro y ubicación de cada uno de los elementos.

El Contratista deberá antes de iniciar las instalaciones, estudiar los Planos y Especificaciones Técnicas para evitar errores e interferencias.

Las tuberías tanto de agua fría, caliente y desagüe se instalarán en tres formas:

a) Tuberías Enterradas

Que corresponden a las instalaciones de agua y desagüe para los servicios y descargas de la primera planta. En este caso, las instalaciones serán colocadas después de la compactación de la base afirmada, excavando en este relleno y luego serán probadas antes del vaciado de la losa de concreto.

Se dejarán las tuberías verticales colocadas de acuerdo a la ubicación indicada en los planos y con una longitud suficiente por sobre la losa de cimentación para poder realizar los empalmes necesarios. Similar proceso se seguirá en los casos que la losa estructural sea colocada a un nivel más bajo que el resto del piso, para facilitar las instalaciones de este tipo.

b) Tuberías Adosadas a Muros

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

Que corresponden a las instalaciones de agua fría, caliente y desagüe, vistas dentro del ducto o empotradas en los falsos de mampostería creados para disimular las bajadas en los ambientes de los bloques.

En este caso, las tuberías serán colocadas con abrazaderas de sujeción fijadas mediante tornillos, en tarugos de plástico dejados en los elementos a los que se adosarán.

c) Tuberías Colgadas en Techos

Que corresponden a las instalaciones de desagüe horizontal bajo las losas. En este caso, las tuberías serán colocadas después del vaciado y desencofrado de las losas.

Deberá cuidarse que en el vaciado de las losas, se dejen los pases del diámetro correspondientes para las salidas de agua fría y desagüe. Para estos pases se dejará en el encofrado manguitos del diámetro correspondiente que luego del vaciado serán removidos para permitir el pase de la tubería definitiva.

Las tuberías se fijarán en la losa mediante colgadores, sujetos mediante insertos dejados en el concreto o con pernos colocados en pistola neumática. En cualquiera de los dos casos, antes de dejar pases, insertos o colocar las instalaciones, deberá efectuarse el replanteo y trazos o emplantillado de las tuberías, a fin de establecer los ejes y puntos donde se dejen los pases o insertos respectivos.

4.02 Tuberías y Accesorios de PVC para desagüe

a) Para sellar las uniones de plástico deberá utilizarse sellador apropiado del mismo fabricante de la tubería y, cinta teflón en uniones con accesorios de Fo. Go.
b) La tubería adosada sujeta mediante abrazaderas, espaciadas convenientemente, permitiendo desplazamiento por contracciones o dilataciones.
c) La tubería colgada será sujeta mediante colgadores espaciados convenientemente, manteniendo el alineamiento y/o pendiente de la misma.
d) Para la tubería enterrada deberá:
   - Darse soporte continuo con cama de material selecto.
   - Efectuar relleno tan cerca como sea posible de la instalación para evitar deterioro, derrumbes, etc., controlando el apisonado y compactación de la base afirmada.

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GYM

4.03 Pruebas

Una vez terminada la instalación o parte de ella, y antes de cubrirla, se someterá a la prueba hidráulica que consiste en:

- Para Agua: Llenar con agua, eliminando el aire contenido en la tubería y someterla a una presión interna mediante bomba de mano, de mayor presión que la de trabajo, o sea, a 100 lbs., durante por lo menos 30 minutos, observando que no se produzcan fugas o filtraciones.

- Para Desagüe: Llenar el tramo con agua después de haber taponeado las salidas debiendo permanecer lleno, sin presentar fugas durante por lo menos 24 horas.

4.04 Desinfección

Se hará antes de poner en servicio las instalaciones de agua potable. La tubería será lavada previamente y luego se inyectará una solución de compuesto de cloro, de porcentaje de pureza conocido y de tal concentración que se obtenga un dosaje de 50 p.p.m. de cloro, reteniéndola durante 3 horas operando las válvulas y griferías hasta alcanzar un dosaje de 5 p.p.m. de cloro residual. Luego se expulsará toda el agua clorada, llenándose la tubería con agua para consumo.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

SISTEMA DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO

MEMORIA DESCRIPTIVA

GENERALIDADES

Se ha diseñado una red de agua contra incendio para cada etapa, que operará independientemente con un (01) sistema de almacenamiento de agua para incendio y de bomba contra incendio. La reserva de agua para incendio se ha proyectado en la cisterna de la etapa con 46.92 m^3 de agua para Reserva Contra Incendio, mediante una electrobomba de 60 HP ubicado en el cuarto de bomba, que presurizará el agua hacia la alimentadora principal de agua contra incendio del condominio, que abastece a los gabinetes contra incendio ubicados para la zona de viviendas y en el sótano de estacionamientos. Esta alimentadora será de 4" de diámetro para los gabinetes contra incendio en la zona de viviendas, según se muestra en los planos respectivos.

1. CONDICIONES GENERALES

El proyecto que integra esta Memoria Descriptiva y Especificaciones Técnicas se refiere al Sistema de Seguridad Contra Incendio del Proyecto de propiedad de VIVA G Y M S.A. , ubicado en la Esquina de Av. República Argentina y Av. Santa Rosa, Distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao..

1.1 Alcances del Estudio

El estudio comprende:

a) Análisis del edificio desde el punto de vista de la protección contra incendios.
b) Diseño del sistema de extinción contra incendio.
c) Cálculo de requerimientos de agua contra incendio así como la ubicación de los gabinetes.

1.2 Planos

Además de esta Memoria Descriptiva, el proyecto se integra con los planos y especificaciones técnicas, las cuales tratan de presentar y describir un conjunto de partes esenciales para la operación completa y satisfactoria de los sistemas de seguridad propuestos, debiendo por lo tanto, el contratista, suministrar y colocar todos aquellos elementos

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

necesarios para tal fin, estén o no específicamente indicados en los planos o mencionados en las especificaciones.

En los planos se indica el esquema general de todo el sistema propuesto; la ubicación de equipos es sólo aproximada; la posición definitiva se fijará después de verificar las condiciones que se presenten en obra.

1.3 Características Generales

El proyecto consta de 03 etapas, compuesto de 07 edificios de 15 pisos y 02 Edificios que albergan 8 departamentos flat por piso hasta el piso 7 más 8 departamentos dúplex en el piso 8, haciendo un total de 968 departamentos en el proyecto y áreas de estacionamiento en sótano separadas del área de viviendas. El proyecto contra incendio contempla la utilización de gabinetes contra incendio en las zonas de estacionamiento y en la zona de viviendas.

2. SEGURIDAD CONTRA INCENDIO

2.1 Generalidades

Para analizar la seguridad contra incendio del edificio debemos tomar en consideración que ésta se puede conseguir si adoptamos medidas que tiendan a evitar que se produzca el incendio y si este se llega a producir se debe minimizar sus efectos por los que se ha tomado en cuenta los siguientes aspectos:

- Prevención de incendios.
- Detección y alarmas (Planos Instalaciones Eléctricas).
- Extintores portátiles.
- Control y extinción de incendios.

2.2 Prevención de Incendios

Como las acciones de prevención de incendios corresponden a la etapa de operación del edificio, es de responsabilidad de las personas encargadas de la seguridad del edificio, tomar las medidas pertinentes a fin de evitar que se originen incendio en este edificio.

3. CONTROL Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS

3.1 Generalidades

Desde el aspecto de control de incendios; el edificio ha sido dividido en dos zonas claramente definidas, la primera zona corresponde a la zona de estacionamiento y la segunda zona de viviendas.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

Además, el diseño estructural, es del tipo "No combustible, resistente al fuego" y los acabados que se empleen también serán resistentes al fuego.

Para la extinción de incendios, se ha diseñado los equipos contra incendios para ser empleados en tres niveles según la magnitud del incendio y de sus características de temperatura, humo, propagación, etc.

Para el primer nivel, es decir en los conatos de incendio, se emplearán los extintores manuales indicados en planos y que normalmente se encuentran en los gabinetes contra incendio.

Para un conato de incendio mayor o cuando la acción de los extintores manuales no sea suficiente, se emplearán las mangueras de agua ubicadas en planos, manguera que al arrojar mayor caudal de agua permiten extinguir fuegos mayores que los controlados por los extintores manuales. Estos gabinetes están conectados a la red de tuberías contra incendio del edificio y cuentan con un equipo de bombeo que proporciona la presión adecuada; y la reserva de agua contra incendio que se almacena en la cisterna de la Etapa proyectada de 94.46 m^3 de capacidad.

Para el caso que en los estacionamientos y la magnitud del incendio requiera la intervención del personal de seguridad del edificio, se ha proyectado un sistema de extinción por medio de mangueras que garantiza un eficiente control de los fuegos.

Además se ha diseñado las facilidades de tuberías, siamesas y demás equipos para la intervención del Cuerpo de Bomberos; quienes podrán desplegar sus equipos, por el frente del proyecto tanto en la Av. República Argentina.
Las tuberías montantes de este sistema será de 4" de diámetro de acero sin costura, ASTM A-53, que deberá ser arenado, con dos manos de pintura anticorrosiva y pintado de color rojo.

3.2 Características Estructurales

El edificio es de estructura porticada de concreto armado, con techos y pisos aligerados de concreto armado y con cerramientos de placas de concreto armado y muros de mampostería con ladrillos de arcilla sólidos en el caso de los muros cortafuego y ladrillos de arcilla huecos para los demás compartimientos secundarios, por lo que serán el Reglamento Nacional de Construcciones, se puede clasificar en edificio como NO COMBUSTIBLE, RESISTENTE AL FUEGO, ya que su

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

estructura y muros principales son "Resistentes al Fuego" (4 horas) y los tabiques secundarios son "Semi-resistentes al Fuego" (2 horas).

3.3 Extintores Portátiles

Son los primeros equipos que se utilizan para combatir cualquier conato de incendio, tan pronto como el sistema de detección ya sea automático o manual haya actuado.

Serán extintores manuales apropiados para el tipo de contenido (muebles, mercadería, decoración, etc.) de los ambientes que serán protegidos por estos extintores.

Adyacentes a cada gabinete de manguera se instalará un extintor de polvo químico seco PQS tipo ABC de 6 Kg. (potencial de efectividad 10 A: 60 BC), el cual es apto para cualquier tipo de combustión ya indicada o a punto de inflamarse, apaga las brazas hasta un nivel de 10A.

3.4 Gabinetes Contra Incendio

El segundo escalón en el ataque al fuego, se efectúa mediante las mangueras de agua propias del edificio, cuyo volumen de agua (que suministra) se sitúa en un límite razonable, que es mayor que el de un extintor manual de agua presurizada y permite por lo tanto actuar prácticamente en forma indefinida sobre cualquier principio de incendio que escape a la acción de los extintores manuales; pero a la vez, es menor que el de las mangueras del Cuerpo de Bomberos, provocando daños muy inferiores que estos (por inundación y/o destrucción por fuerza del chorro).

Estos gabinetes se han ubicado, como se muestran en planos, siguiendo las Normas del Reglamento Nacional de Construcciones y contarán con una manguera de 30 m. de longitud con pitón de combinación chorro-niebla, con mecanismo de cierre. Su ubicación es tal que todo punto del edificio es protegido por lo menos con una manguera de un gabinete.

El gabinete tendrá:

- Puerta de vidrio frontal, el que debe ser roto para extraer la manguera.
- Válvula angular de 1 ½" de diámetro.
- Porta manguera.
- Manguera de 30 mts, de largo de fibra sintética.
- Pintado de color rojo.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

3.5 Carga Térmica

Según el uso de esta edificación, la carga térmica corresponde a la clasificación de Riesgo Ordinario, Tipo 1,en el sótano del estacionamiento y Riesgo Leve en la zona de viviendas.

3.6 Caudal de Agua para Caso de Incendio

Siendo el Edificio clasificado como "No Combustible y Resistente al fuego", por su configuración estructural, de acuerdo a las normas NFPA 13 su caudal sería 300 gal/min con una duración de 30 minutos.

La presión de trabajo de las tuberías montantes, siamesas y demás equipo contra incendio será de 17.50 Kg/cm^2 (250 P.S.I.).

3.7 Reserva de Agua Contra Incendio

La reserva de agua contra incendio se ha determinado en base a la Norma N° 13 de la N.F.P.A. y es de 46.92 m^3, que garantiza un caudal de 300 G.P.M. durante 42.00 minutos.

3.8 Bomba de Agua Contra Incendio

De acuerdo a las premisas adoptadas en 3.7, la bomba contra incendio tendrá una capacidad nominal de 300 GPM a 341 pies. Las demás características se indican en las especificaciones técnicas.

La bomba funcionara con motor eléctrico se garantizará su funcionamiento por el suministro eléctrico proporcionado por el Concesionario Edelnor.

El arranque de la bomba será eléctrico, cuyo mando será de arranque automático.

El arranque automático se hará por mando de un presostato instalado en el tablero de la bomba; el que actuará al detectar una baja presión en la línea debido a la apertura de uno o de varios rociadores del sistema o por el uso de alguna de las mangueras de los gabinetes, y en el caso de las pruebas rutinarias, por la apertura de alguna válvula de prueba.

La parada de la bomba siempre será por mando manual.

Para el caso que el Cuerpo de Bomberos del Perú deba emplear sus equipos de bombeo, se debe dejar facilidades, para que puedan conectar sus bombas al sistema por medio de las siamesas.

SERIE B Nº 5056283

CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA y TRES

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GYM

La presurización de la red de agua contra incendio se hará por medio de una pequeña bomba jockey con motor eléctrico y de mando automático por un sistema de presostato.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA G&M

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

ESPECIFICACIONES DEL SISTEMA DE BOMBEO CONTRA INCENDIO

Características:

Electrobomba tipo Vertical en Línea ó tipo Centrifuga.

El sistema consistirá en:

Cantidad	:	Una (01) unidad
Caudal de Bombeo	:	300 gl/min.
Altura dinámica total	:	341 pies
Diámetro de Descarga	:	4" plg.
Potencia aprox. del motor eléctrico (Trifásico, 220 V, 60 Hz y 1750 RPM).	:	60 HP

Panel Controlador Eléctrico de Electrobomba Contra Incendio

Controlador eléctrico.
Tipo de arranque estrella-triángulo de transición abierta.
Gabinete: Nema 2
Funcionamiento automático o manual
Capacidad 60 HP
Alimentación: 230 VAC, 60 HZ, 3F
Norma: NFPA-20 / NFPA-70

Incluye
Circuit breaker
Interruptor de aislamiento
Botonera de arranque manual
Timer de carrera mínima
Arrancador estrella – triángulo de transición abierta
Circuito para arranque remoto
Controlador de energía
Luces piloto 1
Power on 2
Fase invertida 3

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

SERIE B Nº 5056284

CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA y CUATRO

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA G&M

ELECTROBOMBA JOCKEY TIPO MULTI-ETAPA

Cantidad	:	Una (01) unidad
Caudal de bombeo	:	2. 0 gl/min
Altura dinámica total	:	363 pies
Diámetro de Descarga	:	1 plg.
Potencia aprox. del motor eléctrico (Trifásico, 220 V, 60 Hz y 1750 RPM).	:	1.0 HP

Panel Controlador de Bomba Jockey

Potencia 1.0 HP
Arranque estrella triángulo
Operación: automático o manual
Alimentación: 220 VAC, 60 HZ, 3 fases

Incluye

Gabinete Nema 2
Switch de desconexión principal
Bloque porta fusibles
Fusibles para motor
Arrancador directo
Transformador de control
Timer de carrera mínima
Selector H-O-A
Switch de presión 0-300 PSI

Instalación

Este equipo será instalado con personal especializado, así mismo ejecutará el montaje de uniones, válvulas y accesorios que se indican en los planos.

Las tuberías y accesorios serán de acero sin costura cédula 40 y las válvulas serán del tipo especial para sistemas Contra Incendio.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

SISTEMA DE TRATAMIENTO AGUAS GRISES

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.0 UBICACIÓN

El conjunto habitacional Parques del Callao del programa Vivienda se encuentra ubicado en la intersección de las Avenidas Argentina y Av. Santa Rosa en la Provincia Constitucional del callao Distrito Callao.

2.0 OBJETO

Reutilizar las aguas grises residuales provenientes de las duchas de un grupo de departamentos, para servir de riego al área de jardines.
Para este fin se han identificado tres etapas donde se construirán en cada una de ellas un sistema de tratamiento de aguas grises.

3.0 SISTEMA DE TRATAMIENTO

La idea de tratar las aguas residuales con sistemas no convencionales utilizando procesos ecológicos naturales, como es la utilización de biofiltros o humedales es una alternativa viable que se aplicará en el presente proyecto.
La utilización de aguas residuales proveniente de las duchas como fuente de agua a tratar, implica que antes de utilizar los humedales como medio depurador tienen que efectuarse la separación de pelos, grasas y sólidos.
Los humedales o biofiltros de tipo subsuperficial son ampliamente utilizados para el tratamiento de aguas residuales crudas, teniéndose una efectividad de tratamiento mayor cuando se utilizan aguas grises.
El uso de humedales subsuperficiales es conveniente en zonas donde puede existir un potencial contacto humano con el sistema de tratamiento, ya que se evita proliferación de vectores transmisores de enfermedades (Insectos o roedores).

4.0 Fundamentos

El fundamento del funcionamiento de los humedales artificiales se basa en la interacción de plantas, suelos, microorganismos y el agua residual produciéndose la remoción de contaminantes de tipo orgánico como bacteriológico, en un ambiente acondicionado para tal fin (media filtrante)
El funcionamiento de los humedales se basa principalmente en tres principios básicos:

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

- Fija físicamente los contaminantes en la superficie del suelo o media filtrante del humedal.
- Los microorganismos se alimentan y transforman la carga orgánica rica en nutrientes en elementos con menor grado de contaminación.
- Lograr niveles de tratamiento consistentes con bajo costo de mantenimiento y mínimo consumo de energía.

PROCESOS DE INTERCAMBIO ENTRE LA ATMOSFERA Y EL BIOFILTRO

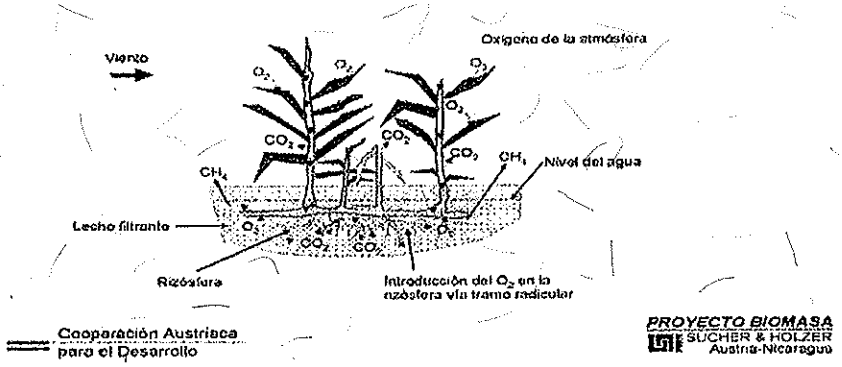


FIGURA Nº1: PROCESOS DE INTERCAMBIO ENTRE LA ATMOSFERA Y EL BIOFILTRO

4.01 Tipos de humedales

Existen dos tipos de sistemas de humedales artificiales desarrollados para el tratamiento de agua residual:
(1) Humedales con flujo libre o flujo superficial. (FL)
(2) Humedales con flujo sub superficial. (FSS)

a) Los humedales con flujo libre son estanques en los que la superficie del agua se encuentra expuesta a la atmósfera y las plantas emergentes están enraizadas sobre un lecho filtrante de grava y arena que se encuentran sobre un suelo impermeabilizado para evitar la infiltración a la napa freática Las aguas residuales aplicadas superficialmente a estos sistemas tienen que ser pre-tratadas para evitar la colmatación de la superficie, las agua residual al pasar a través del lecho filtrante y raíces permite la depuración de las mismas. El medio poroso no se encuentra saturado debido a que el agua residual que se aplica sobre la superficie del lecho se aplica generalmente a intervalos, permitiendo que el agua residual percole a través del medio.

Jr. Oscar R. Benavides Nº 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

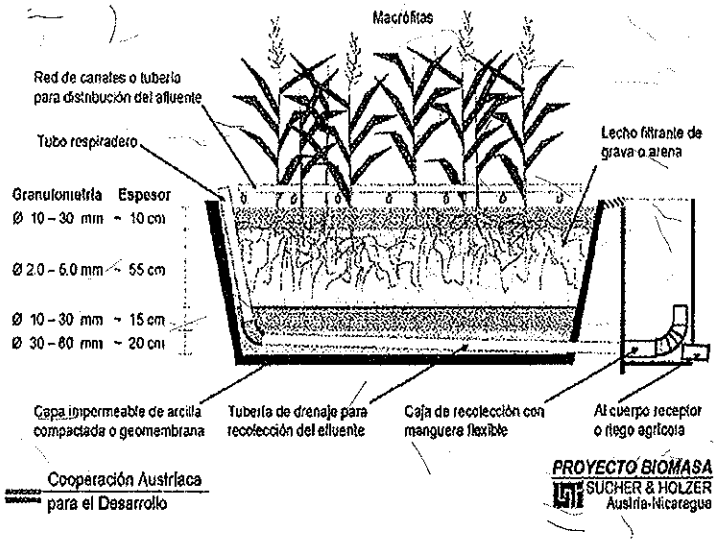


FIGURA Nº 2. ESQUEMA DE UN BIOFILTRO FLUJO VERTICAL

b) Los humedales con flujo sub superficial son estanques o canales con el fondo y paredes impermeabilizadas sobre el cual se coloca un medio poroso sea esta arena o grava en el que se siembra las plantas emergentes (Macrofitas: Caña, papiro, etc.)
Las aguas residuales que ingresan a estos sistemas tienen que ser necesariamente pretratadas.
El medio poroso se mantiene saturado con agua y la altura de la misma dentro del estanque se regula mediante la tubería de salida.

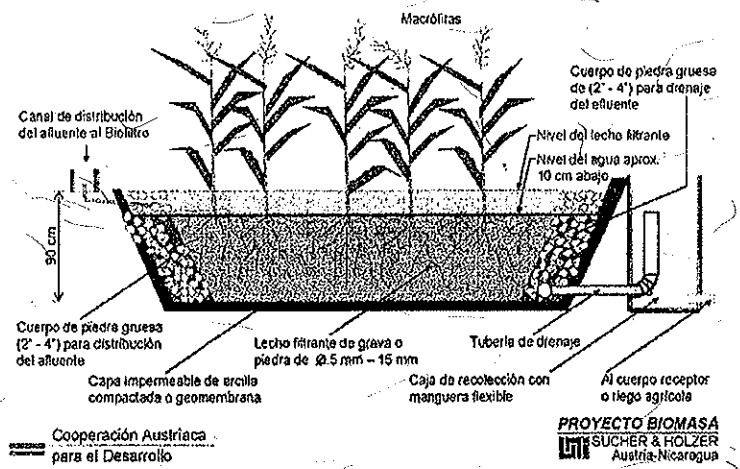


FIGURA Nº3. ESQUEMA DE UN BIOFILTRO FLUJO HORIZONTAL

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

Como se indica líneas arriba el tipo de humedal a ser utilizado en el presente proyecto es Humedales con flujo sub superficial. (FSS)

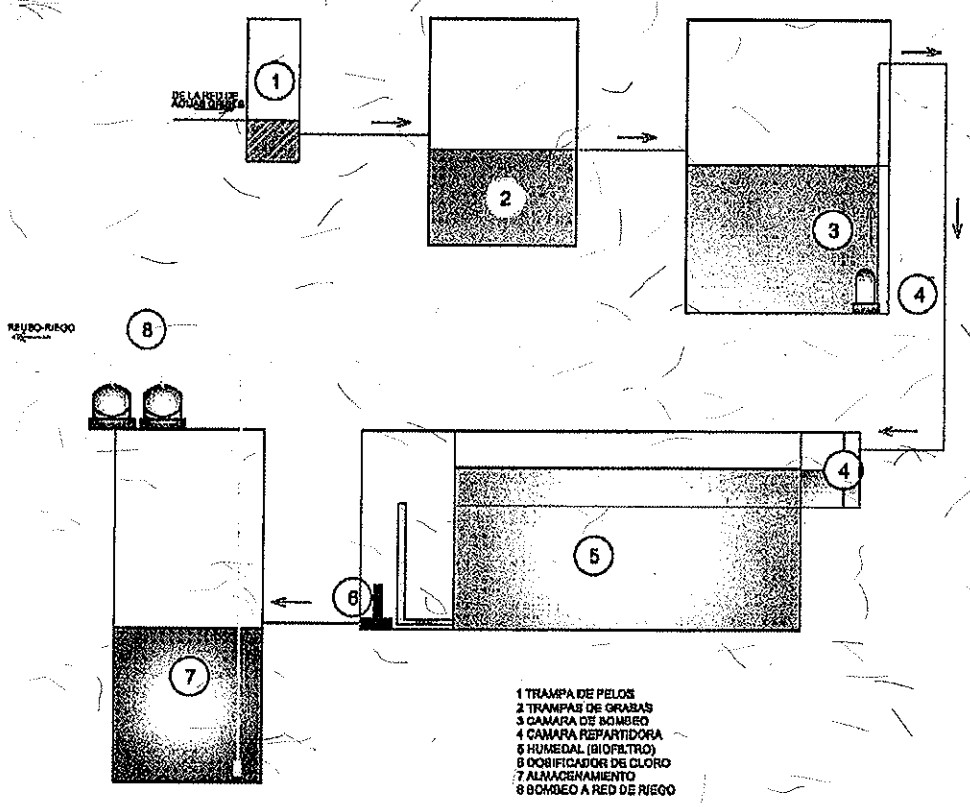
4.02 Descripción del proceso utilizado en el proyecto

Las aguas residuales proveniente de las duchas (aguas grises) son derivadas por gravedad hacia una caja donde se instalará una trampa para pelos; dicha trampa estará compuesto por una malla o cesta de acero inoxidable removible para su fácil limpieza.
El flujo de agua continúa hacia una trampa de grasas, de no existir este elemento, el humedal se colmataría a corto plazo, además de que la presencia de grasas inhibiría el proceso biológico que se produce en el biofiltro o humedal.
Para evitar profundizar el humedal se utilizará un sistema de bombeo compuesto de dos electro bombas que elevaran las aguas grises. estas aguas ingresaran a una caja donde se romperá la presión descargando las aguas a la tubería de ingreso (tubería perforada) antes del humedal desde donde las aguas grises se distribuirán en forma uniforme a través de la media de piedra, donde se iniciara el proceso aerobio/ anaerobio explicado brevemente en el acápite denominado Fundamentos y mostrados en la figura N° 1.
El agua tratada al final del humedal es derivada a un almacenamiento para su posterior uso de riego de jardines; antes de su almacenamiento, el agua tratada será desinfectada, para lo cual se utilizará un dosificador de pastillas de cloro. En la Figura N° 4 se muestra el diagrama de flujo del proceso de tratamiento utilizado en el presente proyecto.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

FIG Nº 4 DIAGRAMA DE FLUJO PLANTA DE TRATAMIENTO AGUAS GRISES



Jr. Oscar R. Benavides Nº 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

4.03 Descripción del sistema de tratamiento

El sistema está compuesto de los siguientes elementos:

- Trampa de pelos
- Tanque de grasas
- Estación bombeo
- Humedal sub superficial
- Desinfección
- Tanque de almacenamiento

a) Trampa de pelos

Las aguas grises provenientes de las duchas antes de ingresar a la trampa de grasas pasan por una trampa de pelos compuesta de un tamiz de acero inoxidable, este tamiz será removible para ser limpiado frecuentemente.

El tamiz estará compuesto por una malla de acero inoxidable de con aberturas de 3 mm.

b) Trampa de grasa

La trampa de grasas esta diseñada para retener las grasas subproducto propio del agua residual de las duchas, antes de la trampa propiamente dicha se tiene previsto la instalación de una trampa de pelos compuesta de una cesta metálica removible de Acero inoxidable, con orificios de 3 mm El tanque séptico ha sido diseñado para tener dos cámaras en serie con la finalidad de que la remoción de sólidos se optimice.

El dimensionamiento del sistema de remoción de la trampa de grasas es el siguiente:

0.70 m. de ancho x 1.00 m.Largo x 1.05 m de profundidad

La evacuación de las aguas será dirigida hacia una estación de bombeo compuesto de 2 bombas (Trabajando alternadamente) cuyas características son:

Q= 1.41 L/s
Hdt= 2.0 m

El agua bombeada es elevada a una cámara rompe presión antes de ingresar al humedal.

c) Humedal Subsuperficial.

Este sistema de tratamiento consiste en pasar aguas residuales libres de sólidos a través de un medio de poroso (piedra grava y arena) sembrado de plantas emergentes para que se produzca la remoción de la carga orgánica DBO5 y el efluente pueda ser desinfectada para su re uso posterior.

El dimensionamiento del humedal subsuperficial es el siguiente:

La biofiltro se encontrará confinada en una estructura de concreto de forma circular, en ella se colocará la media compuesta de piedra, grava y arena con las características indicadas en el plano.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com, lsegoviach@yahoo.com.pe

Las medias de piedra a colocar tanto al ingreso como a la salida tendrán una granulometría mayor a la considerada en el lecho principal del humedal.

La finalidad de los lechos al ingreso y salida es la de colocar tuberías perforadas transversalmente al humedal para que tanto en su ingreso como a su salida el caudal se distribuya eficientemente tanto a lo ancho como lo largo del humedal.

La media de grava y arena de menor granulometría a instalarse entre el ingreso y salida servirá para el proceso de depuración seleccionado (humedal sub superficial). En la capa superficial de arena gruesa se podrán plantar especies vegetales propias de la zona que pertenecen a las siguientes familias:

- Araceae: sus representantes se encuentran en lugares sin espejo de agua.
- Gramineae: organismos que se encuentran tanto en lugares con espejo de agua como sin él.
- Juncaceae: pertenece a organismos siempre en espejos de agua; se determinó el género Typha (junco común).
- Zingiberaceae: muy común en zonas con espejo de agua o sin él; representada por el jengibre.
- Plantaginaceae: organismos que viven tanto con espejo de agua como sin él pero que en el caso del espejo de agua han retenido partículas sólidas para construirse un sustrato.
- Solanaceae: especies que viven en zonas sin espejo de agua.
- Melastomataceae: representada por organismos que viven sin espejo de agua
- Musaceae: representada por varias especies de heliconias, es uno de los grupos con mayor diversidad en todos los sitios.
- Cyperaceae: representada por el género Papirus, son organismos que viven en espejo de agua.

El dimensionamiento del humedal será de:

Área superficial circular:

El área bruta del humedal será de 36.19 m2 (incorporando la media de piedra del ingreso y salida más la media para el tratamiento efectivo

Área Neta efectiva de la media 26.61 m2

Y una altura de media de 0.80 m de altura

d). Desinfección.

Las aguas tratadas evacuadas del humedal serán desinfectadas mediante un clorador con dosificador de pastillas de HTH, las pastillas serán disueltas por erosión al pase de las aguas tratadas

e) Tanque de almacenamiento.-

Una vez que el efluente ha sido desinfectado será almacenado para ser reutilizado.

SERIE B Nº 5056288

CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA y OCHO

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

El tanque de almacenamiento de agua tratada tendrá como mínimo el volumen diario evacuado por las duchas conectadas al sistema de tratamiento.
El dimensionamiento es: 1.75 m de largo x 1.70 m de ancho x 1.55 m de altura de agua
Las dimensiones indicadas no corresponden exactamente a los cálculos efectuados si no a las dimensiones reales que han sido ajustadas teniendo en cuenta el proceso constructivo
Para regar de jardines las aguas tratadas serán bombeadas, si bien las aguas se encuentran desinfectadas, el operador de riego debe tener en cuenta que **el agua no es potable y es solo para uso de riego.**

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

SISTEMA DE TRATAMIENTO AGUAS GRISES

MEMORIA DE CALCULO

1.0 OBJETO

De acuerdo a la información del consumo de agua y evacuación de desagüe considerado en el cálculo de las instalaciones sanitarias interiores elaborado por el Ingeniero Sanitario Luis Segovia Chávez, el Conjunto Habitacional Los Parques del Callao, utilizará con fines de reuso, previo tratamiento, las aguas residuales denominadas agua grises, provenientes solo de las duchas de los departamentos que se requieran para satisfacer el de riego de jardines del conjunto habitacional.

2.0 CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

2.01 Consideraciones generales para cálculo del Humedal

El área de jardines considerado en el proyecto es del orden de 3,270.24 m2

Dotación de agua por departamento (RNE)	850 L/d
Duchas por departamento	2
Retorno como agua residual	0.8

2.01.1 Calculo de las aguas residuales requeridas para riego.

Cantidad de Aguas residuales totales requeridas para el riego de los jardines será el siguiente:

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones el riego de jardines requiere de 2L/m2/d

La cantidad de aguas a tratar diariamente será:

Área (m2) a regar x dotación de agua por m2 requeridos para riego = 3,270.24 m2 x 2 L/m2/d = 6,540.48 L/d.

Por otro lado, la cantidad de aguas residuales aportadas por departamento será:

850 L/d/Dpto x 0.8 (Retorno como agua residual) =680 L/d., de este ultimo valor se considera que solo el 20% corresponde al caudal aportado por las duchas. Por lo tanto, el caudal diario aportado por las duchas de cada departamento será de 0.2 x 680 L/d = 136 L/d

Si deseamos conocer cuántos departamentos, en realidad las aguas grises provenientes de las duchas de esos departamentos, serán los aportantes al sistema de tratamiento, tendremos: 6540.48 L/d / 136 L/d/Dpto. = 48 Departamentos.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

2.02/ Consideraciones para el cálculo de la trampa de grasa

Para el cálculo de la trampa de grasas se considerará el caudal que nos da el gasto probable de uso simultáneo de las duchas, definido por la Unidades Hunter del cálculo hidráulico de las instalaciones sanitarias, bajo las siguientes consideraciones:

Número de Departamentos = 48

Duchas por Departamento = 2

Unidades Hunter por ducha 2

Luego el número total de unidades Hunter es de 192 U.H. equivalentes a 2.40 L/s

Considerando que solo trataremos el 80% el caudal probable (Aguas residuales) se tendrá. 2.40 L/s x 0.80 = 1.92 L/s

3.0 CÁLCULO DE TRAMPA DE GRASA:

Caudal de diseño: 1.92 L/s (80% del Consumo probable de acuerdo a la Unidades Hunter) Ver ítem 2.02

Tiempo de retención mínimo: 5 minutos

Volumen mínimo: 1.92 L/s x 5 min. X 60 s/min. = 575 L

Por razones constructivas la trampa de grasas tendrá un largo de 1.00 m. 0.70 m de ancho y de altura de agua 1.05 m

El volumen real de la trampa de grasas será de 1.00 m x 0.70 m x 1.05 m = 0.735 m^3, equivalente a 8.5 min. lo cual es aceptable.

4.0 CÁLCULO DEL BIOFILTRO O HUMEDAL

Para el biofiltro se considera que el volumen total de agua a ser procesada en el biofiltro (humedal) es del orden de 6540.48 L/d. Ver ítem 2.01

4.01 Consideraciones teóricas

Para fines de cálculo de la eficiencia de remoción de DBO_5 se considera que la eficiencia acumulada en remoción de DBO_5 de las unidades anteriores al humedal (Trampa de pelos y trampa de grasa) es del orden de 30%.

Debido a que en el Reglamento Nacional de Edificaciones no se presentan los lineamientos conceptuales para el trabajo con Humedales artificiales, los diseños se realizan con base en la literatura internacional.

De acuerdo a Tchobanoglous (2000) y la Sociedad Quebequense de Tratamiento de Aguas Residuales SQAE (1999) el diseño de los Humedales se puede trabajar bajo el siguiente procedimiento.

Valores Recomendados para Diseño de Humedales.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

Parámetro	Valor
Tiempo de detención (d)	1-4
Carga superficial DBO (Kg./hab.-día)	< 112
Carga de SST (Kg./m2-d)	0.04
Altura lámina de agua (m)	0.3- 0.7
Altura del medio	0.40 - 1.00

Fuente: Tchobanoglous. 2000.

La cinética desarrollada para simular el funcionamiento de los humedales de flujo subsuperficial (HSS) son desarrolladas a partir de la integración de la ley de Darcy que se utiliza para establecer la capacidad hidráulica y la ecuación de cinética de primer orden que se aplica para la remoción de DBO_5.

La permeabilidad del medio filtrante se considera homogénea en toda la superficie del campo.

Etapa 1.- Determinación de la superficie mínima necesaria para obtención de los rendimientos requeridos.

Objetivo: Evaluar para cada una de las condiciones la superficie mínima necesaria para obtener los rendimientos previsibles.

$$S = L * b = \frac{3Q(He^2 - Hs^2)(LnCe - LnCs)86400}{2K_r P(He^3 - Hs^3)}$$

La superficie del HSS se obtiene a partir de la ecuación integrada:

Donde:

S = Superficie total necesaria de la unidad HSS (m2)

L = Longitud del sistema en el sentido del flujo (m)

b = Longitud del sistema (m)

Q = Caudal medio diario de aguas servidas (0.000044 m3/s)

He = Espesor total del lecho (0.8 m)

Hs = Altura del agua en el efluente (0.7 m)

Ce = Concentración de DBO_5 a la entrada (70 mg/)

Cs = Concentración de DBO_5 a la salida (20 mg/l)

Kt = $K20 \times 1.06^{(t-20)}$ Constante cinética de primer orden dependiendo de la temperatura

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

K20 = Constante de primer orden a 20°C que es igual a 0.805

P = Porosidad del medio filtrante (0.5 m) grava seleccionada entre ½ y 1 pulgada.

Etapa 2. Determinación de la longitud de flujo del lecho.

Objetivo: Verificar para cada una la longitud mínima necesaria de flujo para obtener la capacidad hidráulica suficiente para el paso del caudal y disminuir el riesgo de cortos circuito y zonas muertas. Una longitud inferior a 3 m no es recomendable.

El valor de L se estima mediante la siguiente ecuación:

$$L = \sqrt{\frac{K(He^2 - Hs^2)S}{200\,Q}}$$

Donde:

K = Coeficiente de permeabilidad (cm/s)

Si la longitud mínima calculada es > de 3 m, entonces se mantiene este valor y se calcula el tamaño total del sistema conservando S y L.

Si la longitud mínima calculada es < 3 m y se deben rehacer los cálculos para encontrar la S necesaria que permita encontrar condiciones deseadas, se requiere pasar a la etapa 3.

Etapa 3. Revisión de la superficie necesaria si se establece la longitud de flujo en 3 m.

Objetivo: Determinar S y He a partir de una condición establecida de L igual a 3 m.

Debido a que el valor de S depende de L y Hs, se debe iterar con el valor de Hs hasta encontrar un valor de 3 en la siguiente ecuación:

$$L = \sqrt{\frac{3K(He^2 - Hs^2)^2(LnCe - LnCs)*86400}{4*K_t P(He^3 - Hs^3)}}$$

Con los valores de L (3 m) y de Hs es posible determinar S en la ecuación de la etapa 1

A continuación se presenta el cálculo sustentatorio.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

4.02 Calculo sustentatorio para el dimensionamiento del biofiltro o humedal

CALCULO DEL AREA DEL HUMEDAL

Dotacion agua

Total 3.81 m3/d

Qpd. = 0.044 L/s

Se

Caudal de las duchas asumimos que retorna al desague: 100%

Luego el desague a tratar será de Qpd. = 0.044 l/d

Calculo del Humedal

Constante de degradacion: Kt = $K_{20} \times 1.06^{(T-20)}$

Constante de degradacion a temperatura T° (Kt = 0.71645

K_{20} = 0.805 (d^{-1})

Espesor del Lecho Altura del agua	Hs	0.70	
	Q	0.000044	m3/dia
Porcentaje de crecimiento 0%	Q	0.000044	Futura

El porcentaje de DBO correspondiente a las duchas del total de la DBO de las aguas residuales totales es del orden del 40%

Por lo que si consideramos una DBO de 250 mg/L el 40% corresponde		100	mg/L
DBO5 ingreso a Trampa de grasa	DBO5 ingreso	100	mg/l
Eficiencia de Remocion Trampa grasa		30.00%	
	Ce	70	DBO5 Entrada al humedal mg/L
	Cs	20	DBO5 desada salida del humedal mg/L
	Kt	0.716	Constante de degradacion d-1
	T °C	18	Temperatura del agua (°C)
	P	0.35	Porosidad
	L	4.81	Longitud del sistema en esentido del flujo
	b	4.8	Ancho del sistema
	He	0.80	Espesor del lecho
	S		Area Requerida m^2

Aplicando en la formula

$$S = \frac{3Q(He^2 - Hs^2)(LnCe - LnCs)*86400}{2KtP(He^3 - Hs^3)}$$

Obtendremos

S = L xb = 25.33 m^2

Area minima neta a utilizar como biofiltro o humedal

En condiciones reales el area neta del humedal es de 29.61 m2 teniendose un adicional con respecto a lo requerido de 23 %

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

SERIE B Nº 5056291

CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA y UNO

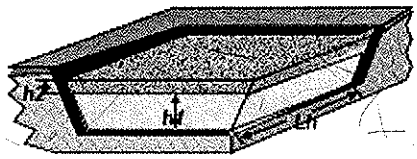
LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

Humedal Artificial de Flujo Subsuperficial

Datos de Entrada

Nº de Dptos	48	Dpto.
Dotación C	850	L/Dpto.d
% del total agua como agua gris:		
De ducha	20%	
Retorno	80%	
Caudal a tratar	6,528.00	L
DBO5 de las aguas residuales	250	mg/L
% de DBO correspondiente a duchas	40%	
Remoción de DBO en Trampa de grasa	30%	
DBO5 de ingreso al humedal	70	mg/L
Número de sistemas en paralelo	1	
Caudal	0.076	lps
Q por sistema	6.53	m3/d
DBO5 entrada	70.00	mg/litro
NTK entrada	10.00	mg/litro
Tiempo hidráulico de Residencia		
THR	3.8	días
Pendiente del fondo del humedal ΔH/ΔL	1	
Profundidad del agua h1	0.70	m
Profundidad del medio h2	0.80	m



* entre 3 - 5 días
= 0.01m/m
* entre 0,6 y 0,7 m
* entre 0,75 y 1 m

Medio	Tamaño efectivo mm	Porosidad	Conductividad hidráulica m2/m2.d
Arena media	1	0.30	500
Arena gruesa	2	0.32	1,000
Arena y grava	8	0.35	5,000
Grava media	32	0.40	10,000
Grava gruesa	128	0.45	100,000

Conductividad hidráulica K	5,000	m3/m2.d
Porosidad del medio e	0.35	
Volúmen del humedal Vol h	24.81	m3
Area Superficial Ash	35.44	m2
Area Superficial neta real	38.50	m2
Area Traníversal Ath	1.31	m2
Ancho del humedal	5.50	m
Longitud del humedal Lh	7.00	m

Comprobacionde longitud mínima

Para la comprobacion la longitud resultante de la Formula siguiente a de ser >= a 3 m

$$L = \sqrt{\frac{K\,(He^2 - Hs^2)\,S}{200\;Q}} \qquad 1$$

K=	0.012	cm/s
La longitud mínima necesaria sera de	4.70	m — Valor mayor a 3 m.cumple

La longitud del humedal Lh hallada, es menor que la determinada por la comprobación de la longitud de la formula 1

Por las condiciones del proyecto y por razones practicas se asumira que la longitud ha de ser de 7.00 m

Luego el area Superficial neta ha de ser 38.60 m2

Comprobacion de parametros operativos:

Carga orgánica del humedal kg DBO /ha.d	118.88	OK, Valor menor a 120 KgDBO/ha.d
Carga Hidraulica Superficial m3/ha.d	1,696	OK.Valores entre 470 a1870 m3/ha.d

Cte remoción DBO5 20°C K20	0.8595	d-1	Ko doméstica	1.839 d-1
Cte de remoción NTK 20°C K	0.107	d-1	Ko industrial	0.198 d-1

Carga de DBO5 efluente	2.671	mg/litro DBO5
Carga de NTK efluente	6.659	mg/litro NTK

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA LA CONSTRUCCION DE LAS OBRAS DE CONCRETO

Toda mención hecha en estas especificaciones o indicado en los planos obliga al CONSTRUCTOR a suplir e instalar cada artículo material o equipo con el proceso o método indicado y de la calidad requerida y suplir toda la mano obra con el nivel de calificación requerida o sujeta a calificación.

1.0 EXCAVACIONES Y RELLENOS

1.01 Apertura de fosas y pisos de cimiento

Para las losas de fundaciones, el Contratista excavará hasta los niveles indicados en los planos más 20 centímetros. Los 20 centímetros adicionales se rellenarán en dos capas, una capa de 15 centímetros con material selecto compactado al 100 % PROCTOR y los restantes 5 centímetros con arena debidamente compactada. El contratista tomará todas las medidas de seguridad necesarias para evitar el derrumbe de los taludes.

El Contratista no permitirá la entrada de agua a las excavaciones y procurará mantener los niveles con pendiente apropiada evitando las inundaciones.

Antes de proceder a colar el concreto de fundaciones, el Supervisor revisará el terreno bajo la fundación individualmente y deberá decidir si las condiciones encontradas se ajustan a los resultados del estudio de suelos y si se puede mantener el nivel de desplante recomendado.

Bajo ningún pretexto podrá el Contratista colar las losas de fundación, sin la revisión y aprobación previa del Supervisor para cada tramo a construirse individualmente. Esta aprobación o cualquier medida adicional requerida deberá constar en el libro de bitácora que se llevará en la obra para tal efecto.

1.02 Relleno y compactación

El relleno deberá efectuarse con material aprobado por el Supervisor, en capas de 20 cm. de espesor, con una compactación que en ningún punto resulte inferior al 90% de la obtenida por el método Standard de **PROCTOR**. El Contratista es responsable por la perfecta estabilidad del relleno y reparará por su propia cuenta cualquier porción fallada o que haya sido dañada por la lluvia, descuido o negligencia de su parte. Removerá del lote material innecesarios sobrantes del trabajo de relleno.

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

Cuando el Inspector lo estime conveniente, se harán pruebas de laboratorio cuyo costo correrá por cuenta del Contratista.

2.0 CONCRETO

2.01 Generalidades

Bajo esta partida, el Contratista suministrará todos los materiales, la mano de obra y equipo necesario para la construcción de todas las obras de concreto simple, concreto armado y de otros trabajos relacionados, según está indicado en los planos y las especificaciones que se dan al respecto.

Se consideran también incluidas en estas especificaciones y por consiguiente obligatorias, todas aquellas normas o especificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones y de la American Society for Testing Materials (A.S.T.M.)

Todas estas normas y especificaciones se consideran que forman parte integral de esta especificaron técnica.

2.02 Resistencia del concreto

La resistencia a la compresión especificada se medirá en cilindros de 15 x 30 cm. a los 28 días de edad, de acuerdo con las normas de la A.S.T.M. C39-84. Todo el concreto empleado tendrá un revenimiento no mayor de 4 pulgadas ni menor de 2 pulgadas.

La mezcla de concreto empleada en toda la estructura deberá ser de una consistencia conveniente, sin exceso de agua, plástica y trabajable, a fin de llenar los encofrados completamente sin dejar cavidades interiores o superficiales.

El concreto empleado en la construcción de los elementos estructurales, excepto donde se indique claramente lo contrario, tendrá una resistencia a la compresión de 210 Kg/cm2 (3000 lbs/pulg2).

2.03 Cemento

Debe ser Portland tipo 1 del producido en el Perú o similar aprobado y deberá cumplir con las especificaciones C-150 de la A.S.T.M. El cemento se estibará sobre plataformas de madera a una altura mínima de 15 centímetros sobre el nivel del piso. No se aceptarán bolsas de cemento que muestren trazas de humedad.

2.04 Agua

El agua que se emplee en todas las mezclas ha de ser potable, limpia y libre de grasas o aceites, de materias orgánicas, álcalis, sales, ácidos o impurezas

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

que puedan afectar la resistencia y propiedades físicas del concreto o el refuerzo. Deberá ser previamente aprobada por EL SUPERVISOR.

2.05 Agregados

Los agregados empleados en la mezcla de concreto deben ser clasificados según sus tamaños y deben ser almacenados en forma ordenada para evitar que se revuelvan, se ensucien o se mezclen con materias extrañas.

La arena ha de estar libre de todo material vegetal, mica, limo, materias orgánicas, etc. La calidad y granulometría de la arena deben ser tal que cumpla con los requisitos de las especificaciones correspondientes y permita obtener un concreto denso sin exceso de cemento, así como la resistencia requerida. Deberá tener la siguiente granulometría:

Malla	% que pasa
3/8"	100
No. 4	95-100
No. 100	2-10

El tamaño de la piedra triturada no será mayor que 1/5 de la separación menor entre los lados de la formaleta, 1/3 del peralte de la losa o 3/4 del espaciamiento libre entre las varillas individuales, o paquetes de varillas, excepto donde específicamente se indique lo contrario. Todos estos materiales deberán ser aprobados por EL SUPERVISOR y deben cumplir con las especificaciones C-133 del A.S.T.M.

2.06 Mezclado del concreto

La mezcla deberá hacerse en una mezcladora mecánica con no menos de 1 ½ minutos de revolución continua, una vez que todos los ingredientes hayan sido introducidos dentro de la mezcladora.

No se permitirá el uso de concretos que tengan más de 40 minutos de estar mezclados a menos que se utilicen aditivos especiales.

Se completará la descarga de la mezcladora dentro de un período de 30 minutos después de la introducción del agua para la mezcla de cemento con los áridos.

EL SUPERVISOR podrá autorizar la mezcla a mano de las partes de la obra de escasa importancia; debiendo hacerse entonces sobre una superficie impermeable, primero logrando una mezcla de aspecto uniforme y agregando

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

después el agua en pequeñas cantidades hasta obtener un producto homogéneo. Se tendrá especial cuidado durante la operación de no mezclar con tierra e impurezas.

2.07 Colocación del concreto

La colocación del concreto se hará de modo que no se disgreguen los materiales, volviendo a mezclar con una vuelta de pala los que acusen señales de segregación. El concreto deberá ser vibrado correctamente para garantizar una buena compactación.

2.08 Control de resistencia

El Contratista debe facilitar un mínimo de 6 moldes de acero para tomar cilindros de prueba, debe presentar toda la colaboración necesaria para obtener las muestras de concreto para las pruebas y debe aceptar los valores de resistencia obtenidos en las mismas como ciertos. De cada metro cúbico colado, se obtendrán probetas que se ensayarán a los 7, 14 y 28 días, dejando un "testigo". Las pruebas de Laboratorio correrán por cuenta del Contratista.

2.09 Encofrados

Las formaletas con sus soportes tendrán la resistencia y rigidez necesarias para soportar el concreto, sin movimientos locales superiores a la milésima (0.001) de luz. Los apoyos estarán dispuestos de modo que en ningún momento se produzcan, sobre la parte de la obra ya ejecutada, esfuerzos superiores al tercio (1/3) de los esfuerzos de diseño. Las juntas de las formaletas no dejarán rendijas de más de tres 3 milímetros, para evitar pérdidas de la lechada, pero deberán dejar el huelgo necesario para evitar que por efecto de la humedad durante el colado se compriman y deformen los tablones. (En el caso se use madera).

Se usará una película de aceite quemado para evitar descascaramientos de la superficie de concreto colado.

2.10 Desencofrados

Ninguna carga de construcción deberá apoyarse sobre alguna parte de la estructura en construcción, ni se deberá retirar algún puntal de dicha parte, excepto cuando la estructura, junto con el sistema restante de cimbra y de puntales, tenga suficiente resistencia como para soportar con seguridad su propio peso y las cargas soportadas sobre ella.

El descimbrado deberá hacerse de tal forma que no perjudique la completa seguridad y durabilidad de la estructura.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

El concreto que se descimbre debe ser suficientemente resistente para no sufrir daños posteriores.

Durante la actividad de descimbrar se cuidará de no dar golpes ni hacer esfuerzos que puedan perjudicar al concreto.

Tiempo mínimo para retirar formaleta:

- 48 horas en los costados de muros y de vigas.

- 21 días para fondos de losas y vigas aéreas.

En ningún momento se permitirá cargar la estructura con almacenamiento de materiales, equipos de construcción o cualquier otro tipo de sobrecarga extraordinaria durante el tiempo que dure el concreto en alcanzar su resistencia de diseño.

2.11 Curado del concreto

Después de la colocación del concreto deben protegerse todas las superficies expuestas de los efectos de la intemperie, sobre todo del sol y de la lluvia. El curado se iniciará tan pronto el concreto haya endurecido suficientemente a juicio del Supervisor.

Se cuidará de mantener continuamente húmeda durante los primeros 7 días la superficie del concreto.

Se evitará causas extremas, (sobrecargas, vibraciones, etc.) que puedan provocar fisuras en el concreto sin fraguar o sin la resistencia adecuada. El contratista debe acatar todas indicaciones que le haga el Supervisor al respecto. Todos los repellos y acabados de paredes deben curarse de igual forma.

3.0 ACERO DE REFUERZO

3.01 Características de las varillas

El acero de refuerzo deberá cumplir con Normas Técnicas Tolerancias dimensionales, propiedades mecánicas y composición química de acuerdo a ASTM A 615-01b (Grado 60) y NTP 341.031-2001 (Grado 60).

El acero de refuerzo se limpiará de toda suciedad u óxido no adherente en estado avanzado. Las varillas se doblarán en frío, ajustándose a los planos y especificaciones del proyecto, sin errores mayores de 1 cm.

3.02 Colocación del acero

Las varillas se sujetarán a la formaleta con alambre o tacos de concreto o piedra, y entre sí con ataduras de alambre de hierro dulce No. 16, de modo que no puedan desplazarse durante el chorreado del concreto y que ésta pueda envolverlas completamente.

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

3.03 Recubrimiento

Salvo indicación especial en los planos, las varillas quedarán separadas de la superficie del concreto por lo menos 7.5 cm. Cuando es colado directamente contra el suelo, de 4 a 5 cm. cuando después de colado, quede expuesto al suelo o a la intemperie.

Para elementos no expuestos a la intemperie o el suelo, los recubrimientos mínimos serán para losas 2 cm, vigas y columnas 3 cm.

La posición de las varillas se ajustará a lo indicado en los planos del proyecto y las instrucciones del Supervisor. Cualquier cambio en la disposición o tamaño de las varillas deberá ser autorizado previamente por el Supervisor.

Se revisará la correcta disposición del acero de refuerzo antes de proceder al chorreado del concreto y se anotarán en los planos registros de la obra, que al efecto llevará el Constructor, todas las modificaciones que se introduzcan.

Todas las varillas se doblarán en frío. Ninguna varilla parcialmente ahogada en concreto, se doblará en el campo.

3.04 Empalmes

No se dispondrá, sin necesidad, el empalme de varillas no señaladas en los planos sin autorización del Supervisor.

En caso necesario, se dispondrá el empalme donde la armadura trabaje a menos de dos tercios (2/3) de su tensión admisible, pudiendo ser por traslape o soldadura.

Las juntas se distanciarán unas de otras, de manera que sus centros queden a más de cuarenta diámetros (40D) a lo largo de la pieza o según indicaciones en planos.

4.0 LOSA DE PISO

La losa de piso se colocará sobre capa preparada de acuerdo a lo indicado en el inciso 1.1. El Contratista no podrá iniciar los trabajos de construcción de las losas de piso antes de haberse dado los resultados de compactación y recibido la aprobación del supervisor.

La losa de piso, en caso sea necesario, debe dividirse mediante juntas de control o de construcción.

Una vez colocada la losa y a más tardar 24 horas después de colado el concreto, se abrirán unas juntas de 6.0 mm de espesor y 3.0 cms de profundidad mediante una sierra eléctrica. Esta junta deberá llenarse con material especial para juntas utilizando resina flexible del tipo R-810 de RICHMOND o similar aprobado.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

Iguales especificaciones y requisitos en cuanto a resistencia, juntas, compactación de la base, etc., rigen para todas las losas de canales o fosos de inspección.

4.01 Limpieza final

Al finalizar la obra, el Contratista removerá del área de construcción, los desperdicios, la basura acumulada, retirará sus herramientas, equipos y materiales sobrantes de su pertenencia, dejando la obra y sus alrededores en un estado de limpieza a satisfacción del Supervisor.

5.0 ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA LA CONSTRUCCION DE LAS PILAS DEL BIOFILTRO

5.01 Movimiento de tierra y conformación de las pilas

El movimiento de tierra, corte y relleno, debe ser realizado manual o mecánicamente mediante una retroexcavadora, de acuerdo a cotas y dimensiones especificadas en el plano respectivo, trasladando el material removido a los lados para la conformación de las bermas, compactándolo en capas.

5.02 Alimentación de las pilas

De la trampa de grasas el agua sale hacia una caja de distribución de caudal, desde donde se conducirá al Biofiltro por medio de tubos de 4" de diámetro. Estos tubos distribuirán el agua sobre una capa de piedra bolón de 11/2" a 2" de diámetro.

Las aguas que entran en la capa superior del Biofiltro deben distribuirse a toda la profundidad de la pila. Para lograr esto, la capa piedra bolón 11/2" a 2" en la entrada de la pila será 0.99 m de largo.

5.03 Material de relleno

El material de relleno del Biofiltro tiene que cumplir con las siguientes exigencias:

- Alta resistencia contra el desgaste químico por las aguas residuales.
- Tener una superficie rugosa (porosidad □ 58 %), que es la base para el establecimiento de una capa bacteriana apropiada.
- Dureza suficientemente alta, para no quebrarse con el peso de persona o equipos livianos.

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

La granulometría del material debe cumplir con las especificaciones técnicas escrita a continuación, para que el sistema funcione con la eficiencia calculada anteriormente.

d_{max} = 25.0 mm- 37.5 mm

- Factor de conformidad: U

$$U = \frac{d_{60}}{d_{10}} \leq 5$$

- Factor de graduación: C

$$C = \frac{d^2_{30}}{d_{60} * d_{10}} \leq 1$$

La pila tiene que ser llenada con el mismo tipo de material, formando un lecho homogéneo con la misma granulometría en todo el lecho filtrante del Biofiltro.

El material del lecho filtrante puede ser depositado dentro de las pilas en camiones volquete o cargadora frontal y dejarlos en montones, teniendo mucho cuidado que no circule equipo pesado sobre el lecho filtrante, ya que esto provocará un aumento de la granulometría fina que resultará en una reducción de los poros efectivos en el lecho debido al gran peso de estos equipos de construcción. Por esta razón el material debe ser conformado a su nivel y estado final solamente de forma manual y con equipos livianos.

El espesor de esta capa del lecho es la indica en el plano respectivo, sobre este medio se colocara arena gruesa limpia libre de elementos orgánicos, este debe ser de río, no se permitirá usar arena de playa marina.

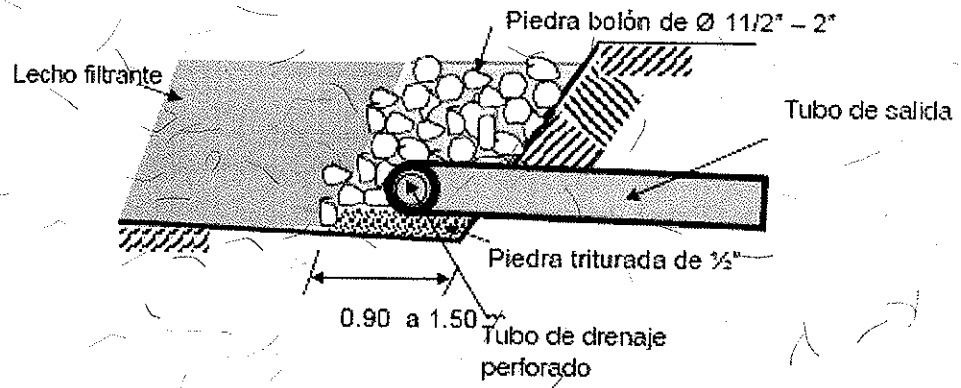
5.04 Instalación de la tubería de drenaje de las pilas

Se instalarán tubos de drenaje de PVC de 4" de diámetro y 4.36 m de largo, con una tee al centro de la longitud, para conectarlos con los tubos de salida del agua ya tratada a la caja de recolección. En este tubo se perforarán tres filas de agujeros de 10 mm, separados @ 5 cm. Teniendo como distancia max cada 20 cm. El tubo se colocará en el extremo opuesto al canal de alimentación, en el fondo de las pilas, sobre una capa de piedra triturada de 5 cm de espesor por 0.99 m de ancho, con los agujeros hacia abajo y con una

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

pendiente hacia el centro del 0.2 % Luego serán cubiertos con piedra bolón 11/2" a 2" de diámetro, similar al de la entrada al Biofiltro.

Los detalles de esto se pueden apreciar en los siguientes gráficos:



La capa de piedras de 11/2" a 2" proporciona espacios libres que facilitan la introducción del agua en los tubos de recolección, formando al mismo tiempo una barrera que evita que el material del lecho filtrante, de granulometría más fina, entre en contacto directo con los tubos de recolección y pueda causar problemas de obstrucción de los agujeros.

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

VIVA GyM

LOS PARQUES DEL CALLAO

PROPIETARIO VIVA G Y M S. A.

MANUAL DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO
SISTEMA DE TRATAMIENTO TIPO HUMEDAL

El presente documento comprende y detalla el Mantenimiento y Operación del sistema de tratamiento de aguas residuales de tipo agua gris proveniente de un grupo de duchas.

El sistema de tratamiento comprende de dos tratamientos complementarios, cuyo correcto funcionamiento hará que el sistema en general tenga el grado de eficiencia hidráulico, bacteriológico y físico químico para ser utilizado para riego.

El primer tratamiento es un tratamiento primario, denominado Trampa de grasa, utilizado para la remoción de grasas y la trampa de pelos.

El segundo tratamiento es un tratamiento biológico donde el agua clarificada ingresa y atraviesa una media de piedra y grava para ser depurada, este tratamiento es denominado humedales artificiales o wetland.

MANTENIMIENTO & OPERACION Y LIMPIEZA DE LA TRAMPA DE GRASA

La trampa de grasa se debe limpiar antes de que se acumulen demasiados lodos y natas porque si estos se acercan mucho a la tubería de salida, se provocaría el arrastre de partículas hacia los sistemas de infiltración, provocando su obstrucción. Cuando el sistema de infiltración se obstruye (En este caso el Humedal), no solo es necesario limpiar la trampa de grasa sino construir un nuevo sistema de infiltración (humedal), por lo que se debe tomar especial cuidado en la limpieza de los mismos.

Se requieren inspecciones sistemáticas para saber cuándo es necesario extraer las grasas y los pelos y cerciorarse de que no hay obstrucciones en la entrada o la salida. Las trampas de pelos y grasas han de limpiarse cuando los lodos y la espuma ocupan el volumen especificado en el diseño. Una norma sencilla consiste en extraer los lodos cuando los sólidos llegan a la mitad o a las dos terceras partes de la distancia total entre el nivel del líquido y el fondo. Un problema de las trampas de grasas es que siguen funcionando incluso cuando están casi llenos de sólidos. En ese caso, el líquido entrante abre un canal a través de los lodos y puede atravesar el tanque en unos segundos en lugar de permanecer en él durante el tiempo necesario.

En el diseño se han considerado períodos de limpieza y remoción de lodos grasas y pelos que varían de 2 a 15 días, sin embargo se debe realizar una inspección diaria, para verificar el grado de acumulación y proceder a tiempo con la limpieza. La inspección de una trampa de grasas consiste en la medición de la altura de lodos y

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

del espesor de natas en la vecindad del dispositivo de salida. La trampa de grasas se debe limpiar en las siguientes circunstancias:

a) Cuando el fondo de la capa de natas esté a unos 5 cm. de la toma del dispositivo de salida.

b) Cuando los lodos en el fondo alcancen 0.10 m

Para medir el espesor de las natas se usará un bastón o pértiga al que se le ha fijado una aleta con bisagra; el bastón se fuerza hasta que la aleta se desplace a la posición horizontal con lo que al izar de nuevo el bastón, se aprecia el fondo de la nata; con el mismo dispositivo se puede determinar la distancia al fondo de la tubería de salida.

Para apreciar el espesor del lodo y la profundidad del líquido, se usa una pértiga, que tenga en un extremo un hisopo largo de trapos o toallas blancas, que se hace descender hasta el fondo del tanque y, para evitar las partículas de natas el lugar adecuado para la introducción es por el dispositivo de descarga. Después de 5 minutos de introducida la pértiga, si ésta se iza con cuidado, se puede distinguir la línea de lodos, por las partículas que quedan adheridas a los tejidos.

La limpieza de la trampa de grasas se realiza mediante bombeo del contenido hacia un camión cisterna. Para extraer los lodos de la trampa de grasas, lo mejor es utilizar un camión cisterna aspirador. Los lodos se extraen con un tubo flexible conectado a una bomba de vacío, que los lleva hasta la cisterna. Si las capas inferiores están endurecidas, pueden soltarse con una manguera de agua a presión (adaptada al camión) o romperse con una pala de mango largo antes de utilizar la bomba

En Lima existen servicios especializados de limpieza mediante camiones cisterna con equipos de bombeo incorporados (verificar en la guía telefónica algunas empresas como DISAL o Century). Los tanques sépticos no se lavan ni desinfectan después del bombeo y se ha de dejar en los mismos un pequeño residuo de lodo como inóculo para el normal funcionamiento del tanque.

Los materiales extraídos se deben enterrar en rellenos sanitarios autorizados, pero nunca se deben descargar a una corriente de agua (río, lago, arroyo). Se debe verificar que la empresa que brinde el servicio de limpieza cuente con las autorizaciones sanitarias correspondientes, para evitar conflictos con las autoridades competentes.

Cuando se limpia un tanque (cisternas, cámara de bombeo, trampa de grasa) se debe tener cuidado de no entrar al tanque hasta que se haya ventilado debidamente o se hayan eliminado los gases, para prevenir los riesgos de explosiones o de asfixia para los trabajadores. Cualquier persona que entre debe llevar atada a la cintura una cuerda, cuyo extremo lo retenga, en el exterior del tanque una persona suficientemente fuerte para izarla si el trabajador se llegara a afectar por los gases del tanque. El operador debe utilizar elementos de protección tales como, mamelucos, botas, guantes mascaras con visores y autosuccionantes, de aire como mínimo.

Se ha de cuidar de que los lodos no se derramen en torno al tanque, durante la extracción.

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

Cuando se extrae los lodos de un tanque, éste no debe lavarse completamente ni desinfectarse.

MANTENIMIENTO & OPERACION Y LIMPIEZA DE LOS HUMEDALES

Los humedales deben ser inspeccionados frecuentemente para determinar visualmente algún tipo de anomalía tal como acumulación superficial de agua que es indicativo de colmatación

Se debe verificar el estado de conservación y el correcto funcionamiento hidráulico del flujo de aguas residuales alineamiento de los vertederos que regulan el flujo en los dispositivos de distribución de caudales.

El área donde se ubica el humedal debe ser señalizada para evitar el tránsito de vehículos pesados o que personas puedan caminar sobre ella y pueden provocar daños al humedal.

Los asentamientos excesivos del terreno en la zona donde se ubica el humedal pueden indicar que existe un problema de rotura y se debe proceder a la rehabilitación del tramo.

En general se debe cuidar por el estado de conservación de las cajas de registro, tapas de inspección, dispositivos de entrada y salida, vertederos etc. de todo el sistema de tratamiento de aguas residuales.

La operación y mantenimiento (O/M) rutinarios de los humedales FSS (Flujo sub superficial) son similares a los de las lagunas facultativas, e incluyen el control hidráulico y de la profundidad del agua, la limpieza de las estructuras de entrada y descarga, el corte de la hierba en bermas, la inspección de la integridad de las mismas, el manejo de la vegetación del humedal y el monitoreo rutinario.

La profundidad del agua en el humedal puede requerir ajuste periódico según sea la estación o en respuesta al aumento a largo plazo de la resistencia por la acumulación de detritos en los poros del medio.

El control de mosquitos puede no ser requerido en sistemas de humedales FSS en la medida que la superficie del agua se mantenga debajo de la superficie superior del medio.

El manejo de la vegetación en estos humedales FSS no incluye la poda rutinaria y disposición del material podado.

La remoción de contaminantes por parte de la vegetación es un mecanismo relativamente insignificante de manera que el corte y la remoción rutinaria de la vegetación no proporcionan un beneficio significativo en cuanto al tratamiento.

La remoción de detritos acumulados no es necesaria, y en climas muy fríos sirve de aislamiento térmico del lecho del humedal.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

El mantenimiento de la vegetación también puede incluir el manejo de la vida silvestre dependiendo del tipo de vegetación seleccionada para el sistema y la posición del agua.

El control de la calidad del humedal se monitoreara cada mes los siguientes parámetros, tanto al ingreso como a la salida del humedal.

DBO5

SST

Nitrógeno como NTK

Nitrógeno como NH3/NH4

Nitrógeno como NO3

Nitrógeno total

Fósforo total

Coliformes fecales (#/100 mL)

Dado que el componente de humedales normalmente está precedido por alguna forma de pretratamiento, se recomienda que este sea mantenido en buen estado de operatividad ya que la vida útil y la eficiencia del humedal dependen de esta condición.

El monitoreo permitirá que el operador tenga un mejor entendimiento del desempeño del humedal y le proporcione la base para hacer ajustes de ser necesarios.

LAS ACTITUDES: Un humedal creado es un sistema natural – sencillo, viviente y cambiante que nos dan la oportunidad de ver y tratar con nuestros residuos en una forma agradable y eficaz, siguiendo los procesos que se requieren para un correcto y buen funcionamiento del sistema.

LAS PLANTAS: Si no les hemos plantado su humedal, revisa la Guia de Plantas para Humedales. Una vez que el humedal esta plantado, hay que mantener el nivel de agua alineado con los raíces por 3 meses para alentar que los raíces alcancen hasta el fondo.

Si al principio el sistema no recibe aguas provenientes de la casa, tendrá que llenarse el humedal con agua fresca.

Vigilar las plantas sobrantes e invasivas, y sacarlas de raíz.

La utilidad real de las plantas es crear una matriz en el suelo la cual optimiza el crecimiento de los microbios.

Si se forma una matriz muy espesa y densa, no se fluye bien.

LUIS SEGOVIA CHAVEZ
Ingeniero Sanitario

Es típico podar plantas como el junco y tule así que crezcan de nuevo.

Tratar el sistema de humedal como un jardín real, con las precauciones sanitarias como se indica debajo.

EL NIVEL DE AGUA: Finalizado el periodo de tres meses de observación del crecimiento de las plantas, es muy importante subir y mantener el nivel de agua 5 centímetros debajo de la superficie de la grava para mitigar olores y mosquitos.

Si las oficinas están desocupadas por un largo periodo se tiene que llenar el humedal con agua fresca.

Controlar el nivel del agua por los tubos de ingreso y salida y por medio del tubo vertical que controla el nivel de agua mediante su movimiento pendular necesario que se encuentra dentro del registro, este tubo debe estar lubricado para su buen funcionamiento.

Se deben tomar las prevenciones necesarias para evitar el ingreso masivo de agua de la lluvia o de inundaciones por exceso de riego ocasionado por desniveles en los alrededores del humedal.

EL SISTEMA del DESAGUE: El sistema de desagüe funciona para aprovechar o desechar el agua de drenaje del humedal según las exigencias del área. Si tiene un campo de drenaje o sistema de irrigación utilice estas aguas.

. Si aparecen charcos o la tierra está saturada, considerar rehabilitar la zona

OBSTRUCCIONES: Además de drenaje inadecuado, las obstrucciones pueden causan olores y baja rendimiento en los humedales. Si tiene olor, primero verificar la primera parte del humedal. Si hay un charco de agua, cubrirlo con grava o composteo. Después, saca las piedras encima del tubo de distribución de la entrada y observa si los huecos están tapados. Si están, puede meter una manguera o arqueta de plomería por medio de los tubos que se levantan. O, sacar las rocas que cubren el tubo perforado y lavar los huecos con una manguera. Otros sitios donde se puede tapar es el PVC 'T' de la entrada del humedal y lo de la fosa

REGLAS de SEGURIDAD: No fumar, comer, o beber nada cuando se trabaja con aguas residuales, evitar contacto con la piel, utilizar guantes. Al terminar el trabajo lavar con jabón manos, pies, cara y ropa.

Jr. Oscar R. Benavides N° 240 – San Luis Telf. 326-3712 / 99944-7708
e-mail: lsegoviach@gmail.com , lsegoviach@yahoo.com.pe

HOJA DE CALCULO - MODULO 9 PISOS

VENTILACION DE ESCALERA

CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PARQUES DEL CALLAO

1.0 CRITERIO

Para calcular el caudal de aire a la escalera se ha considerado:

- calcular el caudal de aire para ventilar la escalera con todas las puertas cerradas y sumarle el caudal de aire que se descargaría por el relief dámper (2500 cfm) según el ítem 7.2.3.8.4 de la NFPA 101

2.0 DATOS

numero de pisos	N = 8
Temperatura del medio ambiente	To = 82 °F
Temperatura al interior de la escalera	Ts = 85 °F
altura de la escalera	H = 71.5 ft
numero de puertas de la escalera	Np = 8
densidad del aire	ρ = 0.075 Lb / ft³
diferencia de presión entre la escalera y el edificio	ΔP = 0.120 in Wg
área de filtración entre la escalera y el edificio	A_{SB} = 0.19 ft²
área de filtración entre el edificio y el exterior	A_{BO} = 0.83 ft²
la mitad del área de la puerta	Ap = 11.30 ft²

3.0 PARAMETROS

Los cálculos se han realizado teniendo en consideración lo indicado en el Reglamento Nacional de Edificaciones:

Título III, III.1 Arquitectura

Norma A.130 : Requisitos de seguridad

Capítulo I : Sistemas de evacuación

Sub Capítulo IV : Requisitos de los sistemas de presurización de escaleras

4.0 FACTOR DE TEMPERATURA

$$b = 7.64\left(\frac{1}{T_0} - \frac{1}{T_s}\right) \rightarrow b = -0.0000776 \text{ in Wg / ft}$$

5.0 CAUDAL DE AIRE A PUERTAS CERRADAS:

diferencia de presión entre la escalera y el edificio a la altura Npa	$\Delta Pb = \Delta P_{SB}$	y = 8.1 ft
diferencia de presión entre la escalera y el edificio a la altura H	$\Delta Pt = \Delta P_{SB}$	y = 64.9 ft
Área de flujo efectivo por piso de escalera ft²	$Ae = A_{SB}$	
Nº de puertas cerradas	Npc = 7	

$$\Delta P_b = \Delta P_{SOt} - by$$

ΔPb = 0.1304 in Wg

$$\Delta P_{Sb}' = \frac{\Delta P_{SO}}{1 + \left(A_{SB}/A_{BO}\right)^2}$$

ΔPt = 0.1242 in Wg

$$G = 1740\left(\frac{\Delta P_t^{1/2} - \Delta P_b^{1/2}}{\Delta P_t - \Delta P_b}\right)$$

G = 931 FPM

$$A_{SBOe} = \frac{A_{SB} A_{BO}}{\sqrt{A_{SB}^2 + A_{BO}^2}}$$

A_{SBOe} = 0.19 ft²

$$Q_{SB} = G N_{pc} A_{SBOe}$$

Q_{SB} = 1,380 CFM

Aplicando un factor de seguridad de 1.2 Caudal = 1,380 CFM x 1.2 = 1,656 CFM

6.0 CAUDAL DE AIRE TOTAL

1,656 CFM + 2,500 CFM Q = 4,156 CFM

HOJA DE CALCULO - MODULO 15 PISOS

VENTILACION DE ESCALERA

CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PARQUES DEL CALLAO

1.0 CRITERIO

Para calcular el caudal de aire a la escalera se ha considerado:

- calcular el caudal de aire para ventilar la escalera con todas las puertas cerradas y sumarle el caudal de aire que se descargaría por el relief dámper (2500 cfm) según el ítem 7.2.3.8.4 de la NFPA 101

2.0 DATOS

numero de pisos	N = 15
Temperatura del medio ambiente	To = 82 °F
Temperatura al interior de la escalera	Ts = 85 °F
altura de la escalera	H = 119.4 ft
numero de puertas de la escalera	Np = 15
densidad del aire	ρ = 0.075 Lb / ft³
diferencia de presión entre la escalera y el edificio	ΔP = 0.100 in Wg
área de filtración entre la escalera y el edificio	A_{SB} = 0.24 ft²
área de filtración entre el edificio y el exterior	A_{BO} = 2.66 ft²
la mitad del área de la puerta	Ap = 11.30 ft²

3.0 PARAMETROS

Los cálculos se han realizado teniendo en consideración lo indicado en el Reglamento Nacional de Edificaciones:

Título III. III.1 Arquitectura

Norma A.130 : Requisitos de seguridad

Capítulo I : Sistemas de evacuación

Sub Capítulo IV : Requisitos de los sistemas de presurización de escaleras

4.0 FACTOR DE TEMPERATURA

$$b = 7.64\left(\frac{1}{T_0} - \frac{1}{T_s}\right) \rightarrow \quad b = -0.0000776 \text{ in Wg / ft}$$

5.0 CAUDAL DE AIRE A PUERTAS CERRADAS:

diferencia de presión entre la escalera y el edificio a la altura Npa	$\Delta Pb = \Delta P_{SB}$	y = 7.6 ft
diferencia de presión entre la escalera y el edificio a la altura H	$\Delta Pt = \Delta P_{SB}$	y = 119.4 ft
Área de flujo efectivo por piso de escalera ft²	$Ae = A_{SB}$	
Nº de puertas cerradas	Npc = 13	

$$\Delta P_b = \Delta P_{SOt} - by$$

ΔPb = 0.0921 in Wg

$$\Delta P_{Sb} = \frac{\Delta P_{SO}}{1 + \left(A_{SB}/A_{BO}\right)^2}$$

ΔPt = 0.0914 in Wg

$$G = 1740\left(\frac{\Delta P_t^{1/2} - \Delta P_b^{1/2}}{\Delta P_t - \Delta P_b}\right)$$

G = 791 FPM

$$A_{SBOe} = \frac{A_{SB} A_{BO}}{\sqrt{A_{SB}^2 + A_{BO}^2}}$$

A_{SBOe} = 0.24 ft²

$$Q_{SB} = G N_{pc} A_{SBOe}$$

Q_{SB} = 2,483 CFM

Aplicando un factor de seguridad de 1.2 Caudal = 2,483 CFM x 1.2 = 2,980 CFM

6.0 CAUDAL DE AIRE TOTAL

2,980 CFM + 2,500 CFM Q = 5,480 CFM

ING. DANIEL GUTIERREZ CASTILLO
CIP 19414

HOJA DE CÁLCULO

EXTRACCIÓN DE MONÓXIDO DE CARBONO

CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PARQUES DEL CALLAO

1.0 DATOS DE LOS LOCALES

Número de estacionamiento bajo techo (Semisótano) = 49

Área del estacionamiento = 1.193 m² = 12.837 pie²

Volumen del estacionamiento = 3.343 m³ = 118.080 pie³

2.0 CÁLCULO DEL CAUDAL DE AIRE

Según el manual de la ASHRAE - Aplicaciones año 2003. capitulo 13 (Parking Garages):

a) Numero de carros en funcionamiento en la hora pico (N) 30% de 49 = 15

b) Emisión de CO del motor de un carro (E) = 1.544 lb/h.

c) Determinamos la máxima generación de CO en lb/h. pie² (G)

G = N E /Af.

N = número de carros en funcionamiento = 15

E = emisión de CO por carro = 1.544 lb/h

Af = área total del estacionamiento = 12.578 pie²

Reemplazando:

G = 15 x1.544 / 12.578 pie²= 0.00184 lb/h. pie²

d) Determinamos el factor (F)

F = 100 G/Go

Donde Go = 0.00546 lb/h. pie²

Reemplazando:

F = 100 x 0.00184 / 0.00546

F = 33.69

e) Determinamos el requerimiento mínimo de ventilación por pie², para que el nivel de concentración de CO no exceda de 25 ppm.

Q = C.F.T.

Q = ventilación por pie² (cfm/ pie²)

C = mínima ventilación (cfm/ pie²) = 0.0001363, para que el nivel de concentración de CO no exceda de 25 ppm.

F = Factor

T = tiempo de permanencia del carro en el estacionamiento = 120 seg

Reemplazando:

Q = 0.0001363 x 33.69 x 120 = 0.55 cfm/ pie²

Av. La Molina Nº 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@geingenieros.com.pe

f) El caudal de aire mínimo a extraer es de:
0.55 cfm/ pie² x 12.837 pie² = 7.060 cfm.

3.0 SEGÚN EL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES – RUBRO ELECTROMECANICA VI

3.1. En ningún caso la renovación de aire será menor a 12 metros cúbicos por hora y por metro cuadrado de superficie total del estacionamiento incluyendo las áreas de circulación.

Área = 1,193 m²

Renovación = 12 m³/h. m² = 7cfm/ m²

Caudal de aire = 1.193 m² x 7 = 8,351 cfm.

3.2 En ningún caso la renovación de aire será menor a un cambio completo de aire cada 12 minutos.

Volumen = 3,343 m³ = 118.080 pie³

Caudal = 118.080 / 12 = 9.840 cfm.

4.0 CONCLUSIÓN:

Se ha considerado un caudal de aire a extraer para los de **9,840 CFM.**

ING. DANIEL GUTIERREZ CASTILLO
CIP 19414

HOJA DE CÁLCULO

VENTILACION HALL PREVIO - MODULO DE 9 PISOS
CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PARQUES DEL CALLAO

1.0 CALCULO DE LA INYECCION DE AIRE

1.1 Calculo del volumen del hall previo:

Volumen (V) = Área del piso x altura

$V = 3.6\ m^2 \times 2.3\ m = 8.28\ m^3 = 293\ pie^3$

1.2 Calculo del caudal:

Número de renovaciones por hora = 60 cambios/Hr. = 1cambio/min.

Caudal por piso $= \frac{V \times No\ Renov.}{60} = \frac{293 \times 60}{60} = 293CFM$

Caudal Total: 293 CFM x 7 pisos = 2.051 CFM

2.0 CALCULO DE LA EXTRACCION DE AIRE

De acuerdo a la NFPA 101, Item 7.2.3.8.2, el caudal de aire a extraer será 150 por ciento mayor al caudal de aire inyectado.

Caudal = 1.5 x 2.051 CFM = 3.076.5 CFM

Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@geingenieros.com.pe

HOJA DE CÁLCULO - MODULO DE 15 PISOS

VENTILACION HALL PREVIO - MODULO DE 9 PISOS

CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PARQUES DEL CALLAO

1.0 CALCULO DE LA INYECCION DE AIRE

1.1 Calculo del volumen del hall previo:

Volumen (V) = Área del piso x altura

$V = 3.6\ m^2 \times 2.3\ m = 8.28\ m^3 = 293\ pie^3$

1.2 Calculo del caudal:

Número de renovaciones por hora = 60 cambios/Hr. = 1cambio/min.

Caudal por piso $= \frac{V \times No\ Renov.}{60} = \frac{293 \times 60}{60} = 293 CFM$

Caudal Total : 293 CFM x 14 pisos = 4.102 CFM

2.0 CALCULO DE LA EXTRACCION DE AIRE

De acuerdo a la NFPA 101, Item 7.2.3.8.2, el caudal de aire a extraer será 150 por ciento mayor al caudal de aire inyectado.

Caudal = 1.5 x 4,102 CFM = 6,153 CFM

ING. DANIEL GUTIERREZ CASTILLO
CIP 19414

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. GENERALIDADES

El presente Proyecto se ha realizado para proveer: Sistema de extracción de monóxido de carbono de los estacionamientos, ventilación de los servicios higiénicos, ventilación del cuarto de bombas y ventilación mecánica para el hall previo del Conjunto Residencial los Parques del Callao, ubicado en Av. República Argentina N°2430 Lote 1 y 2 - Manzana I, distrito Callao – Provincia Constitucional del Callao.

Para el desarrollo del presente proyecto se ha tenido en cuenta.

- RNE (Reglamento Nacional de Edificaciones - Peru)
- NFPA (National Fire Protective Association)
- ASHRAE (American Society of Heating, Refrigeration and Air Conditioning Enginners)
- SMACNA (Sheet metal and Air Conditioning Contractors National Association, Inc)
- ASA (American Standard Asociation)
- ASTM (American Society for Testing Materials)
- Los códigos y regulaciones nacionales sobre estas instalaciones en particular.

1.2. ALCANCES

El Contratista de las Instalaciones Mecánicas es el responsable de la correcta ejecución del presente proyecto, el cual comprende el suministro e Instalación de Equipos y Materiales detallados más adelante y de aplicar las mejores técnicas de instalación en aquellos puntos que no estén especialmente descritos.

Para la ejecución de los trabajos se deberá usar mano de obra calificada, herramientas adecuadas y la dirección técnica de un Ingeniero Mecánico Colegiado en la especialidad, respaldado por una empresa especializada en este rubro.-

En la ejecución de los trabajos de instalación deberán observarse las siguientes normas y códigos:

- RNE (Reglamento Nacional de Edificaciones - Perú)
- NFPA (National Fire Protective Association)
- ASHRAE (American Society of Heating, Refrigeration and Air Conditioning Enginners)
- SMACNA (Sheet metal and Air Conditioning Contractors National Association, Inc)
- Los códigos y regulaciones nacionales sobre estas instalaciones en particular.

Los suministros y trabajos a ejecutarse incluyen pero no están limitados a lo siguiente:

- Suministro e Instalación de todos los equipos y accesorios que aparecen en los planos y/o solicitan en las presentes especificaciones técnicas, completos con todos los elementos que sean requeridos para su correcta y normal operación, aún cuando no están mostrados en los planos ni se describan en las especificaciones.
- Bases anti vibratorios especiales para cada equipo.
- Fabricación e Instalación de todos los ductos metálicos, rejillas.
- Conexión eléctrica de todos los equipos.

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCION - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

- Conexión eléctrica de los controles.
- Pruebas, regulaciones y balance de todos los sistemas.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS

1.3.1. Extracción de monóxido de carbono

El proyecto consta de tres semisótanos diferentes, cada una de ellos en un nivel - 1.50m.

La extracción del monóxido de carbono se hará con unas rejillas ubicadas a nivel de techo, estas rejillas están conectadas a unos ductos de plancha galvanizada horizontales colgados del techo los cuales llegan hasta la sala de maquinas del extractor de monóxido de carbono.

El monóxido de carbono es captado por las rejillas y transportado por la red de ductos hasta la sala de maquinas donde el extractor lo aspira y lo expulsa al exterior por medio de una red de ductos de mampostería a una altura no menor de 3.0 m del nivel de vereda.

En ingreso de aire para los sótanos es por medio de la rampa vehicular y rejillas en los techos de estacionamientos.

Para el semisótano del condominio I la ventilación será cruzada por medio de ventanas altas y rampas vehiculares por lo cual no se requiere equipos de extracción.

Los extractores funcionaran de la siguiente manera:

01.- Al inicio del funcionamiento del sistema el extractor funcionara al 50% del caudal total.

02.- Cuando un detector de monóxido de carbono detecta una concentración mayor a lo establecido, el extractor funcionara al 100 %

El control del sistema es con los detectores de monóxido de carbono (03) ubicados en el semi sótano a una altura de 1.50 metros, estos detectores enviaran la señal al variador de frecuencia el cual hara variar el caudal de aire

1.3.2. VENTILACIÓN MECÁNICA PARA EL HALL PREVIO

La inyección de aire al hall previo se hará con un ventilador centrífugo en línea ubicado en la azotea y un ducto de mampostería vertical. En cada piso se ubica una rejilla de suministro en la parte inferior para el ingreso de aire.

La extracción de aire y humo del hall previo se hará con un extractor centrífugo en línea ubicado en la azotea y un ducto de mampostería vertical, en cada piso se ubica una rejilla en la parte superior para la extracción.

La inyección de aire a la escalera se hará con un ventilador centrífugo simple entrada ubicado en la azotea y un ducto de mampostería vertical, en cada piso se ubica una rejilla en la parte superior para el ingreso de aire.

Cuando se active algún dispositivo del sistema de detección y alarma de incendio, se energizaran los motores de los equipos que ventilan del hall previo y el motor del equipo que ventila la escalera .

En el caso que el humo llegue a la azotea y sea succionado por los ventiladores los detectores de

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina Nº 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

humos ubicados en los ductos de descarga de los ventiladores desconectaran automáticamente los motores de dichos equipos.

1.4. PARÁMETROS

1.4.1. Extracción de monóxido de carbono

El cálculo del caudal de aire a extraer se ha determinado para que la concentración de monóxido de carbono (CO) no sobrepase de 35 ppm (partes por millón) para una exposición de 1 hora ó 25 ppm para una exposición de 8 horas. En ningún caso la renovación de aire será menor a 12 m^3/h por metro cuadrado de la superficie total de estacionamiento, incluyendo las áreas de circulación, ni menor a 5 cambios del aire total por hora.

1.4.2. VENTILACIÓN MECÁNICA DEL HALL PREVIO PARA VIVIENDAS

A) El diseño de la Ventilación Mecánica para el hall previo (recinto a prueba de humos) deberán cumplir con la NFPA 101, Items 7.2.3.3 y los requerimientos de 7.2.3.8.1 al 7.2.3.8.4.

B) Al vestíbulo se le proveerá una inyección de aire con no menos de un cambio de aire por minuto y la extracción será 150 por ciento del caudal de la inyección

C) El suministro de aire y la extracción de aire al vestíbulo serán a través de diferentes ductos utilizados solo para tales fines.

D) El suministro de aire deberá entrar al vestíbulo a 6 pulgadas (150mm) del nivel del piso.

E) La parte alta de la rejilla de extracción estará ubicada en la parte superior a no mas de 6 pulgadas (150mm) por debajo del techo y estará exclusivamente dentro del area de captura del humo.

F) Cuando las hojas de la puerta están en posición abiertas, no se deberá obstruir las aberturas de suministro ni de extracción de aire al hall.

G) Los dampers de control operaran si es necesario para cumplir con los requisitos del diseño.

H) Para servir como trampa de humo y calor además de proveer un movimiento hacia arriba de la columna de aire, la distancia entre el techo del vestíbulo y la parte superior de la puerta de ingreso/salida del vestíbulo no será menor a 0.51 m. La altura podrá reducirse cuando sea justificada por el ingeniero diseñador y de pruebas de campo.

I) La escalera deberá ser provista de una abertura con un dámper de alivio (relief damper) ubicada en la parte superior, además tendrá un suministro de aire (ventilación mecánica) de una capacidad suficiente para descargar a través del relief damper un caudal de por lo menos 2,500 CFM manteniendo 0.1"ca (25N/m2) de presión positiva dentro de la escalera con respecto al vestíbulo previo con todas las puertas cerradas.

1.4.3. Ventilación :

a) **cuarto de bombas**

Renovaciones: 20 cambios / hora

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644, La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

b) Servicios higiénicos

Renovaciones: 20 cambios / hora

1.5. PLANOS

1.5.1. Planos del proyecto

IM-01 Instalaciones Mecánicas – Tabla, leyenda, notas y detalles.

IM-02 Instalaciones Mecánicas – Plan General 1° Piso.

IM-03 Instalaciones Mecánicas – Plan General Semisótano y cto. Bombas.

IM-04 Instalaciones Mecánicas – Condominio I – Semisótano – Plantas y corte 1-1 – Sector 1.

IM-05 Instalaciones Mecánicas – Condominio I – Semisótano – Plantas y corte 1-1' – Sector 2.

IM-06 Instalaciones Mecánicas – Condominio II – Semisótano – Plantas y corte 2-2 – Sector 1.

IM-07 Instalaciones Mecánicas – Condominio II – Semisótano – Plantas y corte 2-2 – Sector 2.

IM-08 Instalaciones Mecánicas – Condominio III – Semisótano – Plantas y corte 3-3 – Sector 1.

IM-09 Instalaciones Mecánicas – Condominio III – Semisótano – Plantas y corte 3-3 – Sector 2.

IM-10 Instalaciones Mecánicas – Modulo 9 Pisos – Plantas 1° Piso.

IM-11 Instalaciones Mecánicas – Modulo 9 Pisos – Planta típica 2° y 3° Piso.

IM-12 Instalaciones Mecánicas – Modulo 9 Pisos – Planta típica 4° al 7° Piso.

IM-13 Instalaciones Mecánicas – Modulo 9 Pisos – Planta 8° Piso.

IM-14 Instalaciones Mecánicas – Modulo 9 Pisos – Planta 9° Piso.

IM-15 Instalaciones Mecánicas – Modulo 9 Pisos – Cortes.

IM-16 Instalaciones Mecánicas – Modulo 15 Pisos – Planta 1° Piso.

IM-17 Instalaciones Mecánicas – Modulo 15 Pisos – Planta típica 2° al 8° Piso.

IM-18 Instalaciones Mecánicas – Modulo 15 Pisos – Planta típica 9° al 15° Piso.

IM-19 Instalaciones Mecánicas – Modulo 15 Pisos – Planta techos.

IM-20 Instalaciones Mecánicas – Modulo 15 Pisos – Cortes 2.

1.5.2. Planos de obra

El Contratista antes de comenzar las instalaciones deberá presentar los planos de Obra para la aprobación del Propietario.

En estos planos se indicará:

La distribución de los equipos ofertados con las medidas a escala y marcando los espacios mínimos para mantenimiento.

La distribución de ductos y rejillas compatibilizadas con las otras instalaciones.

1.5.3. Planos de replanteo

El Contratista al final de la Obra presentará los planos de replanteo en los que estará indicando el estado final de la Instalación, diagramas de control, esquemas eléctricos y los datos necesarios de los Equipos y Accesorios.

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

2.3. EXTRACTOR CENTRÍFUGO (T/F)

Códigos: E-01, E-02.

Será del tipo centrífugo de doble entrada; el rodete será de hojas inclinadas hacia atrás (backward inclined airfoil), el cual será balanceado estática y dinámicamente como un solo conjunto con su eje.

El rodete será construido de acero del tipo non – overloading y estará unido mecánicamente a su eje por medio de chaveta.

El rodete será balanceado de acuerdo con AMCA estándar 204- 05 (Balance quality and vibration levels for fan)

El eje será de acero e irá apoyado en chumaceras con rodamientos de lubricación permanente que estará montado rígidamente a la estructura metálica.

La voluta y envoltorio del ventilador y demás partes metálicas serán construido de plancha de acero con un espesor mínimo de gauge 12

El motor estará montado sobre una base metálica con un mecanismo para tensar las fajas

El extractor será accionado por medio de motor eléctrico a través de fajas y poleas, siendo la polea motriz de paso variable; el motor deberá tener base metálica con tensor de fajas y guarda fajas. Los rodamientos serán de lubricación permanente y seleccionada para una duración mínima de 20,000 horas.

Los motores eléctricos deberán llevar protección térmica en las bobinas, el aislamiento de las bobinas será de clase "B", factor de servicio = 1.15

El eje exterior, chumaceras y motor eléctrico estarán cubiertos por una tapa de plancha galvanizada

Los rodamientos serán para trabajo pesado de lubricación permanente y seleccionada para una duración mínima de 20,000 horas

Las fajas serán fabricadas resistentes al calor y la grasa. Deberán de ser del tipo no estáticas

Incluirá guarda faja de plancha galvanizada de mínimo 1.0 mm

Pintura: todo el conjunto se somete a un proceso de prepintado, donde el acero es tratado químicamente, para garantizar la adherencia de la pintura. Posteriormente se aplica la pintura en polvo, adherida a través de un proceso electrostático, en donde después del horneado las piezas adquieren sus más altas características de resistencia a la corrección

Amortiguadores de vibración

Los equipos se suministraran e se instalaran con los respectivos amortiguadores de vibración recomendado por el fabricante

Certificaciones:

- UL 705
- AMCA (certified ratings seal for sound and air performance)

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCION - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

2.4. EXTRACTOR AXIAL (T/D)

Cóiligos: E-05

Será del tipo para instalación en pared

La hélice serán fabricadas de ABS, el cual será balanceado estática y dinámicamente.

Estructura y rejilla fabricado en polipropileno

La hélice estará unido directamente al eje del motor

2.5. EXTRACTOR CENTRÍFUGO EN LÍNEA (T/F)

Cóiligos: E-03, E-04.

Gabinete

La estructura y tapas serán construidas de plancha galvanizada de un espesor mínimo de gauge 18

Tres de sus lados serán tapas atornilladas con empaquetaduras de neopreno.

Llevara base para el motor, mecanismo para ajustar la faja y guarda faja fabricada de plancha galvanizada

Rodete

El rodete será centrífugo con paletas inclinadas hacia atrás, construidas de aluminio

Llevara un cono aerodinámico de aluminio en el ingreso de aire

El rodete será balanceado de acuerdo con AMCA estándar 204.96

Motor

Los motores serán para trabajo pesado, con rodamientos de lubricación permanente.

El motor llevara protección térmica entre las bobinas, el aislamiento de las bobinas será de clase "B" factor de servicio = 1.15

Rodamientos

Los rodamientos serán para trabajo pesado de lubricación permanente y seleccionada para una duración mínima de 20,000 horas

Fajas y Poleas

El accionamiento del rodete es por medio de fajas y poleas, siendo la polea motriz de paso variable.

Las fajas serán fabricadas resistentes al calor y la grasa. Deberán de ser del tipo no estáticas

Amortiguadores de Vibración

Los equipos se suministraran e se instalaran con los respectivos amortiguadores de vibración recomendado por el fabricante

Certificaciones

UL 705

AMCA (sound and air performance)

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina Nº 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

2.6. EXTRACTOR CENTRÍFUGO EN GABINETE (T/F)

Códigos: E-06

Gabinete

El gabinete metálico será construido de plancha galvanizada de un espesor mínimo de gauge 18

Llevara tapas atornilladas con empaquetaduras de neopreno.

Llevara base para el motor, mecanismo para ajustar la faja y guarda faja fabricada de plancha galvanizada

Rodete

El rodete será centrífugo de doble entrada, será de hojas inclinadas hacia delante (forward curved blades), construido de plancha galvanizada

El rodete será balanceado de acuerdo con AMCA estándar 204.96

Motor

Los motores serán para trabajo pesado, del tipo TEFC, con rodamientos de lubricación permanente.

El motor llevara protección térmica entre las bobinas, el aislamiento de las bobinas será de clase "B" factor de servicio = 1.15

Rodamientos

Los rodamientos serán para trabajo pesado de lubricación permanente y seleccionada para una duración minima de 100,000 horas

Fajas y poleas

El accionamiento del rodete es por medio de fajas y poleas, siendo la polea motriz de paso variable.

Las fajas serán fabricadas resistentes al calor y la grasa. Deberán de ser del tipo no estáticas

Amortiguadores de vibración

Los equipos se suministraran e se instalaran con los respectivos amortiguadores de vibración recomendado por el fabricante

Certificaciones

UL 705

AMCA (sound and air performance)

2.7. VENTILADOR CENTRÍFUGO EN LINEA (T/F)

Códigos: V-01, V-02, V-03, V-04.

Gabinete

La estructura y tapas serán construidas de plancha galvanizada de un espesor mínimo de gauge 18

Tres de sus lados serán tapas atornilladas con empaquetaduras de neopreno.

Llevara base para el motor, mecanismo para ajustar la faja y guarda faja fabricada de plancha galvanizada

Rodete

El rodete será centrífugo con paletas inclinadas hacia atrás, construidas de aluminio

Llevara un cono aerodinámico de aluminio en el ingreso de aire

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

El rodete será balanceado de acuerdo con AMCA estándar 204.96

Motor

Los motores serán para trabajo pesado, con rodamientos de lubricación permanente.

El motor llevara protección térmica entre las bobinas, el aislamiento de las bobinas será de clase "B" factor de servicio = 1.15

Rodamientos

Los rodamientos serán para trabajo pesado de lubricación permanente y seleccionada para una duración minima de 20.000 horas

Fajas y Poleas

El accionamiento del rodete es por medio de fajas y poleas, siendo la polea motriz de paso variable.

Las fajas serán fabricadas resistentes al calor y la grasa. Deberán de ser del tipo no estáticas

Filtros

Los ventiladores llevaran en la succión filtros lavables de malla de aluminio de 3 capas de ¼ de pulgada, los filtros se alojaran en canaletas de plancha galvanizada calibre 0.6

Amortiguadores de Vibración

Los equipos se suministraran e se instalaran con los respectivos amortiguadores de vibración recomendado por el fabricante

Certificaciones

UL 705

AMCA (sound and air performance)

2.8. VENTILADOR CENTRÍFUGO EN GABINETE (T/F)

Códigos: V-05

Gabinete

El gabinete metálico será construido de plancha galvanizada de un espesor mínimo de gauge 18

Llevara tapas atornilladas con empaquetaduras de neopreno.

Llevara base para el motor, mecanismo para ajustar la faja y guarda faja fabricada de plancha galvanizada

Rodete

El rodete será centrifugo de doble entrada, será de hojas inclinadas hacia delante (forward curved blades), construido de plancha galvanizada

El rodete será balanceado de acuerdo con AMCA estándar 204.96

Motor

Los motores serán para trabajo pesado, del tipo TEFC, con rodamientos de lubricación permanente.

El motor llevara protección térmica entre las bobinas, el aislamiento de las bobinas será de clase "B" factor de servicio = 1.15

Rodamientos

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina Nº 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

Los rodamientos serán para trabajo pesado de lubricación permanente y seleccionada para una duración mínima de 100,000 horas

Fajas y poleas

El accionamiento del rodete es por medio de fajas y poleas, siendo la polea motriz de paso variable.

Las fajas serán fabricadas resistentes al calor y la grasa. Deberán de ser del tipo no estáticas

Filtros

Los ventiladores llevaran en la succión filtros lavables de malla de aluminio de 3 capas de ¼ de pulgada, los filtros se alojaran en canaletas de plancha galvanizada calibre 0.6 mm con tapa

Serán de malla de aluminio de 3 capas de ¼" cada una

Amortiguadores de vibración

Los equipos se suministraran e se instalaran con los respectivos amortiguadores de vibración recomendado por el fabricante

Certificaciones

UL 705

AMCA (sound and air performance)

2.9. DETECTOR DE MONOXIDO DE CARBONO

Será del tipo para instalarse en gabinete, con un rango de 0-100 ppm, tendrá una caja protectora de acuerdo a la norma NEMA 4, rango de temperatura en el cual trabaja – 10 °C a 45 °C, rango de humedad en el cual trabaja 10 a 95% sin condensación, tensión de trabajo 24 voltios AC o 110 voltios AC, tendrá una exactitud de ± 5 ppm deberá cumplir con la certificación UL Standard 2034.

Será de 2 etapas para poder variar la velocidad del extractor.

Deberá tener un relé para el mando remoto del extractor.

2.10. VARIADOR DE FRECUENCIA

a) El variador de frecuencia debe convertir tensión trifásica que varíe entre +/- 10% a 60 Hz, en tensión y frecuencia variables de salida. Debe suministrar una tensión de salida completa al motor, incluso a una tensión a una tensión de alimentación del –10%. La relación tensión/frecuencia debe ser adecuada para el control de velocidad de ventiladores centrífugos.

b) El variador de frecuencia debe regular la salida para adaptarla contínuamente a la carga de corriente del ventilador y así minimizar el consumo de energía.

c) El variador de frecuencia debe regular todos los tipos de motores estándar IEC o NEMA sin la carga y sin que la temperatura del motor exceda el valor habitual cuando está conectado a la red.

d) El variador de frecuencia debe controlar motores de distintos tamaños conectados en paralelo, y debe ser posible para una máquina durante su funcionamiento sin riesgo de desconexión. El variador debe funcionar sin que el motor esté conectado, para su mantenimiento.

e) Debe ser posible proporcionar documentación que testifique que el fabricante ha sometido el variador a

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

varias pruebas, incluyendo aquellas de carga de motor.

f) El variador debe suministrar al motor una corriente de forma sinusoidal y un flujo magnético totalmente circular para obtener el par completo del motor a la frecuencia nominal, sin que éste se caliente más que en condiciones de funcionamiento normal conectado a la red.

g) Debe certificarse los siguientes puntos:

1. Eficiencia mínima de 96% a 100% de carga y 92% a 20% de carga.
2. Tensión de entrada 200/220/230 V +/- 10% ó 440/460/500 V +/- 10%
3. Temperatura ambiente durante operación de –10°C a 40°C. Humedad relativa máxima de 95%
4. Frecuencia de salida de 0-132Hz
5. Tensión de salida trifásica ajustable de 0-100%
6. El torque de salida se debe limitar al 110% del torque nominal del motor para impedir daños a los equipos conectados.
7. El variador puede usar señales de control 0-10 V, 1-5 V y 4-20mA
8. El variador debe tener dos relays de salida programables. Deben ser programables dos salidas analógicas para poder visualizar los parámetros en el sistema de control inteligente.
9. Debe ser posible programar 20 velocidades prefijadas diferentes. Incluso inversión de giro.
10. El variador debe evitar al menos 4 frecuencias de by pass con ancho de banda ajustable para evitar la resonancia mecánica.
11. El variador debe poseer una función de bloqueo de parámetros (password) para impedir una programación no intencionada.

h) El variador debe tener filtros en el circuito de corriente continua intermedio para asegurar disminuir el contenido armónico de la corriente de alimentación.

i) El variador debe cumplir los requisitos de EMC y RFI de acuerdo a la norma EN 55011.

j) El variador debe ser capaz de tomar el control del ventilador independientemente del sentido de rotación del mismo.

k) El variador debe tener un control con procesador de 32 bits y circuitos ASIC que garanticen el voltaje de motor completo y una corriente de motor de forma sinusoidal.

l) La función limitadora de corriente debe ser lo suficientemente rápida para que el variador resista fugas a tierra y cortocircuitos de corta duración en los terminales de salida sin que se dañen los componentes.

m) El variador debe poseer protección integrada contra lo siguiente: transitorios de red de acuerdo con VDE 0160, falta de fase en el cable de alimentación de la red, falta de fase en el cable de motor, fuga a tierra o cortocircuito en fases del motor. Si se pierde la velocidad de la referencia, mantener la velocidad del motor o regular la parada de acuerdo a la programación.

n) El variador debe emitir una advertencia o parar el motor si éste se sobrecalienta. Esta función debe ser parte integrante del convertido de frecuencia. En consecuencia, no se necesita un termistor en el motor.

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

o) El variador debe tener un Cos 1 en el lado de la alimentación a todas las cargas y velocidades.

p) El circuito de salida debe asegurar la posibilidad de conmutación ilimitada entre el variador y el motor independientemente de la carga y la velocidad, sin que se dañe el variador ni se requieran otros equipos.

q) El variador debe tener un controlador PID incorporado de fábrica para obtener un control de lazo cerrado.

r) El variador debe ser adecuado para control manual y a distancia.

s) El variador no debe sufrir daños si se da una señal de arranque sin que el motor esté conectado.

t) El variador debe incluir las siguientes funciones de forma estándar:

1. Desconexión del inversor a 75 °C en el disipador de calor.
2. Protección contra sub voltaje.
3. Protección contra sobre voltaje.
4. Display y alfanumérico.
5. Elección de hasta 4 variables para visualización.
6. Bloqueo para impedir la programación accidental del variador.
7. Cuatro (04) rampas ajustables individualmente de aceleración y desaceleración.

u) Debe emplearse el mismo panel de control para todos los modelos de variador.

v) El variador debe tener un alojamiento metálico que actúe como caja de Faraday.

w) El variador debe tener ventiladores incorporados para su enfriamiento.

x) El panel de control debe ser extraíble y poder funcionar hasta 3m de distancia del variador.

2.11. DUCTOS METÁLICOS

Se fabricarán e instalarán de conformidad con los tamaños y recorridos mostrados en planos, la totalidad de los ductos metálicos para la ventilación.

El Contratista deberá verificar las dimensiones y comprobar que no existirán obstrucciones, proponiendo alteraciones en los casos necesarios y sin costo adicional, los que estarán sujetos a la aprobación del Ingeniero Supervisor.

Para la construcción de los ductos se emplearán planchas de fierro galvanizado de la mejor calidad, ARMCO tipo zinc - grip o similar.

En general, se seguirán las normas recomendadas por SMACNA (sheet metal and air conditioning contractors national association, inc)

Para la ejecución de los ductos se seguirán las siguientes instrucciones:

Ancho del ducto	Calibre	Empalmes y Refuerzos
Hasta 12"	N° 26	Correderas 1" a máx.-2.38 m. entre centros.
13" hasta 30"	N° 24	Correderas 1" a máx.-2.38 m. entre centros.
31" hasta 45"	N° 22	Correderas 1" a máx.-2.38 m. entre centros.
46" hasta 60"	N° 20	Correderas 1.1/2" a máx.-2.38 m. entre centros.

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

Más de 61"	N° 20	Correderas 1.1/2"a máx.-2.38 m. entre centros con refuerzo ángulo 1" x 1" x 1/8" entre empalmes.

Todos los ductos se asegurarán firmemente a techos de la siguiente manera:

- Para ductos hasta 20 pulgadas platinas de plancha galvanizada de 0.8 mm x 1 pulgadas y tacos de expansión de 1/4" de diámetro, cada 2.50 metros.
- Para ductos mayores a 20 pulgadas con colgadores de varilla galvanizada roscada de 3/8" de diámetro y la base del soporte de canal tipo Strut de 1.5/8" x 13/16"x 2.00 mm , cada 2.00 metros

La unión entre los ductos y los equipos se efectuarán por medio de juntas flexibles de lona de vinyl pesado y neoprene de 10" de ancho, similar o igual al tipo DFN-10 neoprene de la marca DURO DYNE y asegurada con abrazaderas y empaquetaduras para cierre hermético.

Se proveerán compuertas manuales en los desvíos de los ductos empleando planchas de fierro galvanizado calibre N° 20, cuyo eje irá apoyado en las caras del ducto con cojinetes de bronce. El eje identificará desde el exterior la posición real de la compuerta.

Los codos se construirán con el radio menor, igual a los 3/4 de la dimensión del ducto en la dirección el giro, donde por limitaciones de espacio no se pueden instalar codos curvos, se instalarán codos rectangulares con guías de doble espesor.

Las transformaciones se construirán con una pendiente hasta 25%.

2.12. REJILLAS DE EXTRACCIÓN

Serán de aletas inclinadas y se fabricarán de plancha galvanizada de acuerdo a las siguientes indicaciones:

- La medida máxima de una pieza es de 36"x36"; para medidas mayores se construirán en varias piezas según detalle adjunto.
- Las rejillas hasta 18" en el lado mayor se construirán con marco de plancha de 1/27" y las aletas de plancha de 1/54".
- Las rejillas de 19" hasta 36" en el lado mayor se construirán con marco de plancha de 1/24" y las aletas de plancha de 1/40".
- Todas las rejillas llevarán un damper de hojas opuestas, fabricado con Plancha galvanizada 1/54" para rejillas hasta 18" y plancha galvanizada de 1/40" para rejillas mayores a 18".
- Todas las rejillas serán pintadas con dos manos de pintura base zincromato y dos manos de pintura de acabado de color y tipo a definir por el propietario.
- Todas las uniones de plancha serán con soldadura de punto.

2.13. REJILLAS DE SUMINISTRO

Serán de doble juego de barras direccionales móviles y se fabricarán de plancha galvanizada de acuerdo a las siguientes indicaciones:

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO / VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

- La medida máxima de una pieza es de 36" x 36"; para medidas mayores se construirán en varias piezas según detalle adjunto.
- Las rejillas hasta 18" en el lado mayor se construirán con marco de plancha de 1/27" y las aletas de plancha de 1/54".
- Las rejillas de 19" hasta 36" en el lado mayor se construirán con marco de plancha de 1/24" y las aletas de plancha de 1/40".
- Todas las rejillas llevarán un damper de hojas opuestas, fabricado con Plancha galvanizada 1/54" para rejillas hasta 18" y plancha galvanizada de 1/40" para rejillas mayores a 18".
- Todas las rejillas serán pintadas con dos manos de pintura base zincromato y dos manos de pintura de acabado de color y tipo a definir por el propietario.
- Todas las uniones de planchas serán con soldadura de punto.

2.14. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

En los planos de instalaciones eléctricas se indica el lugar donde se han dejado las previsiones eléctricas para el equipo de ventilación. El contratista de la Extracción de monóxido de carbono ejecutará totalmente la conexión eléctrica de los equipos desde dichas previsiones.

Se empleará tuberías Conduit galvanizada pesada americana y cajas Condulet cuando la instalación sea a la vista, pudiendo ser tubería plástica pesada únicamente cuando la instalación sea empotrada.

Los alambres y cables serán de cobre con forro tipo libre de halógeno.

Será parte de la instalación eléctrica la instalación de todo el sistema de control, los arrancadores magnéticos y las botoneras de arranque ubicadas en lugares accesibles.

Todos los equipos de ventilación estarán conectados a tierra con su respectivo cable.

Para la conexión eléctrica en general se seguirán las normas técnicas establecidas en el código nacional de electricidad.

2.15. PRUEBAS Y BALANCEO

Las pruebas y ajustes de los equipos de Ventilación serán supervisados personalmente por el Ingeniero responsable de las instalaciones; para las pruebas y regulaciones se ceñirá a las instrucciones de los fabricantes.

Una vez que el sistema de distribución de aire se encuentre en operación, deberá balancearse conforme a los caudales de aire que se especifican en los planos, utilizándose instrumentos aprobados para la medicion de las velocidades en el interior de los conductos y caudal de aire en las rejillas.

Para la medición de la velocidad del aire en los conductos se emplearán tubos de Pitot.

Para la medición del caudal de aire en las rejillas se emplearán Balometro (medición de caudal de aire directo)

Una vez informado el propietario de que el sistema se encuentra balanceado, deberán verificarse en su presencia todas aquellas pruebas sobre las cuales él exija comprobación.

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCIÓN - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

Si es necesario realizar ajustes adicionales para el control de la concentración de monóxido de carbono, éstos se efectuarán de acuerdo a cada condición y de conformidad con el propietario.

Se regularán y calibrarán los controles automáticos. Se entrenará en la operación de los equipos a la persona designada por el propietario.

PROYECTOS - SUPERVISION - CONSULTA - ASESORIA
AIRE ACONDICIONADO - VENTILACION - CALEFACCION - INSTALACIONES MECANICAS
Av. La Molina N° 644 La Molina. Telef. / Fax: 435-8723 / 435-8270 Celular: 99816-3130 Correo: dgutierrez@gcingenieros.com.pe

ANEXO 10

ETAPAS

(POR INDICACION DE LAS PARTES CONTRATANTES NO SE INSERTA EL ANEXO 10 DEL PLANO ETAPAS, SEGÚN DECLARACION EXPRESADA EN LA CONCLUSION DE ESTA ESCRITURA PUBLICA).- ==========

==========

ANEXO 11

MEMORIA DESCRIPTIVA

Surco, 28 de Agosto del 2015

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DEL CALLAO
MEMORIA DESCRIPTIVA

1. LA UBICACIÓN

La presente memoria descriptiva se refiere al proyecto arquitectónico para la construcción de un conjunto residencial de 09 edificios de vivienda multifamiliar, incluidos dentro del programa MI VIVIENDA, ubicado en la esquina de la avenida República Argentina con la avenida Santa Rosa, Mz. I, Lotes 1 y 2, Distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, departamento de Lima, cuyo propietario es "VIVA GYM S.A" (RUC Nº 20493040643)

Tiene dos frentes, desarrolla sobre un área de terreno de 18,359.05 m2. y colinda con las siguientes vías:

- Por el frente con la avenida República de Argentina con una línea recta de 197.85 ml
- Por la derecha con propiedad de terceros, con una línea recta de 83.80 ml.
- Por la izquierda con la avenida Santa Rosa, con 2 tramos, línea curva de 35.68 ml y línea recta de 61.59 ml.
- Por el fondo con propiedad de terceros, con una línea recta de 219.38 ml.

Plano del ubicación del terreno

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

La propuesta plantea la ejecución de un Conjunto Residencial, que cumple con normatividad vigente (RNE y ordenanzas distritales) como también con los aspectos reglamentarios de seguridad y evacuación. Para ello se propone desarrollar la mayor cantidad de unidades

inmobiliarias posibles manteniendo una buena calidad arquitectónica, con una distribución y dimensionamiento de ambientes que brinda seguridad y armonía para los usuarios.

La propuesta contempla la construcción de 9 edificios, con un total de 968 departamentos. La altura entre pisos considerada para los departamentos es de 2.30, con una losa maciza de 10 cms + 1 cms de acabado (12 cms en total), teniendo como altura de piso a piso 2.41.

Se plantea la ejecución del conjunto en 9 etapas:
Condominio 1, que consta de 03 etapas (etapas 1, 2 y 3): Edificios 1, 2 y 3, además de las áreas comunes.
Condominio 2, que consta de 03 etapas (etapas 4, 5 y 6): Edificios 4, 5 y 6, además de las áreas comunes.
Condominio 3, que consta de 03 etapas (etapas 7, 8 y 9): Edificios 7, 8 y 9, además de las áreas comunes.

Se cuenta con 03 ingresos peatonales (uno para cada condominio), planteados por la avenida República de Argentina, ubicando un Lobby (recepción) con baño, los que nos llevan a caminos peatonales interiores que distribuyen a los usuarios por cada uno de los 9 edificios.

En el primer nivel además se ubica las áreas comunes de los edificios, conformado por los cuartos de acopio de basura y las casas club, que están planteadas como edificaciones de 02 pisos, en el primer piso: cuenta con una sala de usos múltiples con un depósito, una tienda, 02 baños diferenciados por sexo y 01 baño para discapacitados; en el segundo piso cuenta con una oficina de administración con depósito, 01 gimnasio y 01 terraza con 2 parrillas, ambos niveles unidos por circulaciones verticales una escalera y un montacarga para discapacitados.

Los estacionamientos requeridos para las 968 unidades de vivienda son 323. El proyecto cuenta con 328, los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

36 unidades en el semisótano Nº 1,
38 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 1 (NPT. + 1.50),
50 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 2 (NPT. 0.00),
48 unidades en el semisótano Nº 2,
53 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 3 (NPT. + 1.50),
49 unidades en el semisótano Nº 3 y
54 unidades en la bolsa de estacionamiento Nº 4.

Las rampas de ingreso a los estacionamientos 2 y 3, se ubican por la avenida República de Argentina. El estacionamiento 1 tiene los accesos vehiculares de 3.00mts de ancho cada uno, hacia la Avenida Santa Rosa desde el semisótano 1 (NPT. – 1.50) y desde la bolsa de estacionamiento Nº 1 (NPT. + 1.50).

ASPECTO NORMATIVO

La propuesta está basada en el respeto de los lineamientos normativos exigidos en el certificado de parámetros, RNE y no sobrepasa la altura por Cono de vuelo según la DGAC.

Altura de la edificación:

La altura de la edificación respeta lo normado por los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios, se cumple con el 1.5 (a+r) .

Densidad:

El proyecto en la normativa cuenta con una limitante basada en la densidad que es de 2,250 hab/Ha, según el certificado de parámetros.

Densidad = Nº de habitantes x Ha. / Área del terreno

4,131 Habitantes (18359.05 x 2250 / 10000)

	DEPARTAMENTOS	HABITANTES	TOTAL HABITANTES	DENSIDAD TOTAL
2 DORMITORIOS	968	3	2904	2904
TOTAL	968		2904	2904

El proyecto tiene de esta manera una densidad de 1,581.78 hab/ha (2904 habitantes).

Área libre:
Los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios nos indican que el área libre no debe ser menor al 30%, en nuestro proyecto tenemos 68.01% de área libre (equivalente a 12,485.83 m2).

Estacionamientos:
Estos fueron calculados según las normativas vigentes. Los estacionamientos requeridos para las 984 unidades de vivienda son 323. El proyecto cuenta con 328 estacionamientos.

ESTACIONAMIENTOS		
	SEGÚN PARAMETROS	PROYECTO
984 UNIDADES DE VIVIENDA	1 POR 3 DPTO = 323	328

Cuartos de acopio:
Se ha proyectado en el conjunto 5 cuartos de acopio, ubicados de la siguiente manera el Cuarto de Acopio Nº 1 en el Semisótano Nº 1, el Cuarto de Acopio Nº 2 ubicado en la bolsa de estacionamiento Nº 3 (NPT. +1.50); el Cuarto de Acopio Nº 3 ubicado en el Semisótano Nº 2; el Cuarto de Acopio 4 ubicado en la bolsa de estacionamiento Nº 4 (NPT. +1.50); y el Cuarto de Acopio Nº 5 ubicado en el Semisótano Nº 3.

* Sobre el Cuarto de Acopio: El Art. 43 de la Norma A-010 del RNE, señala que los ambientes para almacenamiento de basura se calculará a razón de 30lt/vivienda (0.03m3) por día.

Para el proyecto el número de viviendas es de 968 unidades, de donde:

0.03 x Nº de Viviendas = 0.03 x 968 unidades = 29.04m3 por día.

Siendo que cada cilindro ocupa un área en m3 de 0.30m3, entonces el número de cilindros a requerir será 29.04m3/0.30m3, concluimos que aproximadamente se requiere de 97 cilindros para abastecer a las 968 unidades de vivienda.

Los cuartos de acopio quedan distribuidos de la siguiente manera:
CIENTO CUATRO MIL TRESCIENTOS ONCE

Cuarto de Acopio 1	: Capacidad 29 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 2	: Capacidad 22 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 3	: Capacidad 19 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 4	: Capacidad 21 cilindros para basura
Cuarto de Acopio 5	: Capacidad 19 cilindros para basura

Haciendo un total de 110 cilindros.

Cuarto para Registrador Acelerografico:
Por tratarse de un proyecto que supera los 10,000.00 m2, se ha proyectado un ambiente para la ubicación de un registrador acelerográfico triaxial, ubicado en el Semisótano Nº 1, el mismo que cuenta con un área interior de 7.29 m2. Para este ambiente se está contemplando ventilación mecánica.

DESCRIPCION GENERAL DE LAS EDIFICACIONES:

CONDOMINIO I:

"Edificio 1" – Altura: 15 pisos
Área techada total: 8,859.90 m² - 120 departamentos

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

El área techada de este nivel es de 596.98 m².

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, estar, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m².

El área techada de cada nivel es de 590.19 m².

"Edificios 2 y 3" – Altura: 9 pisos
Área techada total por edificio: 4,343.56m² - 64 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 64.44 m² y 65.67 m²

Planta típica 2º-7º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Planta 8º y 9 º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos inferiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos tipo Dúplex por piso. El segundo piso de cada dúplex se ubica en el nivel del 9 º piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos Dúplex está entre los 87.51 m² y 87.61 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,373.71 m²

Semisótano Nº 1:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 3.35 m. de ancho. Consta de 36 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio.

El área techada de este nivel es de 880.83 m²

Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

CONDOMINIO II:

"Edificios 4, 5 y 6" – Altura: 15 pisos
Área techada total por edificio: 8,859.90 m² - 120 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,378.67 m²

Semisótano Nº 2:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 6.00 m. de ancho. Consta de 48 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio y 01 cuarto de extracción de monóxido.

El área techada de este nivel es de 1,215.71 m².

Casa Club:

Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

CONDOMINIO III:

"Edificio 7, 8 y 9" – Altura: 15 pisos
Área techada total por edificio: 8,859.90 m² - 120 departamentos por edificio

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).
El área de estos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m²

Área común: Semisótano, 1º y 2º piso
Área techada total: 1,379.75 m²

Semisótano Nº 3:
Se accede a este nivel desde el 1º piso mediante una rampa de 6.00 m. de ancho. Consta de 49 estacionamientos simples, 01 escalera y 01 rampa hacia los pisos superiores, 01 cuarto de acopio y 01 cuarto de extracción de monóxido.

El área techada de este nivel es de 1,216.79 m²

Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.
En el primer nivel cónsta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.
En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de estos niveles es de 162.96 m².

AREA TECHADA

En la propuesta se ha logrado un área techada total de 75,989.87 m2, de los cuales se han obtenido en vivienda un área vendible de 63,914.10 m2 distribuidos en 968 departamentos.

CUADRO RESUMEN Y AREAS

PISOS	AREAS DEL PROYECTO INTEGRAL					
	EXISTENTE	DEMOLICION	NUEVA	Amp./Rem.	PARCIAL	TOTAL
SEMISOTANO + CIST.	--	--	3606.21	--	3606.21	--
1° PISO	--	--	5871.80	--	5871.80	--
2° PISO	--	--	5471.68	--	5471.68	--
3° PISO	--	--	5308.18	--	5308.18	--
4° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
5° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
6° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
7° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
8° PISO	--	--	5306.30	--	5306.30	--
9° PISO	--	--	4465.86	--	4465.86	--
10° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
11° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
12° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
13° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
14° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
15° PISO	--	--	4122.44	--	4122.44	--
AREA TECHADA						75,989.87
AREA LIBRE						12,487.25
AREA TERRENO						18,359.05

El área techada del proyecto en viviendas es de 71,720.04 m^2
El área techada del proyecto en áreas comunes es de 663.62 m^2
El área techada del proyecto semisótanos comunes es de 3,316.25 m^2
El área techada del proyecto en cisternas es de 289.96 m^2

Arq. Alfonso de la Piedra del Río
Cap. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas
Cap. 5740

Surco, 28 de Agosto del 2015

ANEXO : MEMORIA DESCRIPTIVA 1° ETAPA

Se cuenta con 01 ingreso peatonal, planteado por la avenida República de Argentina, ubicando un Lobby (recepción) con baño, que nos lleva a caminos peatonales interiores que distribuyen a los usuarios a través del condominio.

En el primer nivel además se ubica la casa club, planteada como una edificación de 02 pisos, así como una bolsa de estacionamientos (a nivel) para 50 unidades de autos; cuyo ingreso está planteado por la avenida República de Argentina.

"Edificio 1" – Altura: 15 pisos
Área techada total: 8,859.90 m² - 120 departamentos

Planta 1º piso:
Se accede a la edificación desde la circulación central, llegando al Hall de distribución, Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Cuenta con 08 departamentos con la siguiente distribución:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), estar, 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de estos departamentos está entre los 61.57 m² y 62.72 m²

El área techada de este nivel es de 596.98 m².

Planta típica 2º-15º piso:
Accesible mediante Circulación vertical (01 escalera y 02 ascensores) que comunica este nivel con los pisos superiores. Se ingresa por el Hall de Distribución y cuenta con 08 departamentos por piso:

Departamentos 01 al 08: Recibo, Sala – comedor, cocina, patio-lavandería, estar, 01 baño común (lavatorio, inodoro y ducha), 01 dormitorio con closet, y 01 dormitorio con closet y SS.HH. incluido (lavatorio inodoro y ducha).

El área de éstos departamentos está entre los 64.45 m² y 65.67 m².

El área techada de cada nivel es de 590.19 m².

Casa Club:
Área techada total: 162.96 m²

Casa Club:
Accesibles desde la circulación central.

En el primer nivel consta de una Sala de usos múltiples (SUM) con Depósito, Tienda, 02 SS.HH. (hombres y mujeres), 01 SS.HH. para discapacitados y 01 ascensor para discapacitados.

El área techada en el primer nivel es de 108.46 m².

En el segundo nivel consta de una Administración con depósito, 01 Gimnasio y 01 Terraza con 2 áreas de parrilla (BBQ).

El área techada de este nivel es de 54.50 m².

CUADRO DE AREAS:

	ETAPA 1		
	EDIFICIO 1	A. COMUN	SUBTOTAL
	SEGÚN DGAC EDIF.07		
CISTERNA	0.00	289.96	289.96
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00
PISO 1	596.98	144.73	741.71
PISO 2	589.78	54.50	644.28
PISO 3	589.78	0.00	589.78
PISO 4	589.78	0.00	589.78
PISO 5	589.78	0.00	589.78
PISO 6	589.78	0.00	589.78
PISO 7	589.78	0.00	589.78
PISO 8	589.78	0.00	589.78
PISO 9	589.78	0.00	589.78
PISO 10	588.92	0.00	588.92
PISO 11	588.92	0.00	588.92
PISO 12	588.92	0.00	588.92
PISO 13	588.92	0.00	588.92
PISO 14	588.92	0.00	588.92
PISO 15	588.92	0.00	588.92
TOTAL	8848.74	489.19	9337.93

Arq. Alfonso de la Piedra del Río
Cap. 3256

Arq. Germán Salazar Bringas
Cap. 5740

ANEXO 12 ==========

MODELO DE PODER ==========

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.- PODER IRREVOCABLE ==========

*Las partes declaran que es de interés común para ellas la inscripción en el Registro de Predios de Lima de la transferencia de la propiedad de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como, de la hipoteca que **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituyan a favor de **EL BANCO**, en caso corresponda.* ==========

*En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153°.del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC Nº 20493040643, con domicilio en Av. Petit Thouars 4957 – Piso 6, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima y/o **LA FIDUCIARIA S.A.**, con RUC N° 20501842771, con domicilio en Calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, Oficina 801, San Isidro, a quienes en adelante se les denominará **LOS APODERADOS**, para que en nombre y representación de **EL/LOS COMPRADOR/ES**, y en forma indistinta e individual puedan ejercer las facultades detalladas a continuación:* ==========

*1. Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, suscribir las hipotecas a ser constituidas conforme lo indicado en la cláusula adicional que forma parte del presente instrumento luego de obtenida la independización de **EL/LOS INMUEBLE/S** , así como las cláusulas de restitución de dominio, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de **EL/LOS INMUEBLE/S**, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho/s **INMUEBLE/S**, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos contenidos en éste Contrato* ==========

*2. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de la hipoteca de **EL/LOS INMUEBLE/S** objeto del presente Contrato a favor del **BANCO**, hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Contrato de Crédito Hipotecario otorgado por el **BANCO** para la adquisición de **EL/LOS INMUEBLE/S*** ==========

*3. Subsanar cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o de la hipoteca que recaiga sobre éste/os a favor del **BANCO** que financió la compra de **EL/LOS INMUEBLE/S**, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación, y/o de las áreas, linderos y medidas perimétricas de **EL/LOS INMUEBLE/S**, así como de la/s Partida/s Registral/es en la/s que se encuentran inscrito/s **EL/LOS INMUEBLE/S** como bien/es independiente/s y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo cualquiera de **LOS APODERADOS** suscribir y/u otorgar las Minutas y/o Escrituras Públicas que se requieran.* ==========

*4. 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, 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.*** ===

*5. Realizar ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, 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, entendiéndose dentro de estas entidades a las empresas prestadoras de servicios públicos.* ===

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

*7. En mérito de la suscripción del presente documento, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda realizar las gestiones y procedimientos administrativos necesarios para solicitar y cobrar el reembolso del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) ante el concesionario correspondiente, en calidad de promotor inmobiliario con legítimo interés y de acuerdo a la inversión realizada por habilitación urbana. En ese sentido, autorizo a **VIVA GYM S.A.** para que pueda solicitar aquellos reembolsos y cobros necesarios que se deriven como consecuencia de la habilitación urbana realizada; de acuerdo a la Ley N° 29090, Decreto Ley N° 25844 y demás normas complementarias.* ==========

8. El presente poder podrá ser delegado en terceras personas. ==========

9. 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. ==========

*Queda establecido que el presente poder irrevocable, respecto de los puntos del 1 al 8 antes mencionados, entrará en vigencia desde la inscripción en los Registros Públicos de 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; y podrá ser renovado hasta que queden inscritas en los Registros Públicos (i) la transferencia de propiedad de **EL/LOS INMUEBLES** a favor de **EL COMPRADOR**, y (ii) la constitución de hipoteca que recae sobre éste/os a favor de **EL BANCO** que financió la compra de **EL/LOS***

***INMUEBLES**, de ser el caso.* ==========

El presente poder irrevocable comprende, sin limitación, la facultad para celebrar y presentar todos y cada uno de los documentos o instrumentos públicos o privados, incluyendo, sin limitarse a, modificaciones, aclaraciones, solicitudes o, en general, documentos de cualquier naturaleza ante cualquier persona en relación con las facultades señaladas en los párrafos anteriores. ==========

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

*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 **VIVA GYM S.A.** y/o **LA FIDUCIARIA S.A.** 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.* ====

*Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LA FIDUCIARIA y/o LA VENDEDORA** no asumen responsabilidad alguna en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede. Asimismo, queda expresamente convenido y entendido entre las partes que **LA FIDUCIARIA** y/o **LA VENDEDORA** no serán responsables por los actos que realicen en ejecución de las facultades recibidas a través del presente poder irrevocable siempre que no hayan actuado con negligencia o dolo en el ejercicio de tales facultades".* ==========

Lima, ___ de _____ de _____ ==========

EL/LOS COMPRADOR/ES	EL/LOS COMPRADOR/ES
LA VENDEDORA	

==========

ANEXO 13
PLANO SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO

(POR INDICACION DE LAS PARTES CONTRATANTES NO SE INSERTA EL ANEXO 13 DEL PLANO SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO, SEGÚN DECLARACION EXPRESADA EN LA CONCLUSION DE ESTA ESCRITURA PUBLICA).- ==========

==========

ANEXO 14
ENTIDADES RECEPTORAS SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO

ENTIDADES RECEPTORAS DE LOS APORTES DE LA HABILITACION URBANA

CUADRO DE APORTES (TIPO 5) REGLAMENTARIOS
ORD. 056 - CALLAO
AREA AFECTA A APORTES 18 359.05 m2

TIPO DE APORTE	%	AREA (M2)	PROYECTO
RECREACION PUBLICA	8%	1 468.72 m2	Se solicita redimir con dinero
MINISTERIO DE EDUCACION	2%	367.18 m2	Se solicita redimir con dinero

- **Recreación Pública:** MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
- **Educación:** MINISTERIO DE EDUCACION

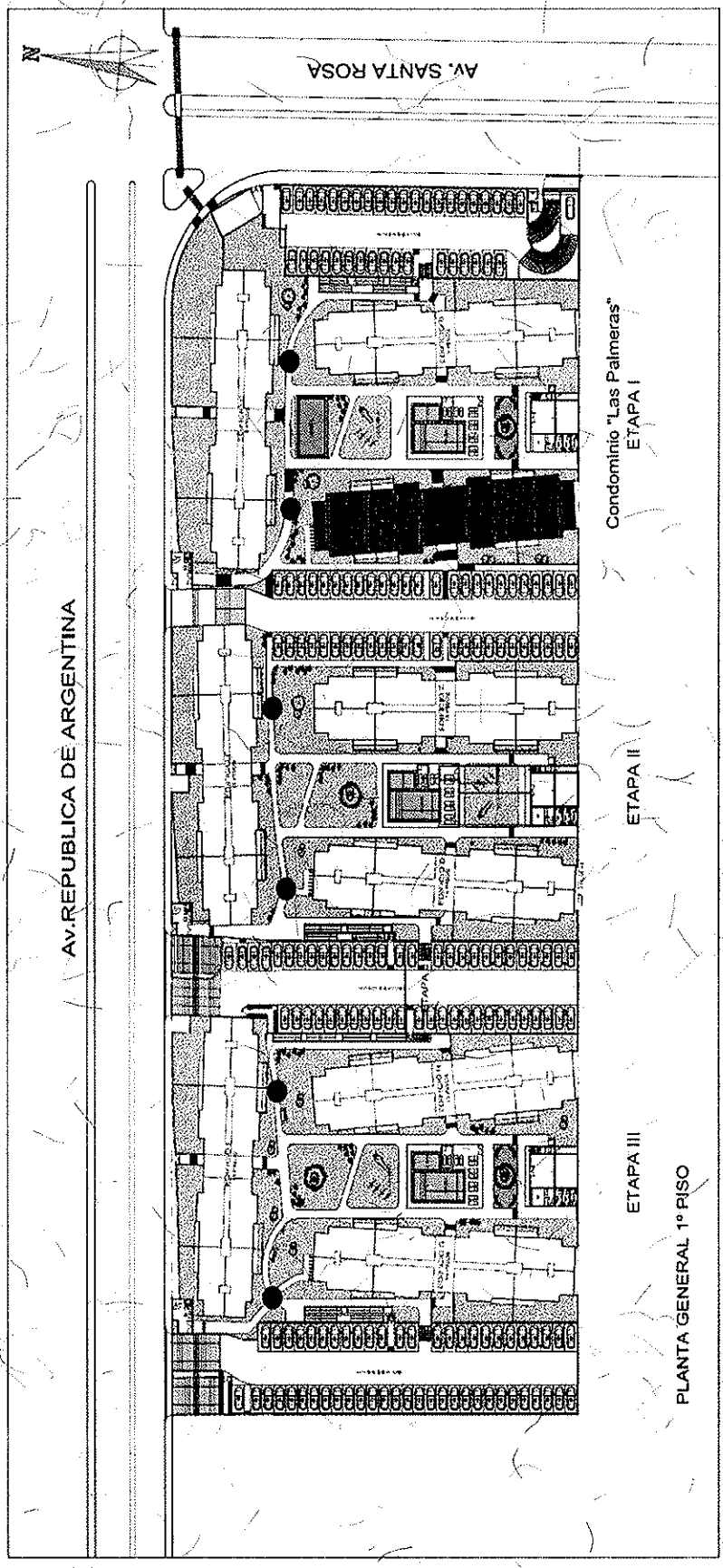
SERIE B Nº 5056316

CIENTO CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISEIS

LOS PARQUES DEL CALLAO

ANEXO 15

Plano Sector Residencial



ANEXO 16 ==========

RELACIÓN DE LICENCIAS ==========

- **LICENCIA DE HABILITACION URBANA** ==========

RESOLUCION DE GERENCIA GENERAL N° 233-2014-MPC-GGDU ==========

- **LICENCIA DE EDIFICACION** ==========

RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACION N° 056-2015-MPC-GGDU-GO ==========

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
Gerencia General de Desarrollo Urbano

EXPEDIENTE N° : 2013-11-A-22829
FECHA EMISIÓN : 30/06/2014
FECHA VENCIMIENTO :

RESOLUCIÓN DE GERENCIA GENERAL N° 233 - 2014-MPC-GGDU
RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE HABILITACIÓN URBANA

DENOMINACIÓN : **HABILITACION URBANA A NIVEL DE APROBACION DE PROYECTOS PARA USO RESIDENCIAL CON CONSTRUCCION SIMULTANEA**

PLANO(S) APROBADO(S) : **PLANO N° 021-2014-MPC-GGDU-GPUC**

UBICACIÓN DEL PREDIO :

CALLAO	CERCADO CALLAO
Provincia Constitucional	Distrito
	AVENIDA REPUBLICA DE ARGENTINA N° 2430
Fundo / Otros	Parcela

PROPIETARIO O SOLICITANTE : REPRESENTANTE:

VIVA G y M S.A.	Llosa	De Cardenas	Fernando
Razon Social	Apellido Paterno	Apellido Materno	Nombres

DERECHO DE HABILITACION URBANA : S/. 13,107.35 Recibo N° : 2945048-00076972

PROFESIONAL RESPONSABLE : GERMAN JOEL SALAZAR BRINGAS CAP. 5740

CUADRO DE ÁREAS :

ÁREA BRUTA	21,136.54 m2
ÁREA UTIL	18,359.05 m2
ÁREA SUBESTACION ELECTRICA TIPO CONVENCIONAL	45.00 m2
ÁREA SUBESTACION COMPACTA TIPO PEDESTAL	36.00 m2
ÁREA CEDIDA A VIAS METROPOLITANAS	2,777.40 m2
APORTES REGLAMENTARIOS	
Recreación Pública (8% 1,468.72 m2)	REDIMIDO EN DINERO

DEPARTAMENTOS : UNICO

OBSERVACIONES

1.- VIVA GYM S.A. acredita la propiedad del predio según la Partida Electronica N° 70207253 de la Zona Registral N° IX, Sede Lima, Oficina Registral Callao.
2.- Modalidad C: Aprobación con Evaluación Previa del Proyecto por Comision Técnica
3.- Mediante Acta de Verificación y Dictámen - Sesión N° 008-2013 y Acta/Acuerdo N° 01-2013 del 30-06-2013 la Comisión Técnica Calificadora de Habilitación Urbana y Sub División de Tierras declaró CONFORME el Proyecto de Habilitación Urbana a Nivel de Aprobación de Proyectos del Lote Unico, ubicado en la Avenida República de Argentina N° 2430, distrito y Provincia Constitucional del Callao.
Se aceptó la redención de los Aportes Reglamentarios en dinero, habiendose emitido la liquidación N° 003-2014-MPC-GGDU, habiendose cancelado S/. 325,868.12 Nuevos soles, recibo de pago N° 3398717/00138011 ello en virtud a lo previsto en la Ordenanza Municipal N° 0056-2007 (01-11-2007)
5.- Mediante Carta N° 1096-2013-FMV/GC, el Fondo Mi Vivienda acredita que su proyecto "Los Parques del Callao" se encuentra registrada en la Oferta Inmobiliaria que maneja dicha entidad (D.S. N° 013-2013-VIVIENDA)
8.- Se emite la presente de conformidad con lo expuesto en el informe tecnico N° 0049-2014-MPC-GGDU-GPUC-MYV, e informe legal N° 199-2014-MPC-GGDU-GPUC-YCS
Las obras urbanas deberan ser ejecutadas por el propietario previo a la recepcion de obras, otorgandose un plazo de tres (03) años, para su realización conforme lo dispone la Ley N° 29090 y su Reglamento encontrándose el predio afectado por las vias arteriales Av. República Argentina y Av. Santa Rosa
Se aprueba con la Resolución el Plano N° 021-2014-MPC-GGDU-GPUC y la respectiva Memoria Descriptiva que forman parte de la presente resolución.
9.- La presente Resolución podrá publicarse en el diario Oficial El Peruano, en el plazo de treinta (30) dias contados a partir de su notificación, cuyo costo será asumido por el administrado.
Fecha:

c.c Alcaldía, GM.GPUC, Archivo

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
Gerencia General de Desarrollo Urbano
Arq. FERNANDO GORDILLO TORDOYA
GERENTE GENERAL

SERIE B Nº 5056317

CIENTO CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
GERENCIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO
GERENCIA DE OBRAS

EXPEDIENTE Nº : 2015-11-A-29064
FECHA EMISIÓN : 12.08.2015
FECHA VENCIMIENTO : 12.08.2018

RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACION
N° 056-2015 – MPC – GGDU – GO

LEY N° 29090 (25.09.2007) / D.S. N° 008-2013-VIVIENDA (04.05.2013)

LICENCIA DE: EDIFICACION NUEVA – MODALIDAD C

USO: CONJUNTO RESIDENCIAL **ZONIFICACIÓN:** ZRE **ALTURA:** 15 PISOS

PROPIETARIO: VIVA GYM S.A.

SOLICITANTE: VIVA GYM S.A.

UBICACIÓN: CALLAO (Departamento) CALLAO (Provincia) CALLAO (Distrito)

AV. REPUBLICA DE ARGENTINA 2430

Urbanización / A.H. / Otro — Mz Lote Sub Lote — Av. / Jr. / Calle / Pasaje Nº

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO · GGDU · GO · Of. Téc. de Construcción

AREA DEL TERRENO : 18,359.05 m2.
AREA A CONSTRUIR :

SEMISOTANO =	3,606.21 m2	6° PISO =	5,306.30 m2	12° PISO =	4,122.44 m2
1° PISO =	5,871.80 m2	7° PISO =	5,306.30 m2	13° PISO =	4,122.44 m2
2° PISO =	5,471.68 m2	8° PISO =	5,306.30 m2	14° PISO =	4,122.44 m2
3° PISO =	5,308.18 m2	9° PISO =	4,465.86 m2	15° PISO =	4,122.44 m2
4° PISO =	5,306.30 m2	10° PISO =	4,122.44 m2	TOTAL =	75,989.87 m2
5° PISO =	5,306.30 m2	11° PISO =	4,122.44 m2		

DERECHO DE LICENCIA : Recibo Caja-MPC Nº 00063480 = S/. 288.20 **VALOR DE OBRA: S/. 55'463,700.00**

RESPONSABLE DE OBRA: Ing. Maykool Briones Ventura — CIP 118306 Registro CAP/CIP

OBSERVACIONES:

- La Licencia por sí misma no autoriza a la ejecución de obras, excepto las obras preliminares. El inicio de la ejecución de obras autorizadas está sujeto a: a) La comunicación de la fecha de inicio de obra: b) La suscripción del cronograma, de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas; c) La entrega de la póliza en los casos que corresponda; y d) El pago de la Verificación Técnica, monto que no podrá ser menor al 40% de la Tasa Municipal establecida como costo de la Licencia de acuerdo al artículo 10 de la Ley.
- En la obra se deberá tener en cuenta las condiciones de seguridad e higiene, de conformidad con la Norma G.050 del Reglamento Nacional del Edificaciones publicada el 08 de Junio del 2006 y su modificatoria mediante D.S. N° 010-2009 publicado el 09-05-09.
- Asimismo, recae sobre el responsable de Obra Ing. Maykool Briones Ventura CIP 118306 toda responsabilidad respecto a daños y perjuicios ocasionados a terceros.
- Previamente al inicio de obra debe contar con la Autorización de la Gerencia General de Protección del Medio Ambiente para el arrojo de los excedentes de obras o desmontes en los lugares autorizados por dicha Gerencia.
- La Póliza CAR debe estar vigente durante todo el período de ejecución de la Obra (Ley Nº 29476 modifica y Complementa la Ley Nº 29090 –Art. 11º literal g).
- Queda terminantemente prohibido el arrojo o disposición final de los excedentes de obra o desmonte en las zonas ribereñas de la Provincia Constitucional del Callao, así como en otros lugares no autorizados por la autoridad competente. El incumplimiento de la presente disposición implicará las sanciones establecidas en el Régimen de Aplicación de Sanciones (RAS) y el decomiso, si esta disposición se realizara con triciclos o vehículos similares, asimismo se pondrá en conocimiento de la Autoridad Penal correspondiente.

LA OBRA A EDIFICARSE DEBERÁ AJUSTARSE AL PROYECTO PRESENTADO, BAJO LA MODALIDAD C.
CUALQUIER MODIFICACIÓN QUE SE INTRODUZCA SIN EL TRÁMITE CORRESPONDIENTE O SIN AUTORIZACIÓN DEJARA SIN EFECTO LA PRESENTE LICENCIA.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
Gerencia General de Desarrollo Urbano
Arq. JOSE EMILIO VASQUEZ COLINA
GERENTE DE OBRAS

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CALLAO
Gerencia General de Desarrollo Urbano
Arq. MANUELA VEHANCIO MOLOCHE
GERENTE GENERAL

Fecha: 12.08.2015

Sello y firma del Funcionario Municipal que otorga la Licencia

==========

ANEXO 17==========

CLÁUSULA ADICIONAL A LOS CONTRATOS DE TRANSFERENCIA SUSCRITOS CON ANTERIORIDAD AL FIDEICOMISO==========

"CLÁUSULA ADICIONAL:==========

EL/LOS COMPRADOR/ES:==========

Nombres y Apellidos	
DNI	
Estado Civil	
Nombres y Apellidos del cónyuge	
DNI del cónyuge	

*De **LA VENDEDORA**: Representantes Legales*==========

Nombres y Apellidos	
DNI	
Nombres y Apellidos	
DNI	
Poderes	*Partida Registral N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.*

***PRIMERA**: Mediante la presente cláusula adicional, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara conocer que, con fecha [*], LA VENDEDORA junto con La Fiduciaria S.A (en adelante, "LA FIDUCIARIA"), suscribieron una Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía de fecha 28 de enero de 2013 (en adelante, el "Contrato de Fideicomiso"), mediante la cual EL VENDEDOR constituyó un patrimonio fideicometido administrado por LA FIDUCIARIA.* ==========

*Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara conocer que, con fecha [*], **LA VENDEDORA** junto con LA FIDUCIARIA, suscribieron un Contrato de Fideicomiso de Flujos (el "Contrato de Fideicomiso de Flujos"), mediante el cual **LA VENDEDORA** constituyó un patrimonio fideicometido administrado por LA FIDUCIARIA.* ==========

EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran tener conocimiento que los Contratos de Fideicomiso mencionados en la presente cláusula podrán ser objeto de modificaciones en el tiempo. Asimismo, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declaran conocer y haber recibido de **LA VENDEDORA** copia de la Resolución de Licencia de Edificación N° 056-2015-MPC-GGDU-GO emitida con fecha 12 de agosto de 2015 por Gerencia General de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial del Callao, para la construcción de **EL PROYECTO==========

***SEGUNDA**: Los términos de la presente Cláusula Adicional formarán parte integrante del Contrato de Transferencia, siendo que en caso de conflicto entre ambos primará lo dispuesto en esta Cláusula Adicional. De igual forma, de existir alguna discrepancia entre los Contratos de Fideicomiso señalados en la cláusula anterior y la presente Cláusula Adicional, prevalecerá frente a **EL/LOS COMPRADOR/ES** lo establecido en esta última.*==========

***TERCERA**: En consecuencia, **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara(n) conocer que los inmuebles objeto del Contrato de Transferencia (los "Inmuebles") se encuentran y se encontrarán bajo dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA hasta que ésta restituya el dominio de los mismos a favor de **LA VENDEDORA**, la misma que se producirá una vez se cumplan las siguientes condiciones y, consecuentemente, LA FIDUCIARIA suscriba la cláusula adicional de restitución de dominio respectiva, la misma que formará parte integrante del Contrato de Transferencia:*==========

(i) Se hubiera culminado la construcción de las edificaciones correspondientes a la etapa del PROYECTO de la cual forman parte los Inmuebles.====

(ii) Se hubiera inscrito la independización de los Inmuebles en el Registro Público respectivo.==========

(iii) Se hubiera pagado el íntegro del precio de venta por la compra de los Inmuebles.==========

*La transferencia de propiedad de los Inmuebles a favor de **EL/LOS COMPRADOR/ES** se producirá una vez que LA FIDUCIARIA haya procedido con la restitución del dominio de los Inmuebles a favor de **LA VENDEDORA** según lo establecido en los párrafos anteriores de esta cláusula tercera.* ==========

*Asimismo, **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 de Transferencia han sido cedidos al patrimonio fideicometido administrado por LA FIDUCIARIA conforme al Contrato de Fideicomiso de Flujos y, en tal sentido, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga a depositar el saldo del precio de los Inmuebles que se encuentre*

pendiente de pago a la fecha de suscripción de la presente cláusula adicional, en la en la Cuenta Recaudadora [*] del Contrato de Fideicomiso de Flujos, la cual se encuentra abierta en el Banco de Crédito del Perú – BCP.==========

Por otro lado, las partes intervinientes en el presente contrato dejan constancia que la ejecución del proyecto a desarrollarse en la Partida N° 70207253, podrá tener diversas variaciones que traigan consigo la subdivisión, acumulación y/o generación de nuevas partidas registrales a partir de la Habilitación Urbana a desarrollarse sobre dicho terreno, en caso corresponda; por lo cual, todos los intervinientes en el presente contrato declaran conocer y autorizan en forma expresa todas estas posibles variaciones en el Terreno, dando por sentado que, de independizarse los Inmuebles de una partida distinta a la señalada en el presente numeral, esta/s tendrá/n como Antecedente Registral o Dominial, la Partida N° 70207253.==========

*Las partes reconocen que la fecha indicada en el Anexo II para la entrega de los Inmuebles solo será exigible una vez que se verifiquen las siguientes condiciones: (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 los Inmuebles y/o las penalidades e intereses que eventualmente se hubieren generado a favor de **LA VENDEDORA**; (ii) que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio; (iii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan otorgado la Escritura Pública que la presente minuta origine; (iv) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmen y/o entreguen a **LA VENDEDORA** los documentos que sean necesarios para la transferencia de la titularidad de los servicios públicos a favor de **EL/LOS COMPRADORES** conforme a lo señalado en el Contrato de Transferencia; (v) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** hayan cumplido con 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. En el supuesto que el cumplimiento de las obligaciones descritas en el presente párrafo se haya dado con fecha posterior a la consignada en el 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.*==========

*Una vez realizada la entrega de los Inmuebles, se entenderá que las comunicaciones que se realicen en la dirección de estos, son debidamente válidas, a menos que **EL/LOS COMPRADOR/ES** brinden instrucción distinta a LA VENDEDORA, mediante carta notarial*==========

[CLAUSULA CUARTA Y QUINTA ÚNICAMENTE APLICABLE EN EL CASO DE LOS COMPRADORES QUE SE FINANCIEN CON CRÉDITOS HIPOTECARIOS. EN EL CASO QUE LA VENTA SEA AL CONTADO NO SE DEBERÁ INCLUIR Y SE DEBERA MODIFICAR NUMERACIÓN DE LAS CLÁUSULAS]==========

CUARTA: DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN==========

*Los Certificados de Participación serán desmaterializados y serán anotados en el Registro de Certificados de Participación que mantiene LA FIDUCIARIA, la cual emitirá una constancia de emisión del correspondiente Certificado de Participación, siguiendo las instrucciones de **LA VENDEDORA**, siempre que éste le haya informado a LA FIDUCIARIA (i) acerca de la suscripción del Contrato de Compraventa y sus respectivos anexos (incluyendo la suscripción de la cláusula adicional a través de la cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** constituye hipoteca a favor de quien le hubiera otorgado un crédito hipotecario para la adquisición de los Inmuebles); y, (ii) que **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha abonado el íntegro de la cuota inicial, o de ser el caso, el íntegro del precio de transferencia de los Inmuebles. El certificado de participación dará a su titular los siguientes derechos:*==========

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

*2. Únicamente en el supuesto de presentarse la liquidación del patrimonio fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de Participación inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva LA FIDUCIARIA otorgará a su titular el derecho a la alícuota del producto de la ejecución del patrimonio fideicometido o de los bienes aun existentes en él, hasta por un monto máximo equivalente al precio de los Inmuebles efectivamente pagado por **EL/LOS COMPRADOR/ES**, en los términos, restricciones y en el orden de prelación previstos en la Cláusula Duodécima del Contrato de Fideicomiso, que **EL/LOS COMPRADOR/ES** declara conocer.*==========

QUINTA: CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA ==========

*Teniendo en cuenta que la adquisición de los Inmuebles por parte de **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha sido/está siendo financiada por EL BANCO, con el/la cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** ha suscrito el correspondiente contrato de crédito hipotecario (el "Contrato de Crédito Hipotecario"), una vez emitido el certificado de participación y este se encuentre inscrito en su registro respectivo, según lo señalado en la cláusula anterior, **EL/LOS COMPRADOR/ES** se obliga a constituir una garantía mobiliaria sobre dicho Certificado de Participación a favor de EL BANCO, a efectos de garantizar el pago total y oportuno de los importes adeudados en virtud al Contrato de Crédito Hipotecario, para lo cual **EL/LOS COMPRADOR/ES** firmará el respectivo contrato de garantía mobiliaria.*==========

Sin perjuicio que LA FIDUCIARIA inscriba la garantía mobiliaria sobre el certificado de participación en el Registro de Certificados de Participación que mantiene, dicha garantía mobiliaria se formalizará de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Ley de Garantías Mobiliarias y se mantendrá vigente hasta que sea reemplazada por la hipoteca que se constituya sobre los Inmuebles, una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida registral correspondiente a los Inmuebles.==========

*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 Inmuebles a favor de EL 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. ==========*

***LA VENDEDORA, EL/LOS COMPRADOR/ES** y **LA FIDUCIARIA**, declaran que la posición contractual de **EL/LOS COMPRADOR/ES** en el Contrato de Transferencia y la presente Cláusula Adicional se cederá automáticamente a favor del tercero adquirente del Certificado de Participación –incluyendo a EL 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; (ii) 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** autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que conjuntamente con el tercero adquiriente 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**.=========*

***SEXTA:** RESPECTO A LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN EL PROYECTO==========*

*En ningún caso será **LA FIDUCIARIA** responsable por los Inmuebles, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con el Proyecto.=====*

***LA FIDUCIARIA** solo será responsable de restituir los Inmuebles una vez que se hayan verificado las condiciones señaladas en la cláusula tercera de la presente Cláusula Adicional y las estipuladas en el Contrato de Fideicomiso.==========*

***SÉPTIMA:** RATIFICACIÓN DE LA VENDEDORA ==========*

***LA VENDEDORA**, ratifica- mediante la presente cláusula adicional- todos los términos y condiciones del contrato de transferencia de los Inmuebles suscrito con anterioridad a la presente cláusula adicional. ==========*

***OCTAVA:** CONSENTIMIENTO==========*

*Mediante la suscripción del presente documento, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autoriza/n a **LA VENDEDORA** a tratar la información consignada para fines comerciales, inmobiliarios, administrativos, financieros y legales propios del negocio. Adicionalmente, **EL/LOS COMPRADOR/ES** autorizan a **LA VENDEDORA** para que transfiera a terceros autorizados 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 vivagym_atencioncliente@gym.com.pe con el asunto "Base de Datos Clientes-proyecto-nombre completo del cliente" o dirigirse a las oficinas de **LA VENDEDORA** ubicadas en Avenida Petit Thouars N° 4957, Miraflores - Lima.==========*

***NOVENA:** PODER==========*

***EL/LOS COMPRADORE/S** otorga/n a **LA VENDEDORA**, con la sola suscripción de la presente cláusula, 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 a lo establecido en el Contrato de Transferencia y la presente Cláusula Adicional. De igual forma, **EL/LOS COMPRADORE/S** facultan a **LA VENDEDORA** a llevar la Administración Provisional del Conjunto Residencial, obligándose a efectuar los pagos por concepto de mantenimiento y conservación de las áreas comunes y demás necesarios para el funcionamiento del Conjunto Residencial.==========*

Las partes suscriben en señal de conformidad a los __ días del mes de ____ del año 20[*].==========

==========

ANEXO 18==========

RELACIÓN DE TASADORES==========

1.- Allemant Asociados Peritos Valuadores S.A.C.==========

2.- Bravo Puccio Emilio Ernesto==========

3.- Ingeniería Máxima E.I.R.L.==========

4.- Luis Pedraza Merino Constructora E.I.R.L.==========

5.- TINSA S.A.C.==========

==========

ANEXO 19==========

RELACIÓN DE FIDUCIARIOS==========

1. Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank==========

==========

ANEXO 20==========

MODELO COMUNICACIÓN CAMBIO DE PERSONA DE CONTACTO==========

[Fecha]==========

Señores==========

LA FIDUCIARIA S.A.==========

Calle Los Libertadores No. 155, Piso 8==========

San Isidro==========

Atención: María Olga Passalacqua Fernández==========

Gerente de Operaciones==========

De nuestra consideración:==========

Estimados señores:==========

*Nos dirigimos a ustedes con relación al Contrato de Fideicomiso (en adelante, el "CONTRATO") celebrado con fecha [*], entre Viva GyM S.A., en calidad de Fideicomitentes; **LA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de Fiduciario; Banco de Crédito del Perú, en calidad de Fideicomisario Senior; Terranum Peru III (Canadá) LP, en calidad de Fideicomisario Junior 1; Terranum Capital Colombia I S.A.S. En liquidación, en calidad de Fideicomisario Junior 2; Rafael Miranda Vargas Fano, en calidad de Depositario; y, [*], en calidad de Supervisor. Los términos en mayúscula no definidos en esta carta tendrán el significado otorgado en la Cláusula Segunda del CONTRATO.*==========

*De conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Primera del CONTRATO, por medio de la presente les informamos que se ha modificado el **[domicilios, facsimiles, teléfonos, correos electrónicos y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones]** establecida(o)s en el mismo.* ===

Respecto de las personas de contacto, adjuntamos copia de sus DNI y sus poderes.==========

Sin otro particular, quedamos de ustedes.==========

Atentamente,==========

[[**]]==========

REGISTRO DE FIRMAS==========

"SIRVASE CENTRAR SU FIRMA DENTRO DEL RECUADRO"==========

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

==========

ANEXO 21==========

RELACIÓN DE ESTUDIOS DE ABOGADOS==========

1. Estudio Rodrigo, Elías & Medrano Abogados.==========
2. Miranda & Amado, Abogados. ==========
3. Estudio Grau Abogados.==========
4. Rubio, Leguía, Normand & Asociados.==========
5. Estudio Delmar Ugarte Abogados.==========
6. Estudio Echecopar.==========
7. Benites, Forno & Ugaz Abogados.==========
8. De Bracamonte, Haaker, Castellares Abogados.==========
9. Payet, Rey & Cauvi.==========
10. Estudio Ferrero Abogados.==========

==========

ANEXO 22==========

PODER OTORGADO POR VIVA==========

"PODER"==========

SEÑOR NOTARIO:==========

*Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Otorgamiento de Poder que otorga **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars N° 4957, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima; debidamente representada por Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con DNI N° 08187579, y por Luis Fernando Collazos Elgegren, identificado con DNI N° 43053729, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica N° 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, bajo los términos y condiciones siguientes:*==========

***PRIMERO: VIVA GYM S.A.** es propietaria del terreno ubicado en Av. Argentina N° 2430, distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 70207253 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral del Callao, sobre el cual se desarrollará un Proyecto Inmobiliario [*]. Dicho terreno ha sido transferido en dominio fiduciario a **LA FIDUCIARIA S.A.** mediante la suscripción de una Modificación Integral al Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía de fecha 28 de enero de 2013 (en adelante, el "Contrato de Fideicomiso"), así como las unidades inmobiliarias que se construyan por el Proyecto [*]. En virtud del Contrato de Fideicomiso, **VIVA GYM S.A.** se obliga en su calidad de fideicomitente a transferir las unidades inmobiliarias construidas a los adquirentes finales con quienes haya suscrito contratos de compraventa, luego de*

*restituidas las mismas por parte de **LA FIDUCIARIA S.A.**, conforme a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso. ==========*

***SEGUNDO:** Por el presente acto **VIVA GYM S.A.**, otorga PODER irrevocable a favor 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, para que, en nombre y representación de **VIVA GYM S.A.**, pueda ejercer las facultades detalladas a continuación:==========*

1. Suscribir cualquier documento público y/o privado necesarios a efectos de proceder con la inscripción de la transferencia de propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto "Los Parques del Callao" desarrollado en el terreno ubicado en Av. Argentina N° 2430, distrito del Callao, provincia constitucional del Callao, departamento de Lima, a favor de los correspondientes adquirentes ante Registros Públicos.==========

2. Suscribir cualquier documento público o privado necesario para la constitución, inscripción o regularización de las hipotecas de las unidades inmobiliarias que resulten del Proyecto [*] a favor de las diversas Instituciones Financieras que financien a los adquirentes en la adquisición de las mismas, hasta por un monto equivalente al monto del gravamen y en garantía de las obligaciones derivadas del Crédito Hipotecario otorgado por las mismas.=====

***TERCERA:** El presente PODER estará sujeto a la condición suspensiva consistente en que el Banco de Crédito del Perú remita una comunicación a **LA FIDUCIARIA S.A.** mediante la cual le instruya proceder con la transferencia de las unidades inmobiliarias constituidas en virtud del Proyecto [*] a favor de los adquirentes, comunicación que solo podrá ser remitida de darse el supuesto contemplado en la Primera Cláusula Adicional del Contrato de Fideicomiso.*

***CUARTA:** Queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **LA FIDUCIARIA** no asume responsabilidad en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede. Asimismo, queda expresamente convenido y entendido entre las partes que **LA FIDUCIARIA** no será responsable por los actos que realicen en ejecución de las facultades recibidas a través del presente poder irrevocable siempre que no hayan actuado con culpa o dolo en el ejercicio de tales facultades. ==========*

***QUINTA:** Se deja expresa constancia que los poderes otorgados mediante el presente instrumento podrán ser ejercitados en toda la República del Perú. ======*

Sírvase señor notario agregar la introducción y conclusiones de Ley y sírvase cursar los partes correspondientes al Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.==========

==========

ANEXO 23==========

RELACIÓN DE SUPERVISORES==========

1. Beacon Consulting S.A.==========

2. JLV Consultores==========

3. Gerencia y Desarrollo Inmobiliario S.A.C.==========

==========

CONCLUSIÓN: ==========

ARTICULO CINCUENTA Y NUEVE INCISO B) DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO: EN ESTE ESTADO, LAS PARTES CONTRATANTES DECLARAN CONOCER EL CONTENIDO DEL ANEXO 10 "ETAPAS"; Y ANEXO 13 "PLANO SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO"; LOS CUALES SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE SUSCRITOS Y QUE ESTOS FORMAN PARTE DEL PRESENTE CONTRATO, PERO SOLICITAN NO SE INSERTE AL CUERPO DE ESTE INSTRUMENTO, ARCHIVANDOSE LOS MISMOS CON LA MINUTA BAJO EL NÚMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE EN EL MINUTARIO; MANIFIESTANDO QUE SE ACOMPAÑARAN AL TRASLADO NOTARIAL QUE ESTE INSTRUMENTO ORIGINE; DE LO QUE DOY FE. ==

==========

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYO A LOS OTORGANTES DE SU OBJETO POR LA LECTURA QUE DE TODO HICIERON, ADVIRTIENDOLES DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO, DECLARANDO CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN LA MINUTA Y EL PRESENTE INSTRUMENTO, RATIFICANDOSE EN EL CONTENIDO DEL MISMO; CONOCER SUS IDENTIDADES RECIPROCAMENTE Y RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA.==========

ARTICULO 55 DECRETO LEGISLATIVO 1049 Y RESOLUCION SBS N.- 5709-2012.- 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, ADVIRTIENDO 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 ÉSTOS 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. ==========

LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 5056190 Y TERMINA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 5056321; HABIÉNDOSE CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO CON FECHA VEINTIDOS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE. DOY FE. ==========

TESTADO: "TERRANUM". NO VALE. DOY FE. ==========

ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA
POR: VIVA GYM S.A.
FIRMADO: 09 DIC. 2015

TANIA INÉS LÓPEZ-GUERRA RIVERO
POR: VIVA GYM S.A.
FIRMADO: 09 DIC. 2015

JUAN JOSE HOPKINS BROCQ
POR: LA FIDUCIARIA S.A.
FIRMADO: 22 DIC. 2015

RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI
POR: LA FIDUCIARIA S.A.
FIRMADO: 22 DIC. 2015

(CONTINUA EN LA FOJA CON SERIE B NUMERO 5056321)

kcz.

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

NIHIL PRIUS FIDE

SERIE B Nº 5056321

CIENTO CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTI UNO

(VIENE DE LA FOJA CON SERIE B NUMERO 5056320 VUELTA)

NATHALIE PAREDES FREIIN VON HAMMERSTEIN GESMOLD
POR: TC LAREF VENTURES, LLC, Y ESTA
POR: TERRANUM TERRANUM PERU III (CANADÁ) LP
FIRMADO: 15 DIC. 2015

CLAUDIA LUCÍA LUCENA MAYORGA
TERRANUM CAPITAL COLOMBIA I S.A.S. EN LIQUIDACIÓN
FIRMADO: 15 DIC. 2015

JORGE JUAN MENDOZA PEREZ
POR: BANCO DE CREDITO DEL PERU
FIRMADO: 21 DIC. 2015

MARIA DEL ROSARIO VARGAS CHANG
POR: BANCO DE CREDITO DEL PERU
FIRMADO: 18 DIC. 2015

JOSE MANUEL ZAVALA PFLUCKER
POR: DEFINE SERVICIOS S.A.C.
FIRMADO: 10 DIC. 2015

RAFAEL MIRANDA VARGAS-FANO
FIRMADO: 15 DIC. 2015

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

MMV/.

TESTIMONIO

SERIE B Nº 4997533

CIENTO TRES MIL QUINIENTOS TREINTA y TRES.

INSTRUMENTO: TRECE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE
MINUTA: TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE
KARDEX: 216054
FOJAS: CIENTO TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS

QUE CELEBRAN

EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE Y DE CONSTRUCTOR

VIVA GYM S.A.

EN CALIDAD D FIDUCIARIO

LA FIDUCIARIA S.A.

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO JUNIOR 1

TERRANUM PERU III (CANDA) LP

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO JUNIOR 2

TERRANUM CAPITAL COLOMBIA I S.A.S. EN LIQUIDACION

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO SENIOR

BANCO DE CREDITO DEL PERU

EN CALIDAD DE SUPERVISOR

DEFINE SERVICIOS S.A.C.

EN CALIDAD DE DEPOSITARIO

DON RAFAEL MIRANDA VARGAS FANO

EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE JESUS MARIA, A LOS SIETE (07) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE (2015), EDUARDO LAOS DE LAMA, ABOGADO, NOTARIO DE ESTA CAPITAL; CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 07700630 Y REGISTRO UNICO DEL CONTRIBUYENTE NÚMERO 10077006309; PROCEDO A EXTENDER EL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO PROTOCOLAR, QUE OTORGAN: ==========

EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE Y DE CONSTRUCTOR: ==========

DON ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA.- QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE: LIMA – LIMA – LIMA; DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION U OCUPACION INGENIERO CIVIL, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 08187579, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NUMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========

*** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE VIVA GYM S.A., CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 20493040643, CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN AVENIDA PETIT THOUARS NUMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; DEBIDAMENTE FACULTADO SEGÚN PODERES QUE SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NUMERO 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO.- ==========

DOÑA TANIA INES LOPEZ-GUERRA RIVERO: QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE: MIRAFLORES – LIMA – LIMA; DE ESTADO CIVIL CASADA, DE PROFESION U OCUPACION ABOGADA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 09352592, CON DOMICILIO EN AVENIDA PETIT THOUARS NUMERO 4957,

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========

*** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE **VIVA GYM S.A.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20493040643, CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN AVENIDA PETIT THOUARS NUMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; DEBIDAMENTE FACULTADA SEGÚN PODERES QUE SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NUMERO 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO.- ==========

EN CALIDAD DE FIDUCIARIO: ==========

DON JUAN JOSE HOPKINS BROCQ, QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA; NATURAL DE: SAN ISIDRO - LIMA - LIMA; DE ESTADO CIVIL: SOLTERO; DE PROFESION U OCUPACION: ABOGADO; IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 40729191, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NUMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========

*** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **LA FIDUCIARIA S.A.**, CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20501842771, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NUMERO 155, PISO 8, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NUMERO 11263525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA.- ==========

DON RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI, QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA; NATURAL DE: SAN ISIDRO - LIMA - LIMA; DE ESTADO CIVIL DIVORCIADO; DE PROFESIÓN U OCUPACIÓN: INGENIERO INDUSTRIAL; IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 10318515, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NÚMERO 155, OFICINA 801, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACIÓN BIOMETRICA, 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, OFICINA 801, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE FACULTADO AL EFECTO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NÚMERO 11263525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA.- ==========

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO JUNIOR 1: ==========

DOÑA NATHALIE PAREDES FREIIN VON HAMMERSTEIN GESMOLD, QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA; NATURAL DE: MIRAFLORES - LIMA -LIMA; DE ESTADO CIVIL: CASADA; DE PROFESION U OCUPACION: ABOGADA; IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 10866194, CON DOMICILIO EN AVENIDA CAMINO REAL NUMERO 456, TORRE REAL, OFICINA 1001, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========

*** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **TC LAREF VENTURES, LLC**, SOCIO GENERAL DE TERRANUM PERÚ III (CANADÁ) LP, Y ESTA REPRESENTA A **TERRANUM PERU III (CANADÁ) LP**, EXISTENTE DE ACUERDO CON LAS LEYES DE LA PROVINCIA DE ONTARIO, CANADÁ, CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN AVENIDA CAMINO REAL NUMERO 456, TORRE REAL, OFICINA 1001, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE FACULTADA EN SU CALIDAD DE APODERADA, SEGÚN PODERES QUE SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NUMERO 13454706 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA.- ==========

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO JUNIOR 2: ==========

DOÑA CLAUDIA LUCÍA LUCENA MAYORGA, QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE: JESUS MARIA - LIMA - LIMA; DE ESTADO CIVIL: CASADA; DE PROFESION U OCUPACION ABOGADA; IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 07883172, CON DOMICILIO EN AVENIDA CAMINO REAL NUMERO 456, TORRE REAL, OFICINA 1001, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========

*** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE **TERRANUM CAPITAL COLOMBIA I S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, PERSONA JURÍDICA CONSTITUIDA Y EXISTENTE DE ACUERDO CON LAS LEYES DE COLOMBIA, CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN AVENIDA CAMINO REAL NUMERO 456, TORRE REAL, OFICINA 1001, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE FACULTADA EN SU CALIDAD DE APODERADA SEGÚN PODERES QUE SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NUMERO

13068560 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA. ==========

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO SENIOR:==========

DON JORGE JUAN MENDOZA PEREZ QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA; NATURAL DE: SAN ISIDRO - LIMA - LIMA; DE ESTADO CIVIL: CASADO; DE PROFESION U OCUPACION: FUNCIONARIO; IDENTIFICADO CON DOCUMENTO DE IDENTIDAD NUMERO 08882591, CON DOMICILIO EN AVENIDA JUAN DE ARONA NUMERO 893 ESQUINA CON RIVERA NAVARRETE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========

*** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20100047218, CON DOMICILIO EN AVENIDA JUAN DE ARONA NUMERO 893 ESQUINA CON RIVERA NAVARRETE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE FACULTADO SEGÚN PODERES QUE SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN LOS ASIENTOS C-00027 Y C-00173 RESPECTIVAMENTE DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA NUMERO 11009127 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA.==========

DOÑA MARÍA DEL ROSARIO VARGAS CHANG QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE: MIRAFLORES - LIMA - LIMA; DE ESTADO CIVIL: SOLTERA; DE PROFESION U OCUPACION: FUNCIONARIA; IDENTIFICADA CON DOCUMENTO DE IDENTIDAD NUMERO 10219540, CON DOMICILIO EN AVENIDA JUAN DE ARONA NUMERO 893 ESQUINA CON RIVERA NAVARRETE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========

*** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20100047218, CON DOMICILIO EN AVENIDA JUAN DE ARONA NUMERO 893 ESQUINA CON RIVERA NAVARRETE, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE FACULTADA SEGÚN PODERES QUE SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN LOS ASIENTOS C-00027 Y C-00173 RESPECTIVAMENTE DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA NUMERO 11009127 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA.==========

EN CALIDAD DE SUPERVISOR:==========

DON JOSE MANUEL ZAVALA PFLUCKER, QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA; NATURAL DE: MIRAFLORES - LIMA - LIMA; DE ESTADO CIVIL: CASADO; DE PROFESION U OCUPACION: INGENIERO; IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NO. 07878203; CON DOMICILIO EN AVENIDA COMANDANTE ESPINAR NUMERO 203 PISO 4, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN IDENTIFICO BAJO VERIFICACION POR COMPARACION BIOMETRICA DE LA HUELLA DACTILAR, DE LO QUE DOY FE. ==========

*** PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE DEFINE SERVICIOS S.A.C., CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NÚMERO 20537002761, CON DOMICILIO EN AVENIDA COMANDANTE ESPINAR NUMERO 203 PISO 4, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE FACULTADO SEGÚN PODERES QUE SE ENCUENTRAN INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NUMERO 12486819 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA Y CALLAO.==========

EN CALIDAD DE DEPOSITARIO:==========

DON RAFAEL MIRANDA VARGAS-FANO, QUIEN MANIFIESTA SER: ==========

DE NACIONALIDAD PERUANA; NATURAL DE: MIRAFLORES - LIMA - LIMA; DE ESTADO CIVIL: CASADO; DE PROFESION U OCUPACION: EMPLEADO; IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NO. 09879934 CON DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN AVENIDA PETIT THOUARS NUMERO 4957, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; PROCEDE POR SU PROPIO DERECHO; A QUIEN IDENTIFICO 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 LES HE 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 NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: ==========

MINUTA: ==========

CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FLUJOS==========

Fecha: 2 de diciembre de 2015==========

==========

FIDEICOMITENTE	:	Viva GyM S.A.
FIDUCIARIO	:	LA FIDUCIARIA S.A.
FIDEICOMISARIO JUNIOR 1	:	Terranum Peru III (Canadá) LP
FIDEICOMISARIO JUNIOR 2	:	Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación
FIDEICOMISARIO SENIOR	:	Banco de Crédito del Perú S.A.A.
CONSTRUCTOR	:	Viva GyM S.A.
DEPOSITARIO	:	Rafael Miranda Vargas-Fano
SUPERVISOR	:	DEFINE SERVICIOS S.A.C.

Señor Notario:

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

I.- En calidad de FIDEICOMITENTE y de CONSTRUCTOR:

- VIVA GYM S.A., con Registro Único de Contribuyente No. 20493040643, con domicilio para estos efectos en Av. Pelit Thouars No. 4957, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima; debidamente representada por Rolando Martin José Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 08187579, y por Tania Inés López-Guerra Rivero, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 09352592, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominará indistintamente "VIVA GYM" o el "FIDEICOMITENTE".

II.- En calidad de FIDUCIARIO:

- LA FIDUCIARIA S.A., con Registro Único de Contribuyente No. 20501842771, con domicilio en calle Los Libertadores No. 155, Piso 8, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por Juan José Hopkins Brocq identificado con Documento Nacional de Identidad No. 40129231 y el señor Rafael Parodi Parodi, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 10318515, cuyos poderes se encuentran inscritos en el asiento C00055 y en el asiento C00034, respectivamente, de la Partida Electrónica No. 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quien en adelante se le denominará "LA FIDUCIARIA".

III.- En calidad de FIDEICOMISARIO JUNIOR 1:

- **TERRANUM PERU III (CANADÁ) LP**, existente de acuerdo con las leyes de la provincia de Ontario, Canadá, con domicilio para estos efectos en avenida Camino Real No. 456, Torre Real, oficina 1001, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, representada por TC Laref Ventures, LLC, socio general de Terranum Perú III (Canadá) LP, representado a su vez por su apoderada NATHALIE PAREDES FREIIN VON HAMMERSTEIN GESMOLD, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 10866194, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 13454706 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el "FIDEICOMISARIO JUNIOR 1".

IV.- En calidad de FIDEICOMISARIO JUNIOR 2:

- **TERRANUM CAPITAL COLOMBIA I S.A.S. En Liquidación**, persona jurídica constituida y existente de acuerdo con las leyes de Colombia, con domicilio para estos efectos en avenida Camino Real No. 456, Torre Real, oficina 1001, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su apoderada Claudia Lucía Lucena Mayorga, identificada con Documento Nacional de Identidad No. 07883172, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 13068560 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará el "FIDEICOMISARIO JUNIOR 2".

V. En calidad de FIDEICOMISARIO SENIOR:

- **Banco de Crédito del Perú**, con Registro Único de Contribuyente No. 20100047218, con domicilio en Av. Juan de Arona N° 893 esquina con Rivera Navarrete, distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por Sr. Jorge Juan Mendoza Perez identificado con Documento de Identidad No. 08882591, y por la Sra. María del Rosario Vargas Chang identificada con Documento de Identidad No. 10219540, cuyos poderes se encuentran inscritos en los Asientos C-00027 y C-00173 respectivamente de la Partida Electrónica No. 11009127 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se le denominará indistintamente "BCP" o el "FIDEICOMISARIO SENIOR".

VI. En calidad de SUPERVISOR:

- DEFINE SERVICIOS S.A.C., con RUC No. 20537002761, con domicilio en Av. Comandante Espinar No. 203 Piso 4, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por el señor Jose Manuel Zavala Pflucker, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 07878203; cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12486819 del Registro de Personas Jurídicas de Lima y Callao, a quien en

adelante se le denominará el "SUPERVISOR".==========

VII. EN CALIDAD DE DEPOSITARIO:==========

- Rafael Miranda Vargas-Fano, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 09879934 con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars No. 4957, distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, a quien en adelante se le denominará el "DEPOSITARIO".==========

El CONTRATO se celebra con arreglo a los términos y condiciones contenidos en las cláusulas siguientes:==========

CAPITULO I==========

INTRODUCCIÓN==========

PRIMERA: NORMAS DE INTERPRETACIÓN==========

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

(a) Los términos en singular incluyen el plural y los términos en plural incluyen el singular, salvo para los casos en que se señalan definiciones específicas para el singular y el plural, que deberán ser interpretadas estrictamente con arreglo a dichas definiciones, según se detalla en la Cláusula Segunda siguiente.==========

(b) Las palabras que se refieran al género masculino o femenino incluyen al género opuesto correspondiente.==========

(c) Las referencias a leyes o reglamentos deben ser comprendidas e interpretadas como comprensivas de todas las disposiciones legales o reglamentarias que modifiquen, consoliden, enmienden o reemplacen a las LEYES APLICABLES, la LEY DE BANCOS o al REGLAMENTO mencionado en el presente CONTRATO y que se definen en la siguiente cláusula.==========

(d) Las palabras "incluye" e "incluyendo" deben considerarse que se encuentran seguidas de las palabras "sin encontrarse limitado(a) a".==========

(e) Las referencias a cláusulas, numerales, acápites, literales, adjuntos, anexos y a otros instrumentos contractuales distintos al presente CONTRATO deben considerarse que incluyen todas las modificaciones, extensiones o cambios de éstos.==========

(f) Cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción disyuntiva "o" o "u" comprende a algunos o a todos los elementos de tal enumeración o relación; y cualquier enumeración o relación de conceptos donde exista la conjunción copulativa "y" incluye a todos y cada uno de los elementos de tal enumeración.==========

1.2. Todas las referencias en este CONTRATO a una cláusula, numeral o acápite, hacen referencia a la cláusula, numeral o acápite correspondiente del mismo. Las referencias en este CONTRATO a una cláusula incluyen todos los numerales y/o párrafos y/o acápites dentro de dicha cláusula y las referencias a un numeral incluyen todos los párrafos y/o literales dentro de éste.==========

1.3. Los títulos de cada cláusula, numeral, acápite y/o literal utilizados en el presente CONTRATO son únicamente referenciales y no definirán ni limitarán el contenido de los mismos.==========

1.4. Las PARTES dejan constancia que las cláusulas y secciones del CONTRATO son separables y que la invalidez, nulidad o anulabilidad de cualquier cláusula, sección o apartado del presente CONTRATO no afectará ni perjudicará la exigibilidad de las restantes cláusulas del presente CONTRATO. ==========

1.5. Los términos en mayúsculas utilizados en este CONTRATO tendrán el significado que se les atribuye en la Cláusula Segunda siguiente.=====

1.6. Los términos entre comillas utilizados en el presente CONTRATO tendrán el significado establecido para ellos en la Cláusula Segunda del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Los términos entre comillas y en itálicas tendrán el mismo significado que el asignado en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.==========

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 dejan expresa constancia que los términos entre comillas utilizados en el presente CONTRATO, en virtud al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, son aplicables exclusivamente a la relación entre el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE, siendo inaplicables al FIDEICOMISARIO SENIOR y a LA FIDUCIARIA. Asimismo, el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE declaran que las disposiciones previstas en el presente CONTRATO no modifican los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, debiendo entenderse ambos contratos de forma complementaria, y que cualquier controversia entre ambos documentos prevalecerá lo

dispuesto en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN: De existir alguna controversia o interpretación entre el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR de acuerdo a lo establecido en el presente numeral, dicha controversia o interpretación no será oponible al FIDEICOMISARIO SENIOR ni a LA FIDUCIARIA. ==========

SEGUNDA: DEFINICIONES ==========

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

ADQUIRENTES:==========	Son o serán las PERSONAS con las cuales el FIDEICOMITENTE suscriba o haya suscrito los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA. ==========
ANEXOS:==========	Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1 al ANEXO 8 y que constituyen parte integral del presente CONTRATO y que tendrán la misma validez y eficacia que lo establecido en el cuerpo del CONTRATO, estipulándose asimismo que cualquier referencia al presente CONTRATO incluirá los ANEXOS, así como cualquier modificación que pudiera acordarse a los mismos.==========
ÁREAS COMUNES:==========	Serán aquellas áreas o edificaciones del PROYECTO, que serán destinados para usos y servicios comunes, de conformidad con las LEYES APLICABLES.=======
APORTES:==========	Serán los aportes de dinero en efectivo que el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR deban realizar o hayan realizado para el desarrollo y ejecución del PROYECTO, de conformidad con y en las oportunidades establecidas en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. ======= La presente definición incluye los "APORTES ADICIONALES" y cualquier otro tipo de aporte dinerario realizado por el FIDEICOMITENTE y/o por el FIDEICOMISARIO JUNIOR en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, previa aprobación del FIDEICOMISARIO SENIOR.==========
AUTORIDAD GUBERNAMENTAL:==========	Es cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, regulatorias o administrativas que correspondan a funciones de gobierno y/o ejerzan jurisdicción sobre las PERSONAS o materias en cuestión.==========
BANCO RECOLECTOR:==========	Será la INSTITUCIÓN FINANCIERA en la que LA FIDUCIARIA solicitará la apertura de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, de acuerdo con lo establecido en este CONTRATO, o aquella que la sustituya. ========== A la fecha de suscripción del presente instrumento el BANCO RECOLECTOR es el FIDEICOMISARIO SENIOR.==========
BIENES FIDEICOMETIDOS:==========	Son en conjunto: (i) los DERECHOS DE COBRO; (ii) los FLUJOS DINERARIOS; (iii) los FLUJOS APORTE; y (iv) los FLUJOS DESEMBOLSOS; (v) los FLUJOS ARRENDAMIENTO; y, (vi) los fondos que se encuentren acreditados en cualquiera de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.==========
CARTAS FIANZA:==========	Son las cartas fianza bancarias irrevocables, incondicionales, solidarias, de realización automática, y sin beneficio de excusión que el CONSTRUCTOR

==========	solicitará que sean emitidas a favor de LA FIDUCIARIA en ejercicio del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por una empresa bancaria de primer orden, por un monto equivalente, cuando menos, al 10% (diez por ciento) del valor total estimado de construcción de cada ETAPA del PROYECTO, con el objeto de garantizar el fiel cumplimiento y la buena calidad de ejecución de la obra correspondiente a dicha ETAPA del PROYECTO. Dicha carta fianza será emitida por periodos anuales y renovada con una anticipación no menor a los treinta (30) días anteriores a su vencimiento. No obstante, en ningún caso la referida fianza bancaria podrá tener una vigencia menor a un (1) año posterior a la entrega física de la obra correspondiente a la respectiva ETAPA del PROYECTO. ========== La emisión de las CARTAS FIANZA sólo serán exigibles en la medida que el CONSTRUCTOR sea distinto al FIDEICOMITENTE.==========
CONSTRUCTOR:==========	Será el FIDEICOMITENTE o la empresa que la sustituya, conforme a lo previsto en el Capítulo IV del presente CONTRATO.========== En caso en que hubiese una sustitución del CONSTRUCTOR, entonces, el FIDEICOMISARIO SENIOR se encontrará facultado para sustituirlo de acuerdo a lo indicado en el numeral 11.3 del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS por otro que reúna las condiciones que el FIDEICOMISARIO SENIOR estime satisfactorias. ==========
CONTRATO:==========	Es el presente Contrato de Fideicomiso de Flujos y sus ANEXOS, según fuere o fueren modificados o ampliados de tiempo en tiempo.==========
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO==========	Será aplicable la definición contenida en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS. ==========
CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN:===	Será aplicable la definición contenida en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.==========
CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS: ========	Es el Contrato de Fideicomiso en Garantía suscrito por el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO SENIOR, Peru Ventures III Ltd. (quien posteriormente cedió ciertos derechos y obligaciones a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y cedió su posición contractual en favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1), el DEPOSITARIO, el SUPERVISOR y LA FIDUCIARIA con fecha 28 de enero de 2013, modificado integralmente en la misma fecha de suscripción del presente CONTRATO con la intervención del FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el DEPOSITARIO, el SUPERVISOR, el CONSTRUCTOR y LA FIDUCIARIA.==========
CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO:==========	Es el contrato de financiamiento a ser celebrado entre el FIDEICOMISARIO SENIOR y el FIDEICOMITENTE, en virtud del cual el FIDEICOMISARIO SENIOR otorgará al FIDEICOMITENTE una línea de crédito a efectos de que éste desarrolle y ejecute el PROYECTO en su totalidad.========== En esta definición se incluyen todas las posibles modificaciones, ampliaciones, adendas y en general cualquier otro instrumento vinculado al referido contrato.===

CONTRATO DE PRÉSTAMO==========	Será aplicable la definición contenida en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.==========
CONTRATO DE OBRA:==========	Es el contrato de construcción de obra que, de ser el caso, será suscrito por el FIDEICOMITENTE con el CONSTRUCTOR que lo sustituya para la construcción del PROYECTO (incluyendo las distintas etapas del mismo), cuyas condiciones generales están descritas en la Cláusula Décimo Tercera del presente CONTRATO y en la Cláusula Décimo Quinta, en el literal 21.12 y en el Anexo V del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.========== Las condiciones generales indicadas en la Cláusula Décimo Tercera del presente CONTRATO, en la Cláusula Décimo Quinta, en el literal 21.12 y en el Anexo V del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, serán las condiciones generales de construcción que tendrá que seguir el FIDEICOMITENTE cuando desempeñe la labor de CONSTRUCTOR.==========
CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:==========	Son los contratos de compraventa, que ha suscrito o que suscribirá el FIDEICOMITENTE con los ADQUIRENTES, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1410°, 1534° y 1537° del Código Civil, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS, 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 CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.========== La relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados a la fecha se encuentra detallada en el ANEXO 4 del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.==========
CRÉDITOS HIPOTECARIOS:==========	Serán los créditos con garantía mobiliaria y/o hipotecaria que las INSTITUCIONES FINANCIERAS pudiesen conceder a los ADQUIRENTES, de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en cada crédito hipotecario, con el propósito de financiar total o parcialmente la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS y porcentajes respectivos de las ÁREAS COMUNES, según corresponda. ==========
CRONOGRAMAS: ==========	Son conjuntamente: (i) el "CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN"; (ii) el "CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA"; y, (iii) el "CRONOGRAMA DEL PROYECTO".==========
CUENTA ADMINISTRACIÓN:==========	Serán la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "La Fiduciaria Fid. Parques del Callao-Adm." que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en DÓLARES o en NUEVOS SOLES en el BANCO RECOLECTOR, con la finalidad de atender los requerimientos del SUPERVISOR para el desarrollo y ejecución del PROYECTO. La administración de la CUENTA ADMINISTRACIÓN se efectuará de conformidad con lo establecido en la Cláusula Octava del CONTRATO.==========

==========	En un primer momento la CUENTA ADMINISTRACIÓN será abierta en SOLES.==
CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE:==========	Será(n) la(s) cuenta(s) corriente(s) de libre disponibilidad del FIDEICOMITENTE abierta(s) en el BANCO RECOLECTOR en DÓLARES o SOLES, en donde se realizarán los depósitos de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.6.4, 8.12 y 10.1 del CONTRATO. El número de esta(s) cuenta(s) será comunicado mediante carta remitida por el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del presente CONTRATO. =========
CUENTA RECAUDADORA:==========	Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "La Fiduciaria Fid. Parques del Callao-Rec." que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en el BANCO RECOLECTOR; en SOLES o DÓLARES, en donde se depositarán los FLUJOS DINERARIOS. ========== La administración de la CUENTA RECAUDADORA se realizará de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula Octava del CONTRATO.======= En un primer momento la CUENTA RECAUDADORA será abierta en SOLES.===
CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO: ========	Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "La Fiduciaria Fid. Parques del Callao-Rec.Arren." que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en el BANCO RECOLECTOR; en SOLES o DÓLARES, en donde se depositarán los FLUJOS DINERARIOS ARRENDAMIENTO. ========== La administración de la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO se realizará de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula Octava del CONTRATO.========== En un primer momento la CUENTA RECAUDADORA será abierta en DÓLARES.=
CUENTAS DEL FIDEICOMISO:==========	Serán de manera conjunta: (i) la CUENTA ADMINISTRACIÓN; (ii) la CUENTA RECAUDADORA; y (iii) la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO.=====
DERECHOS DE COBRO FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL:==========	Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros que otorguen legitimidad al FIDEICOMITENTE para exigir, demandar y recibir el pago parcial de la cuota inicial que los ADQUIRENTES deben pagar de acuerdo a lo establecido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, siempre que se haya pactado la obligación del ADQUIRENTE de canalizar a una cuenta del FIDEICOMITENTE depósitos periódicos hasta completar la cuota inicial. ==========
DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES:==========	Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros que otorguen legitimidad al FIDEICOMITENTE para exigir, demandar y recibir el pago de todos los importes adeudados por los ADQUIRENTES al FIDEICOMITENTE derivados de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, incluyendo, de ser el caso, la cuota inicial y el saldo de precio correspondiente, incluyendo los desembolsos que deban realizar las INSTITUCIONES FINANCIERAS a los ADQUIRENTES en virtud a los CREDITOS HIPOTECARIOS. ========== Se incluye dentro de esta definición los derechos a percibir los montos dinerarios.

==========	recaudados como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales o cualquier otra acción necesaria o reclamo efectuado por el FIDEICOMITENTE contra los ADQUIRENTES por no cumplir con los compromisos adoptados en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.========== La presente definición no incluye los DERECHOS DE COBRO FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL. ==========
DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS:==========	Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros, que otorguen legitimidad al FIDEICOMITENTE para exigir, demandar y recibir todos los importes provenientes de los DESEMBOLSOS.==========
DERECHOS DE COBRO:==========	Son conjuntamente: (i) los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES; y, (ii) los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS.==========
DESEMBOLSOS:==========	Serán todas las sumas de dinero provenientes de los financiamientos que en el futuro otorgue el FIDEICOMISARIO SENIOR a favor del FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO. Tales desembolsos y los derechos sobre los mismos son transferidos por el FIDEICOMITENTE al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, por lo que desde ya instruye al FIDEICOMISARIO SENIOR que todos los desembolsos provenientes del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO sean depositados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN. ==========
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.==========
DOCUMENTOS DE FINANCIAMIENTO:==========	Serán conjuntamente los siguientes documentos:========== (i) El CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO;========== (ii) El CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS; y,========== (iii) El CONTRATO.==========
DÓLARES o US$:==========	Es la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.==========
ETAPAS:==========	Serán las etapas de desarrollo del PROYECTO definidas en el ANEXO 10 del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.==========
ESTACIONAMIENTOS:==========	Serán aquellos bienes inmuebles asignados al parqueo de vehículos que forman parte del PROYECTO de acuerdo a las "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES", los mismos que se independizarán en virtud del desarrollo del PROYECTO. ========== Los ESTACIONAMIENTOS serán transferidos por el FIDEICOMITENTE a favor

==========	de los ADQUIRENTES, luego de suscritas las respectivas "CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO", en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.==========
EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO BANCO:==========	Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que (i) configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO; y/o, (ii) cualquier incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso por parte del FIDEICOMITENTE de cualquiera de las obligaciones asumidas frente al BANCO detalladas en el presente CONTRATO.==========
EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR: ==========	Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que (i) configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR; y/o, (ii) se encuentren detalladas en la Cláusula Vigésimo Séptima del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, con excepción de la señalada en el numeral 27.10 del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN; y/o, (iii) cualquier incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso por parte del FIDEICOMITENTE de cualquiera de las obligaciones asumidas frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR detalladas en el presente CONTRATO .==========
FACTOR FIDUCIARIO:==========	Es el señor Paulo César Comitre Berry, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 06441986, quien ejercerá la función de factor fiduciario de este PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la persona que lo sustituya de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima.==========
FIDEICOMISARIO JUNIOR 1:==========	Es Terranum Peru III (Canadá) LP, beneficiario junior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.==========
FIDEICOMISARIO JUNIOR 2:==========	Es Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación, beneficiario junior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.==========
FIDEICOMISARIO JUNIOR:==========	Son en conjunto el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 Y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, quienes actuarán representados por el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1.==========
FIDEICOMISARIO SENIOR:==========	Es BCP, beneficiario senior del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.==========
FIDEICOMISARIOS:==========	Son, conjuntamente: (i) el FIDEICOMISARIO JUNIOR; y, (ii) el FIDEICOMISARIO SENIOR.==========
FIDEICOMITENTE:==========	Es VIVA GYM S.A. quien en virtud del presente CONTRATO transfiere en dominio fiduciario los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO para los fines que se detallan en la Cláusula Cuarta del CONTRATO. ==========
FLUJOS APORTES:==========	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los APORTES que el

==========	FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR han destinado o se han obligado a destinar al PROYECTO en mérito a lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.==========
FLUJOS ARRENDAMIENTO: ==========	Son la totalidad de las sumas de dinero provenientes de la renta que COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A. paga en virtud del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, sumas que a partir de la fecha de suscripción del presente CONTRATO serán canalizadas en la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO. ==========
FLUJOS DESEMBOLSOS:==========	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS, sin restricción ni limitación alguna.==========
FLUJOS DINERARIOS:==========	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES, incluyendo los intereses que éstos generen y cualquier otra suma de dinero derivada de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA. ======== La presente definición incluye los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL, una vez que se haya cumplido con lo estipulado en el segundo párrafo del numeral 7.7 de la Cláusula Séptima.==========
FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL:==========	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los DERECHOS DE COBRO FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL, incluyendo los intereses que éstos generen y cualquier otra suma de dinero derivada de los mismos. ==========
HIPOTECA: ==========	Será aplicable la definición contenida en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.==========
INSTITUCIONES FINANCIERAS:==========	Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional (incluyendo al FIDEICOMISARIO SENIOR) que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES para la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS. ==========
INSTRUCCIÓN:==========	Es la comunicación remitida por escrito por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA, con copia a los FIDEICOMISARIOS y al FIDEICOMITENTE de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.5 del CONTRATO. ==========
LA FIDUCIARIA:==========	Es LA FIDUCIARIA S.A. quien declara ser una sociedad anónima constituida y en existencia de conformidad con 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 fideicomitidos.==========
LEY DE BANCOS:==========	Es la Ley General del Sistema Financiero, del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones, Ley N° 26702, conforme haya sido o pueda ser modificada de tiempo en tiempo.====

LEYES APLICABLES:==========	Son todas las normas con rango constitucional, legal, reglamentario y demás disposiciones de carácter vinculante promulgadas por los distintos poderes y autoridades de la República del Perú.==========
MEMORIA DESCRIPTIVA:==========	Será aplicable la definición contenida en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.==========
NUEVOS SOLES o S/.:==========	Es la moneda de curso legal en la República del Perú.==========
OBLIGACIONES GARANTIZADAS:/ NUEVOS SOLES o S/.:==========	Son, conjuntamente: (i) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO; y, (ii) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR.==========
OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO:/ NUEVOS SOLES o S/.:==========	Son todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO SENIOR en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y 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 dicho CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como todas las comisiones, honorarios de asesores, indemnizaciones, gastos de cobranza y/o de ejecución y cualquier otro costo, gasto o suma de dinero que se genere en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, así como los contratos complementarios, las respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones que en su oportunidad se acuerde a dichos documentos, así como todas y cada una de las obligaciones asumidas por el CONSTRUCTOR en virtud del presente CONTRATO, , de ser el caso, así como sus respectivas modificaciones y/o ampliaciones. ========== Asimismo, forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO, las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE en virtud al CONTRATO y al CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, tasación, defensa, ejecución y devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, que incluye (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los portes, comisiones o tributos que se puedan generar por el mantenimiento de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, así como por las transferencias que se efectúen desde éstas; (iii) los gastos notariales, registrales, a terceros especializados, a los abogados, la publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme lo establecido en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS y tasaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, judiciales, extrajudiciales y de arbitraje derivados del presente CONTRATO; (iv) los tributos que se adeuden con relación a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro, los que pudieran afectar la presente transferencia de dominio fiduciario; (v) la remuneración y comisiones del SUPERVISOR; y, (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriormente señalados, todos los que serán atendidos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, por lo que dichas obligaciones garantizadas serán exigibles al FIDEICOMITENTE en

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

==========	tanto no existan fondos en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y que conforme a lo señalado en la Cláusula Vigésimo Cuarta deban ser asumidas directamente por el FIDEICOMITENTE; con cargo a los recursos del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN o con recursos propios, según sea el caso.==========
OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR:==========	Son: (i) todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR derivadas del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, así como las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al FIDEICOMISARIO JUNIOR en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS y el presente CONTRATO; sus respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones; (ii) todas y cada una de las obligaciones asumidas por el CONSTRUCTOR en virtud del presente CONTRATO, el CONTRATO DE OBRA, el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS y/o en cualquiera de los CONTRATOS DEL NEGOCIO, de ser el caso, así como sus respectivas modificaciones y/o ampliaciones; (iii) cualquier gasto o suma de dinero que el FIDEICOMITENTE le adeude al FIDEICOMISARIO JUNIOR en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS o el presente CONTRATO (incluyendo capital, intereses compensatorios y moratorios, y penalidades, de ser el caso); y, (iii) comisiones, gastos razonables (incluyendo honorarios de abogados y otros asesores) y tributos que se generen como consecuencia de la ejecución o liquidación, de ser el caso, del presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. ========== Asimismo, forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR, las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE en virtud al CONTRATO y al CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, tasación, defensa, ejecución y devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, que incluye (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los portes, comisiones o tributos que se puedan generar por el mantenimiento de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, así como por las transferencias que se efectúen desde éstas; (iii) los gastos notariales, registrales, a terceros especializados, a los abogados, la publicación en el Diario Oficial "El Peruano" conforme lo establecido en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS y tasaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, judiciales, extrajudiciales y de arbitraje derivados del presente CONTRATO; (iv) los tributos que se adeuden con relación a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro, los que pudieran afectar la presente transferencia de dominio fiduciario; (v) la remuneración y comisiones del SUPERVISOR; y, (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriormente señalados, todos los que serán atendidos de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, por lo que dichas obligaciones garantizadas serán exigibles al FIDEICOMITENTE en tanto no existan fondos en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y que conforme a lo señalado en la Cláusula Vigésimo Cuarta deban ser asumidas directamente por el FIDEICOMITENTE, con

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

==========	cargo a los recursos del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN o con recursos propios, según sea el caso.==========
PARTES:==========	Son conjuntamente: (i) el FIDEICOMITENTE; (ii) los FIDEICOMISARIOS; y, (iii) LA FIDUCIARIA.==========
PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:==========	Es el patrimonio fideicometido constituido por: (i) los BIENES FIDEICOMETIDOS y por todo lo que de hecho y por derecho corresponda a los mismos; y, (ii) las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, así como los fondos que se encuentren acreditados en dichas cuentas.==========
PERSONA:==========	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.==========
PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN:==========	Será el documento en el cual se establece el presupuesto proyectado para la ejecución de cada una de las ETAPAS del PROYECTO. ========== El PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN correspondiente a la primera ETAPA del PROYECTO forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 1. Los PRESUPUESTOS DE EDIFICACIÓN correspondientes a las siguientes ETAPAS y cualquier modificación al PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN deberán ser aprobados de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Novena del CONTRATO. ==
PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN:==========	Es el documento en el cual se establecerá el presupuesto proyectado para la ejecución de la habilitación urbana del PROYECTO. ========== El PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 2. La aprobación de cualquier modificación al PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN, se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Novena del CONTRATO. ==========
PRESUPUESTOS:==========	Son conjuntamente: (i) el PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN; y, (ii) el PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN. Los PRESUPUESTOS coincidirán con los "COSTOS DEL NEGOCIO".==========
PROYECTO:==========	Es el proyecto inmobiliario que se desarrollará en el TERRENO y su desarrollo conceptual, cuyas principales características y especificaciones técnicas se detallan en la MEMORIA DESCRIPTIVA, o cualquiera de sus ETAPAS y que incluye: (i) las "OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA"; y, (ii) las "OBRAS DE EDIFICACIÓN" que involucra la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS, ESTACIONAMIENTOS y ÁREAS COMUNES en el TERRENO. ==========

REGLAMENTO:==========	Es el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, aprobado mediante Resolución SBS N° 1010-99. ==========
SBS:==========	Es la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones, o la entidad que la reemplace en sus funciones.==========
SUPERVISOR:==========	Es la empresa DEFINE SERVICIOS S.A.C., quien realizará las funciones que se indican en el presente CONTRATO. El SUPERVISOR sólo podrá ser sustituido por decisión del FIDEICOMISARIO SENIOR.==========
TERRENO:==========	Es el terreno ubicado en la Av. Argentina N° 2430, en el distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, cuyo dominio, área, linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la Partida Electrónica No. 70207253 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.==========
UNIDADES INMOBILIARIAS:==========	Serán (i) las unidades de vivienda o departamentos; y (ii) los depósitos; que se independicen en virtud al desarrollo del PROYECTO. Dichas unidades serán transferidas por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES, luego de la suscripción de las respectivas "CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO", en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.==========

TERCERA: ANTECEDENTES==========

3.1. El 29 de noviembre de 2012, el FIDEICOMITENTE suscribió un contrato de opción de compra con Corporación Aceros Arequipa S.A., en virtud de cual esta última empresa otorgó a favor del FIDEICOMITENTE una opción para adquirir la propiedad del TERRENO, la misma que podría ser ejercida hasta el 21 de diciembre de 2012. ==========

3.2. Posteriormente, el 19 de diciembre de 2012, el FIDEICOMITENTE ejerció la opción de compra correspondiente respecto del TERRENO, suscribiéndose también en tal oportunidad la minuta de compraventa respectiva, la misma que fue elevada a Escritura Pública con fecha 14 de enero de 2013 ante Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama y fue inscrita en el asiento C00005 de la Partida Electrónica N° 70207253 del Registro de Predios del Callao. ==========

3.3. Asimismo, mediante minuta de fecha 28 de enero de 2013 elevada a Escritura Pública el 29 de enero de 2013, ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, el FIDEICOMITENTE y Perú Ventures III Ltd. celebraron el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, en virtud del cual, el FIDEICOMITENTE, entre otras obligaciones, se obligó a transferir en dominio fiduciario el TERRENO a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.= Mediante Primera Adenda al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN celebrada el 31 de diciembre de 2013, elevada a Escritura Pública el 30 de junio de 2014, ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, se acordó, entre otros aspectos, aprobar el PLAN DE NEGOCIOS del PROYECTO, cuyo texto aparece inserto en la referida escritura pública.==========

En esa misma fecha y en cumplimiento con lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, el FIDEICOMITENTE, Perú Ventures III Ltd., y LA FIDUCIARIA celebraron el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, el cual fue elevado a Escritura Pública el 30 de enero de 2013 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS. ==========

3.4. Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 14 de agosto de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, Peru Ventures III Ltd. cedió ciertos derechos y obligaciones bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2. Posteriormente y como consecuencia de ello, mediante Primera Cláusula Adicional al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN de fecha 5 de septiembre de 2013, elevada a Escritura Pública el 6 de septiembre de 2013 ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 se adhirió al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y se convirtió en "ASOCIADO" bajo el mismo con los derechos y obligaciones que fueron materia del contrato de cesión previamente mencionado.==========

3.5. Mediante contrato de cesión de derechos de fecha 14 de agosto de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, celebrado entre Perú Ventures III Ltd. y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, Perú Ventures III Ltd. cedió el 12.777% de sus derechos de cobro bajo el CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2.==========

3.6. Adicionalmente, mediante contrato de cesión de posición contractual, de fecha 31 de diciembre de 2013, elevado a Escritura Pública en la misma fecha ante Notario de Lima, Dr. Francisco Rafael Banda Gonzáles –en el Despacho Notarial del Dr. Eduardo Laos de Lama, por licencia de éste último–, Perú Ventures III Ltd. cedió su posición contractual en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, sin perjuicio de las cesiones efectuadas a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, indicadas en los numerales 3.4 y 3.5 anteriores. Intervinieron en el contrato de cesión de posición contractual antes detallado, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y LA FIDUCIARIA.==========

3.7. Con fecha 18 de noviembre de 2014, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 y el FIDEICOMITENTE suscribieron la Segunda Adenda al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, a efectos de establecer un régimen especial para la liquidación de la asociación en participación en caso se resuelva el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN como consecuencia de la causal prevista en el numeral 2.3. de dicha Segunda Adenda. ==========

En la misma fecha de la suscripción de la Segunda Adenda al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, el FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 suscribieron la Primera Adenda al CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, elevada a escritura pública en la misma fecha, disponiendo que en caso se produzca la liquidación y extinción del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO constituido en virtud del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS por la resolución del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, debido a la causal prevista en el numeral 2.3. de la Segunda Adenda del mismo, LA FIDUCIARIA deberá proceder con la restitución de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del FIDEICOMITENTE.==========

3.8. Del mismo modo, el FIDEICOMITENTE y COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A. celebraron con fecha 17 de marzo de 2015 el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, en virtud del cual se cedió el uso a dicha empresa de un área del TERRENO, con el consentimiento de las PARTES. El referido CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se mantendrá vigente de acuerdo con sus términos y no se afectará tal vigencia con la celebración del CONTRATO.==========

3.9. Finalmente, en cumplimiento de lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y de lo permitido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, el FIDEICOMITENTE, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, y el FIDEICOMISARIO SENIOR celebran el presente CONTRATO a efectos de garantizar el fiel cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS y para que se administre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en los términos previstos en el CONTRATO.==========

CUARTA: OBJETO DEL CONTRATO==========

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

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

4.2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 274° de la LEY DE BANCOS, el presente CONTRATO, tiene por finalidad: (i) la administración de los BIENES FIDEICOMETIDOS; (ii) servir como medio de pago y garantía del cumplimiento total y oportuno de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, hasta por el importe total de las mismas; así como del pago de los costos y gastos a los que se refiere la Cláusula Vigésimo Cuarta del presente CONTRATO, conforme con los procedimientos establecidos en este CONTRATO; y, (iii) administrar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de tal forma que el FIDEICOMITENTE ejecute, desarrolle y concluya el PROYECTO.==========

Para tal efecto, LA FIDUCIARIA administrará los BIENES FIDEICOMETIDOS transferidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO según lo estipulado en el presente CONTRATO y de acuerdo, a las instrucciones que para tal efecto reciba de los FIDEICOMISARIOS o del SUPERVISOR o del FIDEICOMITENTE, conforme con lo establecido en el presente CONTRATO.==========

4.3. Finalmente también es finalidad del presente CONTRATO que, en caso el FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, no cumplan cualquiera de: (i) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO; y/o (ii) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR; LA FIDUCIARIA, a solicitud del FIDEICOMISARIO SENIOR, en función a la verificación de cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO o de cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, proceda de conformidad con lo establecido en el Capítulo IV del presente CONTRATO. ==========

QUINTA: DE LAS DECLARACIONES ==========

El FIDEICOMITENTE declara y garantiza a LA FIDUCIARIA y a las demás PARTES que:==========

5.1. Es una sociedad anónima debidamente constituida y válidamente existente según las LEYES APLICABLES; y que sus representantes cuentan

con todos los poderes y autorizaciones requeridas para conducir sus negocios, poseer sus propiedades; así como suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.==========

5.2. Ha adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrar el presente CONTRATO y transferir en fideicomiso los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA y constituir válidamente el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme con los términos y condiciones de este CONTRATO, las LEYES APLICABLES y el REGLAMENTO.==========

5.3. Conoce los alcances y régimen legal vigente del presente CONTRATO, regulado en los artículos 241 y siguientes de la LEY DE BANCOS; declarando tener libre y plena facultad de disposición sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS que se transfieren en dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA en los términos y condiciones del presente CONTRATO.==========

5.4. La celebración del presente CONTRATO y el cumplimiento de las obligaciones que éste le impone se encuentran dentro de sus facultades estatutarias y no infringen: (i) su estatuto social; (ii) ninguna LEY APLICABLE que les sea aplicable; (iii) ninguna orden o sentencia de cualquier tribunal u otra dependencia judicial o administrativa que le sea aplicable, o (iv) ningún contrato, hipoteca, garantía mobiliaria, instrumento u otro compromiso legalmente obligatorio que le resulta aplicable, salvo por la HIPOTECA que será levantada en el acto de celebración del presente CONTRATO. ========

5.5. El CONTRATO y la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no requieren para su validez y eficacia de la intervención, aceptación ni convalidación de PERSONA o entidad alguna. ==========

5.6. No tiene pendiente ningún litigio o controversia judicial, arbitral o procedimiento administrativo que pudiere: (i) impedir la transferencia en dominio fiduciario de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor de LA FIDUCIARIA; (ii) impedir o afectar su capacidad para desarrollar y concluir el PROYECTO y cumplir con las obligaciones derivadas de este CONTRATO; o (iii) que pudiera afectar la legalidad, validez, eficacia o ejecutabilidad del presente CONTRATO. ==========

5.7. Es o será, según corresponda, el legítimo propietario y titular de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y tiene o tendrá, según corresponda, pleno derecho para disponer de los BIENES FIDEICOMETIDOS que transfiere o transferirá al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y éstos se encuentran, 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. El FIDEICOMITENTE declara conocer que como consecuencia de la transferencia fiduciaria que se produce en virtud del presente CONTRATO, se encuentra imposibilitado de efectuar actos de disposición, constituir garantías reales y -en general- afectar en modo alguno los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Está exceptuada de esta restricción la celebración de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a que se refiere este CONTRATO y el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.==========

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. Las personas que se designan en el numeral 21.3 de la Cláusula Vigésimo Primera como personas autorizadas para efectuar comunicaciones por parte del FIDEICOMITENTE, cuentan con la autorización necesaria para dicho efecto.==========

Por su parte el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, declara y garantiza a las demás PARTES y PERSONAS que intervienen que:==========

5.12. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 es una *limited partnership* existente bajo las leyes de la provincia de Ontario, Canadá. TC Laref Ventures LLC, en su posición de socio general del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, ha conferido, en representación de este último, poderes suficientes a los representantes del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 para suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo.==========

5.13. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, señala que TC Laref Ventures LLC, en representación del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, ha adoptado todas las acciones necesarias para autorizar la suscripción y celebración del CONTRATO.==========

5.14. La suscripción y celebración del CONTRATO por el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1, y la ejecución de sus obligaciones bajo el CONTRATO no resultará en un incumplimiento de, o estará en conflicto con, (i) los términos, condiciones o disposiciones del acuerdo de constitución de FIDEICOMISARIO JUNIOR 1; (ii) ninguna ley de la provincia de Ontario, Canadá; (iii) ninguna resolución o sentencia de un tribunal o entidad judicial o administrativo de la provincia de Ontario, Canadá; (iv) cualquier contrato material celebrado por el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1.==========

5.15. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 adicionalmente refiere que no se requieren autorizaciones, aprobaciones, órdenes, consentimientos ni solicitudes gubernamentales o regulatorias bajo las leyes de la provincia de Ontario, Canadá, en relación a la suscripción del CONTRATO o a la ejecución de las obligaciones del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 bajo el CONTRATO.==========

Por su parte el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, el FIDEICOMISARIO SENIOR y el SUPERVISOR, declaran y garantizan a las demás PARTES y PERSONAS que intervienen que:==========

5.16. Son personas jurídicas debidamente constituidas y válidamente existentes según las leyes aplicables a su país de constitución; y que sus representantes cuentan con todos los poderes y autorizaciones requeridas para conducir sus negocios, poseer sus propiedades; así como suscribir el presente CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo. ==========

5.17. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 declara que a la fecha de suscripción del CONTRATO se encuentra en un proceso de liquidación, de conformidad con las normas aplicables a su país de constitución.==========

5.18. Han adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrar el presente CONTRATO conforme con los términos y condiciones de este CONTRATO.==========

5.19. La celebración del presente CONTRATO y el cumplimiento de las obligaciones que éste les impone se encuentran dentro de sus facultades estatutarias y no infringen: (i) su estatuto social; (ii) ninguna LEY APLICABLE o que les sea aplicable; (iii) ninguna orden o sentencia de cualquier tribunal u otra dependencia judicial o administrativa que les sea aplicable, o (iv) ningún contrato, instrumento u otro compromiso legalmente obligatorio que les resulta aplicable. ==========

5.20. El CONTRATO no requiere para su validez y eficacia de la intervención, aceptación ni convalidación de PERSONA o entidad alguna.=======

5.21. Las personas que se designan en el numeral 21.3 de la Cláusula Vigésimo Primera como personas autorizadas para efectuar comunicaciones en su representación, cuentan con poderes de representación suficientes para remitir dichas comunicaciones.==========

Las partes intervinientes en el presente CONTRATO manifiestan su plena conformidad a las cesiones detalladas en los numerales 3.4, 3.5 y 3.6 de la Cláusula Tercera anterior. Sin perjuicio de ello, el FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA declaran haber manifestado su conformidad a las cesiones antes referidas, en las fechas según haya correspondido, habiendo, para el caso de LA FIDUCIARIA, cumplido sus políticas internas, siendo otorgada por el órgano competente, así como cumplido todos los requisitos necesarios para tal efecto.==========

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

6.1. A la firma del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE transfiere irrevocablemente a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA, el dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS. En tal sentido, el cien por ciento (100%) de los BIENES FIDEICOMETIDOS, que conforman en virtud de esta transferencia fiduciaria el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, estará destinado a garantizar el desarrollo total del PROYECTO y el íntegro de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS en las condiciones y para los fines que se estipulan en el presente CONTRATO.==========

6.2. Queda precisado que la presente transferencia en dominio fiduciario que sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS realiza el FIDEICOMITENTE a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA, incluye todo aquello que de hecho o por derecho corresponda a los BIENES FIDEICOMETIDOS, por lo que desde la fecha de suscripción de este CONTRATO, LA FIDUCIARIA tendrá la calidad de titular del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con pleno derecho de administración, uso, disposición y reivindicación, dentro de los alcances y límites señalados en el presente CONTRATO, la LEY DE BANCOS y el REGLAMENTO. ==========

6.3. De conformidad con el artículo 246° de la LEY DE BANCOS y el numeral 1 del artículo 902° del Código Civil peruano, queda expresamente establecido que la tradición de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se perfecciona con la suscripción del CONTRATO (a excepción de los FLUJOS DINERARIOS, FLUJOS DESEMBOLSOS y FLUJOS APORTES, y demás flujos futuros, que se entenderán transferidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO una vez que existan), siendo prueba suficiente de ello, la firma de las PARTES en el presente CONTRATO. ==========

6.4. El FIDEICOMITENTE deberá solicitar la inscripción del CONTRATO ante el Registro Mobiliario de Contratos. El FIDEICOMITENTE deberá obtener la inscripción del CONTRATO a la que se hace referencia anteriormente en un plazo máximo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha de suscripción del CONTRATO. Para ello, LA FIDUCIARIA supervisará y colaborará, por cuenta y costo del FIDEICOMITENTE de acuerdo a la Cláusula Vigésimo Cuarta, en el proceso de la inscripción antes indicada, siendo dichos costos parte de los "COSTOS DEL NEGOCIO".==========

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

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

DESEMBOLSOS que integren el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no sufren, modificaciones ni transformaciones, recibiéndolos el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA en las mismas condiciones que las pactadas por el FIDEICOMITENTE en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.==========

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

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

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

El FIDEICOMISARIO SENIOR como encargado del pago de los FLUJOS DESEMBOLSOS conforme a lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO; y el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR como encargados del pago de los FLUJOS APORTES conforme a lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, deberán canalizar dichos flujos en las CUENTAS FIDEICOMISO correspondientes, conforme a lo estipulado en el CONTRATO, no pudiendo alegar desconocimiento de las mismas. De igual forma, será responsabilidad del FIDEICOMITENTE la correcta canalización de los FLUJOS APORTES y de los FLUJOS ARRENDAMIENTO a través de la CUENTA ADMINISTRACIÓN y de la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO, respectivamente. En consecuencia, si bien no será responsabilidad de LA FIDUCIARIA que los FLUJOS APORTES, FLUJOS DESEMBOLSOS, los FLUJOS DINERARIOS y los FLUJOS ARRENDAMIENTO sean debidamente canalizados en su integridad a través de la CUENTA ADMINISTRACIÓN, CUENTA RECAUDADORA y de la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO, según corresponda, sí será de su responsabilidad hacer sus mejores esfuerzos para que esto así sea, teniendo para ello, conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Tercera de este CONTRATO, el poder de ejercer la representación y defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a efectos de que, entre otros, los ADQUIRENTES y los FIDEICOMISARIOS cumplan con efectuar los pagos y desembolsos correspondientes en los términos y condiciones pactados con el FIDEICOMITENTE, y que los mismos se canalicen a través de la respectiva CUENTA DEL FIDEICOMISO que corresponda.==========

6.8. Las PARTES declaran de manera expresa que LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR y los FIDEICOMISARIOS no han asumido ni asumirán directa ni indirectamente, ninguna obligación o responsabilidad de cargo del FIDEICOMITENTE vinculada con el desarrollo y ejecución total del PROYECTO, sin perjuicio del derecho del FIDEICOMITENTE de proceder conforme a lo establecido en el numeral 6.10.==========

Consecuentemente, LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR y los FIDEICOMISARIOS no asumen ningún tipo de responsabilidad referida a que los importes que se canalicen a través del presente fideicomiso sean suficientes para cancelar todos los costos en los que se haya incurrido o se incurra para el desarrollo y ejecución total del PROYECTO.==========

6.9. LA FIDUCIARIA manifiesta su aceptación en asumir el dominio fiduciario y ejercer todos los actos necesarios sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO para cumplir la finalidad del presente fideicomiso de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO, en especial la de administrar los BIENES FIDEICOMETIDOS con estricta sujeción a los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO. No obstante ello, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Tercera de este CONTRATO, LA FIDUCIARIA deberá, a solicitud escrita de cualquiera de los FIDEICOMISARIOS, ejercer la representación y defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.==========

6.10. Si el incumplimiento del FIDEICOMITENTE se diera como consecuencia directa de un incumplimiento de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMISARIO JUNIOR en los "CONTRATOS DEL NEGOCIO", el primero tendrá derecho a iniciar las acciones que correspondan conforme y en virtud a lo establecido en los respectivos "CONTRATOS DEL NEGOCIO", según corresponda.==========

En este supuesto, el FIDEICOMISARIO JUNIOR no podrá alegar incumplimiento del FIDEICOMITENTE de sus obligaciones en los "CONTRATOS DEL NEGOCIO", si dicho incumplimiento se diera como consecuencia directa de un incumplimiento de las obligaciones del FIDEICOMISARIO JUNIOR en los respectivos "CONTRATOS DEL NEGOCIO", ni, por tanto, activar ninguna fórmula de ejecución prevista en los "CONTRATOS DEL NEGOCIO" y en la Cláusula Duodécima del CONTRATO.==========

Las PARTES dejan expresa constancia que la presente disposición será únicamente aplicable en la relación entre el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE, en ese sentido, el FIDEICOMITENTE no podrá alegar frente al FIDEICOMISARIO SENIOR que el incumplimiento en que haya incurrido se deba al incumplimiento del FIDEICOMISARIO JUNIOR de sus obligaciones bajo los "CONTRATOS DEL NEGOCIO" conforme a lo establecido en la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.==========

CAPITULO II==========

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO Y DE LOS PRESUPUESTOS DEL PROYECTO==========

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

7.1. A fin de cumplir con el propósito del presente CONTRATO, LA FIDUCIARIA procederá de la siguiente manera con relación a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO:==========

7.1.1. Con relación a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA procederá a solicitar la apertura de la CUENTA ADMINISTRACIÓN, la CUENTA RECAUDADORA y la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO en el BANCO RECOLECTOR, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de suscrito el presente CONTRATO. ==========

7.1.2. Una vez abierta cualquiera de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA deberá comunicar por escrito al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO SENIOR, y al FIDEICOMISARIO JUNIOR el número de las respectivas CUENTAS DEL FIDEICOMISO en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES.==========

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

7.3. Los portes, tributos o comisiones que se generen por la operación y mantenimiento de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, así como por las transferencias de fondos que se efectúen hacia y desde las mismas –incluyendo transferencias interbancarias– y los servicios bancarios contratados de conformidad con lo dispuesto en el numeral anterior, serán atendidos por el FIDEICOMITENTE de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta de este CONTRATO. De no existir fondos disponibles en dichas cuentas, el FIDEICOMITENTE se hará cargo directamente de dichos costos, mediante el abono de los fondos necesarios en la cuenta que para este efecto señale LA FIDUCIARIA, pudiendo utilizar para dicho fin los recursos provenientes de la "ASOCIACIÓN".==========

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

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

7.5. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1215 del Código Civil peruano, la cesión de los DERECHOS DE COBRO, los FLUJOS DINERARIOS, los FLUJOS DESEMBOLSOS y los FLUJOS ARRENDAMIENTO se materializará de la siguiente manera.==========

7.5.1 Respecto de los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES y los FLUJOS DINERARIOS, el FIDEICOMITENTE deberá incluir en cada CONTRATO DE TRANSFERENCIA que suscriba o que hubiera suscrito, una cláusula que tenga el siguiente tenor en donde se deje expresa constancia que los DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES han sido cedidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y, en consecuencia, el respectivo ADQUIRENTE debe realizar el pago del precio pactado por las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o ESTACIONAMIENTOS, y porcentajes sobre las ÁREAS COMUNES – incluyendo la cuota inicial y el saldo de precio, de ser el caso– en la CUENTA RECAUDADORA; tratándose de aquellos casos en los que aplique en mecanismo señalado en el numeral 7.7 siguiente, la transferencia de los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL se producirá luego de aprobado el respectivo CRÉDITO HIPOTECARIO, según lo establecido en el numeral 7.7. de la Cláusula Séptima del CONTRATO:==========

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

(a) Son de dominio fiduciario de La Fiduciaria S.A.==========

(b) Los pagos correspondientes a dichos derechos de crédito y los flujos dinerarios deberán ser pagados: (i) mediante transferencia bancaria o depósito en la cuenta bancaria indicada en el párrafo subsiguiente; o, (ii) de ser el caso, mediante cheque de gerencia o cheque certificado emitidos como "no negociable" a la orden de La Fiduciaria S.A., los que deberán ser depositados por el adquirente/comprador en la cuenta indicada a continuación.==========

(c) En razón de la cesión, dichos derechos de crédito y los flujos dinerarios derivados de estos no podrán ser compensados contra ninguna obligación que VIVA GYM S.A. pudiera tener frente al adquirente/comprador.==========

En consecuencia, los pagos deberán realizarse directamente en la cuenta bancaria denominada "La Fiduciaria Fid. VIVA GYM. Rec.]" y que se identifica por el No. _____, abierta en el Banco de Crédito del Perú. Por lo tanto, queda prohibido que el pago de los derechos de crédito cedidos por VIVA GYM S.A. a favor de La Fiduciaria S.A. sean depositados en cuentas bancarias distintas a la antes indicada o a través de un medio de pago o

cheque emitido a nombre de un tercero distinto a La Fiduciaria S.A. (fiduciario), con cargo a entenderse el pago por no realizado.==========
Cabe mencionar, que toda modificación o suspensión de la forma en que deben ser efectuados los pagos de los derechos de crédito, solo podrá ser instruida mediante comunicación notarial suscrita por La Fiduciaria S.A. En tal sentido, VIVA GYM S.A. declara de manera expresa que, en la eventualidad que remita instrucciones sin cumplir con la exigencia antes mencionada, indicando lo contrario, la instrucción de pago contenida en el párrafo anterior se mantendrá plenamente vigente, debiendo el adquirente/comprador continuar efectuando los pagos a La Fiduciaria S.A. en la forma indicada en el párrafo anterior, sin responsabilidad alguna y considerándose estos pagos –en todos los casos- como correctamente efectuados.==========
Para los casos en los que el (los) Comprador(es) haya(n) optado por el Fraccionamiento Cuota Inicial, el pago de las armadas correspondientes a la Cuota Inicial deberá efectuarse en la cuenta bancaria No. [*] del Banco [*] de titularidad de VIVA GYM S.A., en las oportunidades previstas en la Cláusula [*] del Contrato, cuya cesión al Patrimonio Fideicometido administrado por La Fiduciaria S.A. se producirá luego de la aprobación del crédito hipotecario respectivo a favor del (los) Comprador(es)."==========

7.5.2 Respecto de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS y los FLUJOS DESEMBOLSOS derivados del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, el BANCO RECOLECTOR acepta la cesión de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y se compromete –mediante su intervención en el presente CONTRATO– a transferir los FLUJOS DESEMBOLSOS a la CUENTA ADMINISTRACIÓN.==========

7.6 Respecto de los FLUJOS ARRENDAMIENTO y su canalización en la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO, LA FIDUCIARIA conjuntamente con el FIDEICOMITENTE, remitirán una comunicación de acuerdo al ANEXO 3, mediante la cual comuniquen a COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A. que dichos flujos han sido cedidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, e informando –dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES de abierta– el número de la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO donde deberán ser depositados.==========

7.7 Queda claramente establecido por las PARTES que la administración de los FLUJOS APORTES, los FLUJOS DESEMBOLSOS y los FLUJOS DINERARIOS se efectuará a partir del momento en que se canalicen los mismos a través de la CUENTA ADMINISTRACIÓN o CUENTA RECAUDADORA, según corresponda, no obstante que LA FIDUCIARIA ostenta el dominio fiduciario sobre dichos bienes desde la fecha de suscripción del CONTRATO. ==========

7.8 Dentro de su estructura de negocio, el FIDEICOMITENTE implementará un nuevo mecanismo de venta de los INMUEBLES, denominado Fraccionamiento Cuota Inicial. Mediante dicho mecanismo, el FIDEICOMITENTE conferirá un plazo para el pago de la cuota inicial que los ADQUIRENTES deben pagar de acuerdo a lo establecido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que figuran en el ANEXO 3 del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS. Dicho mecanismo incluye la obligación de los ADQUIRENTES de canalizar a cuentas de libre disposición del FIDEICOMITENTE cada una de las cuotas correspondientes a la cuota Inicial antes mencionada.==========
En tal sentido, por medio de la presente las PARTES acuerdan que los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL, se mantendrán en una cuenta del FIDEICOMITENTE. El FIDEICOMITENTE se obliga a transferir los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL derivados de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA a la CUENTA RECAUDADORA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la aprobación del crédito hipotecario de cada ADQUIRENTE.==========

7.8: En caso se resuelva un CONTRATO DE TRANSFERENCIA antes de que el ADQUIRENTE termine de pagar la cuota Inicial, el FIDEICOMITENTE devolverá al ADQUIRENTE los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL que éste le hubiera entregado, con cargo a los fondos existentes en las cuentas de su titularidad en donde tales flujos se hubieren depositados.==========

7.9. En tanto no se produzca cualquiera de los hechos mencionados en los numerales 7.7 y 7.8 precedentes, los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL se encontrarán en una cuenta del FIDEICOMITENTE y no formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.==========

7.10. Respecto a los FLUJOS DINERARIOS, en caso que los ADQUIRENTES no cumpliesen con el pago oportuno e íntegro de sus obligaciones bajo los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, originando un retraso en la percepción de los FLUJOS DINERARIOS, el FIDEICOMITENTE se obliga a dar inmediato aviso a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, sobre dicha situación e iniciar las acciones judiciales o extrajudiciales o cualquier otra acción necesaria para que se produzca la recaudación efectiva y total de dichos FLUJOS DINERARIOS. El costo de llevar adelante los procesos judiciales o extrajudiciales o cualquier otra acción necesaria para que se produzca la recaudación efectiva de los citados flujos, será de cuenta y cargo del FIDEICOMITENTE, y se atenderá de acuerdo a lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO. ==========

7.11. Los FLUJOS DINERARIOS recaudados como consecuencia de las acciones y/o de los procesos judiciales, extrajudiciales, arbitrales o administrativos correspondientes, formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En tal sentido, el FIDEICOMITENTE y el DEPOSITARIO se obligan a depositar dichos flujos en la CUENTA RECAUDADORA, a más tardar dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haberlos

recibido.==========

7.12. Lo indicado en los párrafos precedentes, no excluye el derecho y obligación de LA FIDUCIARIA de proceder con la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Tercera del CONTRATO.==========

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

De la CUENTA ADMINISTRACIÓN y CUENTA RECAUDADORA:==========

8.1. En la CUENTA RECAUDADORA, los ADQUIRENTES y/o las INSTITUCIONES FINANCIERAS que otorgasen CRÉDITOS HIPOTECARIOS, deberán depositar los FLUJOS DINERARIOS.==========

8.2. En la CUENTA ADMINISTRACIÓN:==========

8.2.1 LA FIDUCIARIA deberá transferir los flujos provenientes de la CUENTA RECAUDADORA, conforme a lo establecido en el presente CONTRATO;==========

8.2.2 El FIDEICOMISARIO SENIOR deberá transferir los FLUJOS DESEMBOLSOS conforme a lo establecido en el presente CONTRATO;=======

8.2.3 LA FIDUCIARIA deberá transferir los *"FLUJOS POR SEGUROS"* acreditados en la "CUENTA SEGUROS" dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES de acreditados en dicha cuenta;==========

8.2.4 LA FIDUCIARIA deberá depositar los flujos provenientes de las eventuales ejecuciones de las CARTAS FIANZA.==========

8.2.5 El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, según corresponda, deberán depositar los FLUJOS APORTES, de conformidad con los compromisos asumidos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.==========

8.3. Durante la vigencia del presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE no podrá percibir directamente ningún FLUJO DINERARIO, FLUJO DESEMBOLSO, FLUJO ARRENDAMIENTO y tampoco ningún FLUJO APORTE. ==========

8.4. No obstante lo antes indicado, en el caso en que el FIDEICOMITENTE recibiera excepcionalmente de manera directa algún pago considerado dentro de la definición de FLUJO DINERARIO, FLUJO APORTE, FLUJO DESEMBOLSO o FLUJO ARRENDAMIENTO, éste asume –y de manera solidaria con el DEPOSITARIO- la obligación de depositarlo en la CUENTA DEL FIDEICOMISO que corresponda, a más tardar dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha en que el FIDEICOMITENTE recibió dichos montos. En caso el FIDEICOMITENTE exceda el plazo antes mencionado, deberá considerar a partir de dicha demora los intereses legales correspondientes. Las PARTES declaran expresamente que LA FIDUCIARIA no será responsable de validar o confirmar el monto al que ascienden los intereses legales antes indicados, siendo de entera responsabilidad del FIDEICOMITENTE cumplir con el pago de los mismos. El incumplimiento de esta obligación conllevará las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO les correspondan al FIDEICOMITENTE y al DEPOSITARIO, sin perjuicio del derecho de los FIDEICOMISARIOS según aplique de considerar este evento como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR.==========

De las transferencias de fondos de la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN:==========

8.5. Los fondos acreditados en la CUENTA RECAUDADORA serán transferidos a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, en cada oportunidad en que el SUPERVISOR remita una INSTRUCCIÓN, conforme a lo señalado en el numeral 8.6 siguiente.==========

A efectos de verificar la correcta banalización de los FLUJOS DINERARIOS de la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, el SUPERVISOR remitirá a la FIDUCIARIA, semanalmente un archivo en formato Excel que detalle la relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, cuyos flujos dinerarios se encuentren en la CUENTA RECAUDADORA, detallando la siguiente información:==========

- Cuando aún no se haya desembolsado el CRÉDITO HIPOTECARIO, se deberá identificar el depósito de la cuota inicial del precio de venta en la CUENTA RECAUDADORA; o,==========

- Cuando el CRÉDITO HIPOTECARIO haya sido desembolsado, se deberá identificar el desembolso de la INSTITUCIÓN FINANCIERA y el depósito correspondiente a la cuota inicial, en caso este último no haya sido identificado con anterioridad por el SUPERVISOR, en la CUENTA RECAUDADORA; o, ==========

- En el caso de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA pagados al contado, es decir, sin financiamiento alguno de INSTITUCIONES FINANCIERAS, se deberá identificar el depósito del íntegro del monto que corresponda respecto del CONTRATO DE TRANSFERENCIA en la CUENTA RECAUDADORA. ==========

Sin perjuicio del archivo referido anteriormente que sea remitido por el SUPERVISOR, el FIDEICOMITENTE debe haber remitido los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA conforme a lo señalado en el numeral 8.2.5. del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS. ==========

En caso el SUPERVISOR –al momento de elaborar el archivo en formato Excel señalado anteriormente– determine alguna diferencia entre lo establecido en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y los montos acreditados en la CUENTA RECAUDADORA, deberá enviar una comunicación en dicho sentido

al FIDEICOMITENTE, con copia a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, a efectos de que a más tardar dentro de los treinta (30) DÍAS HÁBILES siguientes de comunicada la diferencia referida anteriormente, remita la información correspondiente al SUPERVISOR con copia a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS a efectos de corregir las diferencias detectadas; de no remitirla, LA FIDUCIARIA suspenderá las liberaciones de fondos que sean solicitadas con posterioridad por el SUPERVISOR respecto de los flujos que no han sido acreditados de acuerdo a la verificación realizada por el mismo. =

Del requerimiento y aplicación de los fondos acreditados en la CUENTA DE ADMINISTRACIÓN:==========

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

8.6.1 Del destino de los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN:==========

Los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN se utilizarán para el desarrollo y ejecución del PROYECTO –en cualquiera de sus ETAPAS– hasta su culminación, de acuerdo a las INSTRUCCIONES que para tal efecto remitirá el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA, aprobadas previamente por el FIDEICOMISARIO SENIOR, con estricta sujeción al PRESUPUESTO DE HABILITACIÓN URBANA y al PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN, y según el procedimiento de requerimiento y aplicación mensual establecido en los siguientes numerales de ésta Cláusula Octava.==========

Con relación a los *"FLUJOS POR SEGUROS"* acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, se deberá observar lo establecido en el numeral 8.10 siguiente.==========

8.6.2 De la elaboración del informe mensual del SUPERVISOR: ==========

Como parte del procedimiento para la aplicación de los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, El FIDEICOMITENTE y/o el CONSTRUCTOR, deberán entregar al SUPERVISOR dentro del décimo quinto (15) día calendario de cada mes, o en la fecha de cada mes que lo requiera el SUPERVISOR, la información necesaria requerida por éste a efecto que proceda a elaborar: ==========

(i) un informe donde se compare el avance de obra proyectado versus el avance de obra real, teniendo en consideración lo establecido en los CRONOGRAMAS, según corresponda, e indicando si existen retrasos, así como, de ser el caso, explicando la razón de tales retrasos; ==========

(ii) un informe en donde se compare el presupuesto proyectado versus el presupuesto real, tomando en consideración lo establecido en los PRESUPUESTOS e indicando si existen desviaciones en cada uno de los PRESUPUESTOS, el porcentaje de tales desviaciones y la razón de las mismas;

(iii) un informe del avance en ventas indicando qué INMUEBLES han sido materia de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, su correspondiente modalidad de pago y el monto del precio de venta pagado o por pagar; y/o, ==========

(iv) cualquier otro informe o información requerida por los FIDEICOMISARIOS que tenga por objeto acreditar el cumplimiento de los CRONOGRAMAS, los PRESUPUESTOS y/o el adecuado uso de los fondos previamente desembolsados, y/o cualquier otro aspecto referido al cumplimiento del presente CONTRATO y del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.==========

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

8.6.3 Del requerimiento y destino de fondos: Durante el plazo de ejecución del PROYECTO y hasta un máximo de cuatro (4) veces por cada mes calendario, el FIDEICOMITENTE podrá enviar al SUPERVISOR un requerimiento de fondos solicitando la realización de las operaciones descritas en numeral 8.6.4 siguiente. Para tales efectos, una vez recibido por parte del SUPERVISOR el requerimiento de fondos del FIDEICOMITENTE, el SUPERVISOR procederá a revisar el informe correspondiente al mes inmediato anterior con la finalidad de determinar si la solicitud de fondos se encuentra acorde a lo establecido en dicho informe, en un plazo máximo de dos (2) DÍAS HÁBILES de realizado el requerimiento de fondos. En caso el SUPERVISOR determine que la solicitud no se encuentra acorde al informe mensual, el SUPERVISOR coordinará con el FIDEICOMITENTE su adecuación.==========

En tal sentido, para efectos de las transferencias entre las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y el pago de los costos del PROYECTO, el SUPERVISOR remitirá una INSTRUCCIÓN a LA FIDUCIARIA –con copia a los FIDEICOMISARIOS y al FIDEICOMITENTE– antes de las dieciséis horas (16:00) del DÍA HÁBIL correspondiente al envío de la referida INSTRUCCIÓN, a efectos de realizar las operaciones dentro del plazo referido en el presente numeral.====

El FIDEICOMISARIO SENIOR podrá aprobar u objetar los pagos requeridos por el SUPERVISOR en la INSTRUCCIÓN, para lo cual deberá comunicar a LA FIDUCIARIA, la aprobación u objeción a la transferencia de fondos –con copia al SUPERVISOR, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR–, dentro de los dos (02) DÍAS HÁBILES siguientes de haber sido notificado con dicha INSTRUCCIÓN y hasta las dieciocho horas (18:00) de dicho segundo (2°) DÍA HÁBIL. Vencido dicho plazo sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u objeción, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa y en ese sentido, LA FIDUCIARIA no procederá con la ejecución de la misma sin responsabilidad alguna por ello.

En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR objetase la INSTRUCCIÓN, el SUPERVISOR deberá modificar la misma o fundamentar adecuadamente ésta al DÍA HÁBIL de haber tenido conocimiento de la objeción, debiendo hacer llegar a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO SENIOR las nuevas INSTRUCCIONES, activándose nuevamente el plazo establecido en el párrafo anterior. En caso, el SUPERVISOR no cumpla con subsanar las observaciones u objeciones, LA FIDUCIARIA no efectuará las respectivas transferencias de fondos, salvo que reciba del FIDEICOMISARIO SENIOR una instrucción en sentido contrario.==========

Una vez obtenida la aprobación de la INSTRUCCIÓN por parte del FIDEICOMISARIO SENIOR, LA FIDUCIARIA realizará las operaciones contenidas en la referida INSTRUCCIÓN dentro del DÍA HÁBIL siguiente. ==========

8.6.4 Las INSTRUCCIONES remitidas por el SUPERVISOR referidas en el numeral precedente, solicitarán la realización de las siguientes operaciones con cargo a los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN: ==========

i. Transferencia de fondos a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE;==========

ii. Transferencia de fondos a cuentas de terceros;==========

iii. Emisión de cheques de gerencia a favor de terceros; siguiendo el procedimiento establecido en los párrafos siguientes;==========

iv. Pago de los tributos establecidos por las LEYES APLICABLES que graven los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la constitución, ejecución o terminación del presente fideicomiso; existentes o por crearse en el futuro;==========

v. Amortizaciones del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, dicho monto será transferido a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE;==========

vi. Emisión de cheques de gerencia a favor de los proveedores de servicios cuyas detracciones correspondan a las operaciones mencionadas en los numeral (ii) y (iii) anteriores, –debidamente individualizadas– y que sean pagadas por el FIDEICOMITENTE; en caso las INSTRUCCIONES no detallen las detracciones, las demás PARTES –sin asumir responsabilidad alguna– considerarán que el FIDEICOMITENTE ya ha realizado el pago de las mismas o se ha coordinado para que el proveedor las realice;==========

vii. Devolución de los APORTES y/o la distribución de "UTILIDADES NETAS", de acuerdo con la liquidación que el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE haya realizado para tales efectos, de acuerdo a lo regulado en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, la cual deberá incluir la liquidación de los impuestos que resulten aplicables a dichas liberaciones; y,==========

viii. Pagos al FIDEICOMISARIO SENIOR derivados de la subrogación del FIDEICOMITENTE en la posición contractual del FIDEICOMISARIO SENIOR, en un CRÉDITO HIPOTECARIO, de acuerdo con las LEYES APLICABLES, con lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO, y sólo en caso corresponda ello, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.4.2 de la Cláusula Octava del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.==========

Asimismo, las INSTRUCCIONES deberán contener el monto a ser transferido desde la CUENTA RECAUDADORA a la CUENTA ADMINISTRACIÓN. ===

A solicitud del SUPERVISOR, los cheques emitidos conforme al párrafo anterior, podrán ser entregados directamente al FIDEICOMITENTE, quien los recogerá en alguna de las oficinas del BANCO RECOLECTOR, a su elección. Asimismo, las PARTES dejan establecido que las disposiciones de dinero antes señaladas, deberán estar exclusivamente destinadas a cubrir los costos y gastos del PROYECTO, lo cual será verificado por el SUPERVISOR.====

A efecto de atender las INSTRUCCIONES, el FIDEICOMITENTE deberá remitir al SUPERVISOR, y este a su vez a LA FIDUCIARIA –debidamente aprobado por el FIDEICOMISARIO SENIOR– un archivo electrónico en el sistema que opere el BANCO RECOLECTOR, que contenga los pagos a ser realizados.==========

En ese sentido, LA FIDUCIARIA deberá cumplir la INSTRUCCIÓN, sin perjuicio de lo establecido en los informes que remita el SUPERVISOR, siempre que: (i) la INSTRUCCIÓN cuente con la previa aprobación del FIDEICOMISARIO SENIOR; (ii) LA FIDUCIARIA no haya sido notificada de parte de cualquiera de los FIDEICOMISARIOS, según corresponda, de la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo IV de este CONTRATO; y, (iii) la INSTRUCCIÓN esté referida a pagos exclusivamente destinados a cubrir los gastos y costos del PROYECTO, y consten en los PRESUPUESTOS, lo cual será verificado por el SUPERVISOR. ==========

En caso la CUENTA ADMINISTRACIÓN no cuente con fondos suficientes para atender la INSTRUCCIÓN del SUPERVISOR, LA FIDUCIARIA deberá comunicarlo al SUPERVISOR y al FIDEICOMITENTE, con copia a los FIDEICOMISARIOS, a efectos de que, en caso existan fondos en la CUENTA RECAUDADORA se observe el procedimiento establecido en el numeral 8.5 anterior. En caso no existan fondos suficientes en la CUENTA RECAUDADORA, ni en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, LA FIDUCIARIA podrá atender dicha INSTRUCCIÓN de manera parcial y/o proceder una vez que se acrediten los fondos necesarios. Cabe señalar que, LA FIDUCIARIA no será responsable por la no atención y/o atención parcial de dicha INSTRUCCIÓN.==========

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, una vez recibida la comunicación antes señalada, el FIDEICOMITENTE se encontrará obligado a completar los montos faltantes para cubrir el requerimiento del SUPERVISOR dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes directamente, pudiendo

utilizar para dicho fin los recursos provenientes de la "ASOCIACIÓN" y/o los FLUJOS ARRENDAMIENTO. El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE de la obligación señalada en el párrafo anterior constituirá un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE.==========

Ni LA FIDUCIARIA, ni el SUPERVISOR, ni los FIDEICOMISARIOS serán responsables de que los montos depositados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO sean suficientes para atender las transferencias solicitadas por el SUPERVISOR en virtud de las INSTRUCCIONES remitidas.==========

8.6.5 El FIDEICOMITENTE exime de total responsabilidad a LA FIDUCIARIA, a los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR del pago de todas las obligaciones derivadas de sueldos, salarios, beneficios, aportes y contribuciones a la seguridad, o cualquier otra carga y/o tributo de índole laboral o previsional que se genere con motivo de la ejecución del PROYECTO, declarando expresamente que dichos montos no serán de cargo de LA FIDUCIARIA, del SUPERVISOR o de los FIDEICOMISARIOS. ==========

8.6.6 Liberación de flujos: El FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, podrán acordar la liberación de fondos a su favor, de acuerdo con las "LIQUIDACIONES PROVISIONALES", y la devolución parcial del capital por los APORTES realizados por el FIDEICOMISARIO JUNIOR y por el FIDEICOMITENTE, según estos términos son definidos en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Para dicho efecto, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR deberán remitir una comunicación al FIDEICOMISARIO SENIOR a efecto que éste preste por escrito (vía correo electrónico de conformidad con lo establecido en el numeral 21.2 de la Cláusula Vigésimo Primera) su conformidad de manera previa a dicha liberación.==========

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

Los flujos liberados serán transferidos por LA FIDUCIARIA a favor del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO JUNIOR, *pari passu* y conforme con los porcentajes de sus respectivas participaciones establecidos en ejecución del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, en las cuentas que estos últimos señalen. El FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE enviarán conjuntamente, la liquidación correspondiente a los porcentajes de participación en virtud a lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.==========

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

8.8 En el caso en que LA FIDUCIARIA recibiera una instrucción de parte del FIDEICOMISARIO SENIOR solicitándole la ejecución de una o más de las CARTAS FIANZAS, los flujos derivados de dicha ejecución deberán ser depositados por LA FIDUCIARIA en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.=====

8.8 Una vez acreditados dichos flujos en la CUENTA ADMINISTRACIÓN, LA FIDUCIARIA informará de tal hecho al FIDEICOMITENTE, al SUPERVISOR y a los FIDEICOMISARIOS. ==========

8.9 Con los fondos acreditados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN derivados de la ejecución de las CARTAS FIANZAS se efectuarán los cargos necesarios para: (i) la contratación de un nuevo constructor, conforme al procedimiento establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS; (ii) la culminación de las obras correspondientes a la ETAPA del PROYECTO respecto de la cual se haya producido un incumplimiento por parte del CONSTRUCTOR; o, (iii) para cubrir los costos y gastos que sean necesarios con el objeto de que se corrijan los defectos o vicios de la respectiva ETAPA del PROYECTO, según los términos acordados con el nuevo CONSTRUCTOR en el respectivo contrato de obra. A efectos de solicitar los cargos referidos anteriormente, el SUPERVISOR remitirá una INSTRUCCIÓN en dicho sentido de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.6 anterior. ==========

Del destino de los "*FLUJOS POR SEGUROS*":==========

8.10. Los "FLUJOS POR SEGUROS" transferidos a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, conforme a lo establecido en el presente CONTRATO, serán destinados a la restitución de las "*OBRAS DE EDIFICACIÓN*" y demás "*BIENES FIDEICOMETIDOS*"; sin embargo, en caso de existir una diferencia (positiva) entre el importe necesario para dicha restitución y el importe que se encuentra acreditado en la CUENTA ADMINISTRACIÓN derivado de la ejecución de las "*PÓLIZAS DE SEGURO*", dicha diferencia será destinada al pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO al FIDEICOMISARIO SENIOR, y en caso, se acredite un importe restante el mismo será destinado al pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR correspondientes al FIDEICOMISARIO JUNIOR. ==========

Para dicho fin, el SUPERVISOR elaborará una INSTRUCCIÓN, la cual será remitida a LA FIDUCIARIA, con copia a los FIDEICOMISARIOS y al FIDEICOMITENTE, siendo aplicable el mismo procedimiento contenido en el numeral 8.6.3 y 8.6.4 a efectos que la INSTRUCCIÓN sea atendida por LA FIDUCIARIA. ==========

De la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO: ==========

8.11. En la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO se encontrarán acreditados los FLUJOS ARRENDAMIENTO que sean depositados por la COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A., en su calidad de arrendataria bajo el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Estos flujos serán considerados como ingresos extraordinarios del PROYECTO, según lo señalado en el CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION.==

8.12. Los flujos dinerarios acreditados en la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO, serán liberados mediante el envío de una comunicación conjunta del FIDEICOMITENTE y del FIDEICOMISARIO JUNIOR a LA FIDUCIARIA solicitando que los mismos sean transferidos a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE para que el FIDEICOMITENTE los destine para la ejecución del PROYECTO o sean distribuidos entre el FIDEICOMISARIO JUNIOR y FIDEICOMITENTE, según se señala en el CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION. Para tal efecto, en la comunicación que remitan conjuntamente el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR deberá indicarse el importe que deberá ser transferido a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE, transferencia que será realizada por LA FIDUCIARIA dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la comunicación referida anteriormente, teniendo como único requisito para que se produzca dicha transferencia, la presentación del documento que acredite su ingreso a la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO. En caso los flujos dinerarios acreditados en la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO sean insuficientes para realizar la transferencia solicitada por el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, LA FIDUCIARIA remitirá una comunicación al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR en ese sentido, transfiriendo a la CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE los flujos que se encuentren acreditados en la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO.==========

De las auditorías:==========

8.13 El FIDEICOMITENTE -de conformidad con lo dispuesto en el artículo 226 de la Ley General de Sociedades- y a lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, debe contratar la realización anual de una auditoría externa respecto de su actividad y operación del PROYECTO, dentro de los primeros treinta (30) DÍAS HÁBILES de iniciado el ejercicio fiscal siguiente. Para dicho efecto, la empresa auditora que El FIDEICOMITENTE contrate, deberá encontrarse dentro de las listadas en el ANEXO 4.==========

El informe de auditoría debe incluir un pronunciamiento respecto de: (a) la correcta canalización de la totalidad de los FLUJOS DINERARIOS, FLUJOS DESEMBOLSOS, FLUJOS APORTES y FLUJOS ARRENDAMIENTO a través de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, según corresponda, y de ser el caso, de la totalidad de *"FLUJOS POR SEGUROS"* y de los flujos derivados de la ejecución de CARTAS FIANZA; y, (b) el cumplimiento correcto y oportuno de las obligaciones contenidas en la Cláusula Novena del presente CONTRATO. El FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA –con copia a los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR– dicho informe de auditoría, dentro de los noventa (90) días calendario de culminado el año calendario. ========

No obstante lo antes señalado, y en el supuesto que: (i) el FIDEICOMITENTE no cumpliera con remitir a LA FIDUCIARIA –con copia a los FIDEICOMISARIOS y al SUPERVISOR–, el informe al que hace referencia el párrafo anterior; o ii) dicho informe no contemplara el pronunciamiento del auditor externo respecto de los literales (a) y (b) señalados en el párrafo anterior; LA FIDUCIARIA, a instrucción del FIDEICOMISARIO SENIOR, podrá contratar directamente a una de las empresas auditoras señaladas en el ANEXO 4 para la realización de la auditoría.==========

Para dicho efecto, el FIDEICOMISARIO SENIOR contará con un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha de recepción del informe de auditoría o desde la fecha de vencimiento para la entrega del informe de auditoría correspondiente, de ser el caso, a efecto de comunicar a LA FIDUCIARIA el nombre de la empresa auditora a ser contratada, la misma que deberá encontrarse dentro del listado de empresas auditoras señaladas en el ANEXO 4. ==========

8.14 En caso las empresas auditoras consignadas en el ANEXO 4 no estén prestando servicios de auditoría o no aceptaran el encargo que se les formule, LA FIDUCIARIA proporcionará al FIDEICOMISARIO SENIOR al menos dos (2) empresas auditoras de primer nivel a efectos de elegir a la empresa a ser contratada conforme el procedimiento y plazo establecido en el párrafo inmediato anterior. En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR no designara a la empresa auditora en los plazos antes indicados, LA FIDUCIARIA designará, de la relación propuesta, a una de las empresas auditoras a quien se le encargará la realización de las auditorías. En ningún caso LA FIDUCIARIA asumirá responsabilidad por la designación ni por el resultado del trabajo realizado por las empresas auditoras.==========

8.15 Los informes que emitan los auditores serán remitidos a LA FIDUCIARIA, a los FIDEICOMISARIOS, al FIDEICOMITENTE y al SUPERVISOR.

8.16 Todos los gastos y costos que genere la realización de las auditorías serán asumidos por el FIDEICOMITENTE, con cargo a los fondos acreditados en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.==========

Disposiciones aplicables a la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:==========

8.17 De conformidad con lo establecido en el artículo 252 de la LEY DE BANCOS, LA FIDUCIARIA no requiere de poder especial para la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Consecuentemente, LA FIDUCIARIA se encuentra plenamente facultada para operar las CUENTAS DEL FIDEICOMISO pudiendo disponer de los fondos acreditados en las mismas a través de transferencias bancarias o interbancarias o a través de la solicitud de cheques de gerencia con cargo a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, sin más limitaciones que las que pudieran estar establecidas en el presente CONTRATO.==========

8.18 Las transferencias entre cuentas bancarias de distintas instituciones financieras serán realizadas mediante el Banco Central de Reserva. El costo generado por dichas transferencias será atendido con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.==========

8.19 El SUPERVISOR tendrá derecho a solicitar a LA FIDUCIARIA los requerimientos o transferencias mensuales establecidas en el Convenio de Retribuciones, siendo que en caso sea necesario realizar transferencias o requerimientos adicionales a los antes mencionados, estos serán atendidos por LA FIDUCIARIA; quien cobrará la Comisión por Transferencias Adicionales establecidas en el Convenio de Retribuciones de LA FIDUCIARIA. ==========

8.20 El FIDEICOMITENTE podrá solicitar a LA FIDUCIARIA que invierta los FLUJOS DINERARIOS acreditados en la CUENTA RECAUDADORA y/o en la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO, en depósitos a plazo emitidos por el BANCO RECOLECTOR u "Overnight", en ambos casos según los términos y condiciones que negociará el FIDEICOMITENTE directamente con el FIDEICOMISARIO SENIOR, sin que LA FIDUCIARIA asuma ningún tipo de responsabilidad por la negociación, realización, ganancia o pérdida de capital de dichas inversiones.==========

El FIDEICOMITENTE podrá solicitar a LA FIDUCIARIA la realización de las inversiones descritas en el párrafo anterior y la redención o rescate de las mismas, en las oportunidades que considere convenientes. Por cada inversión o redención que se solicite, LA FIDUCIARIA cobrará la comisión que se indica en el "Convenio de Retribuciones".==========

8.21 En caso que cualquiera de los FIDEICOMISARIOS determinen, a su solo criterio, que se ha producido o que está próximo a producirse un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, dicho FIDEICOMISARIO deberá seguir el procedimiento establecido en la Cláusula Duodécima. ==========

NOVENA: DE LOS PRESUPUESTOS ==========

9.1 El PRESUPUESTO DE HABILITACIÓN URBANA y el PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN del PROYECTO, forman parte del presente CONTRATO como ANEXOS 1 y 2.==========

9.2 En caso el FIDEICOMITENTE decida proponer la modificación de cualquiera de los PRESUPUESTOS, deberá remitir su solicitud de modificación al FIDEICOMISARIO SENIOR y al SUPERVISOR, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR y a LA FIDUCIARIA. ==========

Se deja constancia que las solicitudes de modificación de los PRESUPUESTOS, presentadas por el FIDEICOMITENTE debidamente justificadas, no podrán ser negadas injustificadamente por el FIDEICOMISARIO SENIOR. Para efectos de las solicitudes de modificación de los PRESUPUESTOS, se entiende como razones justificadas, a manera enunciativa y no limitativa: (i) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR de las empresas de servicios en la entrega de la factibilidad de servicios, (ii) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la instalación de empalmes y suministros de servicios públicos; (iii) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la aprobación de anteproyectos, entrega de las licencias de obra, y demás permisos, licencias o autorizaciones, por parte de la Municipalidad Provincial del Callao o cualquier otra autoridad competente (iv) la demora no imputable al CONSTRUCTOR o FIDEICOMITENTE en la aprobación de estudios de impacto ambiental y/o vial, (v) las huelgas del Sector Construcción Civil no imputables al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR, (vi) la demora no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR en la inscripción de los títulos de propiedad por parte de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y, (vii) la demora generada por la ocurrencia de un evento de caso fortuito o fuerza mayor, o en general hechos de tercero no imputables al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR, o cualquier otra causa no imputable al FIDEICOMITENTE o al CONSTRUCTOR. ==========

9.3. En ese sentido, una vez recibida la solicitud de modificación de los PRESUPUESTOS por parte del FIDEICOMISARIO SENIOR, éste deberá evaluarla y emitir su aprobación u observación, dentro de los siete (7) DÍAS HÁBILES de haber recibido la misma. Vencido el plazo antes detallado sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa respecto a la aprobación de las modificaciones solicitadas por el FIDEICOMITENTE.==========

En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR observase los nuevos PRESUPUESTOS, de acuerdo a lo establecido en el párrafo inmediato anterior, el FIDEICOMITENTE tendrán un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES para subsanar o responder las observaciones formuladas y/o revisar nuevamente las modificaciones solicitadas, en el supuesto que el FIDEICOMITENTE estime que el plazo para la subsanación tenga que ser mayor al establecido en el presente párrafo, el FIDEICOMITENTE se lo comunicará al SUPERVISOR y al FIDEICOMISARIO SENIOR para que establezcan de manera conjunta un nuevo plazo para la subsanación y/o respuesta de las observaciones efectuadas por el FIDEICOMISARIO SENIOR. Remitidos los nuevos PRESUPUESTOS, el FIDEICOMISARIO SENIOR tendrá los mismos plazos indicados en el párrafo anterior para aprobar o desaprobar los mismos. Vencidos dichos plazos sin que el FIDEICOMISARIO SENIOR haya comunicado su aprobación u observación, ello se entenderá como una manifestación de voluntad negativa respecto a la aprobación de los nuevos PRESUPUESTOS remitidos por el FIDEICOMITENTE.==========

Las PARTES dejan expresa constancia que, respecto a los PRESUPUESTOS reformulados en virtud a una observación previamente efectuada, el FIDEICOMISARIO SENIOR sólo podrá pronunciarse sobre aquellos supuestos que hayan sido materia de una observación previa; salvo que en las subsanaciones se haya afectado algún aspecto distinto, sin perjuicio de su obligación de sustentar los motivos que lo llevaron a denegar la solicitud de modificación de los PRESUPUESTOS.==========

9.4. Mientras no se aprueben (expresamente) los PRESUPUESTOS o se llegue a un acuerdo sobre los mismos LA FIDUCIARIA tomará como

antes indicados. Siendo de entera responsabilidad del DEPOSITARIO cumplir con el pago de los mismos. A tal efecto, interviene en el presente CONTRATO el DEPOSITARIO quien asume, a título gratuito, las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO le corresponden, única y exclusivamente por la custodia de los fondos recibidos directamente por el FIDEICOMITENTE, conforme al presente numeral. El DEPOSITARIO se mantendrá durante la vigencia del CONTRATO.==========

11.2. El DEPOSITARIO será responsable del depósito de los FLUJOS DINERARIOS, los FLUJOS APORTES o los FLUJOS DESEMBOLSOS que por cualquier motivo sean recaudados extraordinariamente por el FIDEICOMITENTE, en la CUENTA DEL FIDEICOMISO correspondiente, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguiente de haberlos recibido, de acuerdo a lo establecido en este CONTRATO.==========

11.3. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE podrá sustituir al DEPOSITARIO siempre que: (i) el nuevo depositario desempeñe para el FIDEICOMITENTE, las funciones y responsabilidades que correspondían al DEPOSITARIO que sustituirá; y, (ii) cumpla el nuevo depositario con suscribir los documentos que razonablemente pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA a los efectos de asumir el cargo de DEPOSITARIO de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, cuya custodia le corresponde, en los términos señalados en el presente numeral. == 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 razonablemente pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA o por los FIDEICOMISARIOS 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 y dentro de los términos señalados en la presente cláusula.==========

11.4. 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 los FIDEICOMISARIOS dentro de los quince (15) DÍAS HÁBILES contados a partir de notificada la comunicación del FIDEICOMITENTE que incluya la propuesta de la persona designada como DEPOSITARIO sustituto. La objeción de los FIDEICOMISARIOS a la propuesta mencionada deberá encontrarse debidamente fundamentada y ser comunicada mediante carta dirigida al FIDEICOMITENTE y al otro FIDEICOMISARIO, con copia a LA FIDUCIARIA. Una vez vencido el referido plazo y en tanto no se hubiere remitido la referida objeción, dicho nombramiento se entenderá aprobado por las PARTES. ==========

CAPÍTULO IV==========

ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS EN CASO SE VERIFIQUE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO==========

DUODÉCIMA: PROCEDIMIENTO EN CASO SE VERIFIQUE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO Y/O UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR==========

12.1 En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR (para el caso de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO BANCO) y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR (para el caso de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR) tomen conocimiento de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, respectivamente, cualquiera de éstos podrá dirigir una carta por conducto notarial a LA FIDUCIARIA –con copia a las demás PARTES y al SUPERVISOR– comunicándole de la ocurrencia del incumplimiento. ==========

Luego de enviada la carta notarial correspondiente a LA FIDUCIARIA según lo indicado en el párrafo anterior, el FIDEICOMISARIO que envió la comunicación antes referida deberá convocar al otro FIDEICOMISARIO (de acuerdo a lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Primera) a una reunión que tendrá por objeto: (i) informar los alcances del EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o del EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR al otro FIDEICOMISARIO; y, (ii) analizar si se procederá a remitir una carta notarial a LA FIDUCIARIA instruyendo: (a) se proceda a ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; o (b) en caso el incumplimiento se encuentre vinculado a las obligaciones del CONSTRUCTOR, se proceda a la sustitución del CONSTRUCTOR, designando al nuevo constructor de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.3 del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.==========

La reunión referida en párrafo anterior, deberá ser convocada para que sea llevaba a cabo de manera presencial en la ciudad de Lima, o de manera no presencial vía telefónica, vía conferencia, o por cualquier otro medio similar, debiendo en estos casos, acreditarse la participación de ambos FIDEICOMISARIOS vía correo electrónico enviado por ambos FIDEICOMISARIOS al inicio de la reunión. La reunión deberá llevarse a cabo dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida la comunicación por el otro FIDEICOMISARIO. En caso los FIDEICOMISARIOS no logren un acuerdo con relación a la decisión a adoptar, el FIDEICOMISARIO SENIOR será quien finalmente adopte la decisión, teniendo voto dirimente.==========

El FIDEICOMISARIO SENIOR remitirá a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO JUNIOR, al SUPERVISOR y al FIDEICOMITENTE una comunicación con el resultado de la reunión y la decisión de ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o la sustitución del CONSTRUCTOR. Para el caso de la comunicación a ser remitida a LA FIDUCIARIA, ésta se realizará vía notarial. En caso se proceda con la sustitución del CONSTRUCTOR, el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá considerar la opinión del FIDEICOMISARIO JUNIOR para su designación.==========

Desde el día de la celebración de la reunión, el FIDEICOMISARIO SENIOR contará con un plazo máximo de cinco (05) DÍAS HÁBILES para remitir la

comunicación a la que se refiere el cuarto párrafo del presente numeral.==========

No obstante lo anterior, queda establecido que en tanto las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO no hayan sido canceladas íntegramente, únicamente el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá instruir a LA FIDUCIARIA; a su solo criterio, la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme al procedimiento establecido en este capítulo, ello luego de cumplidos los plazos dispuestos en el numeral anterior y sea que se haya producido o no la reunión con el FIDEICOMISARIO JUNIOR. En caso LA FIDUCIARIA reciba la carta notarial con la instrucción de sustitución del CONSTRUCTOR, o de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, ésta procederá conforme a los numerales siguientes de la presente Cláusula Duodécima. ==========

Las PARTES acuerdan expresamente que el procedimiento establecido en la presente Cláusula Duodécima, será aplicado siempre y todas las veces que ocurra o se mantenga cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR y/o EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO.==========

12.2 En caso LA FIDUCIARIA reciba la carta notarial con la instrucción de sustitución del CONSTRUCTOR, se deberá proceder conforme a lo establecido en el numeral 11.3 de la Cláusula Undécima del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS. En caso la carta contenga la instrucción de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, ésta procederá conforme a los numerales siguientes de la presente Cláusula Duodécima, ejecutando el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO e inmediatamente después el *"PATRIMONIO FIDEICOMETIDO"* conforme a lo establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS.==========

En caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO serán destinados por LA FIDUCIARIA de acuerdo a la siguiente prelación:==========

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

12.2.2. En segundo orden, para amortizar o cancelar todos los gastos y costos devengados y no pagados derivados del PROYECTO, así como los futuros que sean necesarios para culminar con la construcción de la ETAPA del PROYECTO que se venía desarrollando, de acuerdo a la liquidación que el SUPERVISOR proporcione a LA FIDUCIARIA. Lo establecido en el presente numeral tan solo será de aplicación cuando existan CONTRATOS DE TRANSFERENCIA firmados respecto de alguna de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS de dicha ETAPA.==========

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 establecido en la Cláusula Décimo Sexta; y en general, para cubrir cualquier monto que se le pudiese estar adeudando como consecuencia del presente fideicomiso.==========

12.2.4. En cuarto 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.==========

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

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

12.2.6. En sexto orden, en tanto existan fondos o bienes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y mediando instrucción del FIDEICOMISARIO SENIOR, otorgar al titular de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN el derecho a una alícuota del producto de la ejecución o de los bienes aún existentes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; teniendo el titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, derecho a recibir como monto máximo, el monto efectivamente pagado, señalado en el propio CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN. Este monto será igual al importe de la contraprestación estipulada en el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.==========

12.2.7. En séptimo orden, para pagar, amortizar o cancelar los montos adeudados al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMITENTE, *pari passu* y de acuerdo a lo señalado en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN por concepto de APORTES. Dicho pago será efectuado de acuerdo con la liquidación que para dicho efecto deberá elaborar el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE, deduciendo del APORTE del FIDEICOMITENTE los importes que conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta que debieron y no fueron asumidos por éste último con recursos propios. La liquidación deberá ser remitida a LA FIDUCIARIA y los montos correspondientes serán transferidos por LA FIDUCIARIA a las cuentas que le indiquen el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE respectivamente. Para tales efectos, el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE deberán enviar conjuntamente la liquidación antes indicada con una anticipación no menor a tres (3) DÍAS HÁBILES de la fecha estimada para realizar las transferencias del presente numeral. Para tales efectos, las PARTES dejan expresa constancia que LA FIDUCIARIA no estará obligada a verificar la veracidad o exactitud de dicha liquidación y, en caso no reciba la liquidación, no estará obligada a realizar transferencia alguna. En caso el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR no lleguen a un acuerdo y cualquiera de ellos le comunique dicho hecho a LA FIDUCIARIA

mediante comunicación notarial con copia a la otra PARTE, LA FIDUCIARIA procederá a designar a uno de los peritos señalados en la relación contenida en el ANEXO 18 del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, no asumiendo responsabilidad por la designación ni por la labor que le sea encomendada al mismo. Los gastos por la designación del perito serán cancelados con los flujos disponibles antes de la distribución conforme a la correspondiente liquidación. El perito tendrá quince (15) DÍAS HÁBILES para emitir la liquidación que deberá ser utilizada por LA FIDUCIARIA para realizar las transferencias al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMITENTE. ==========

12.2.8. En octavo orden y luego de atender los pagos a que se refieren los numerales precedentes, el importe remanente será transferido directamente por LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR *pari passu* y conforme con los porcentajes de sus respectivas participaciones establecidos en ejecución del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Para tales efectos, se deja expresa constancia que el monto equivalente a los tributos que resulten aplicables al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR será transferido a favor del FIDEICOMITENTE, de acuerdo con la liquidación que para dichos efectos el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE harán llegar conjuntamente a LA FIDUCIARIA con una anticipación no menor a tres (3) DÍAS HÁBILES de la fecha estimada para realizar las transferencias señaladas en el presente numeral. En dicha liquidación el FIDEICOMISARIO JUNIOR junto con el FIDEICOMITENTE procederán a indicar las cuentas a las cuales LA FIDUCIARIA deberá realizar las transferencias respectivamente. Para tales efectos, las PARTES dejan expresa constancia que LA FIDUCIARIA no estará obligada a verificar la veracidad o exactitud de dicha liquidación y, en caso no reciba la liquidación mencionada, transferirá el importe remanente aplicando una regla *pari passu*. En caso el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR no lleguen a un acuerdo y cualquiera de ellos le comunique dicho hecho a LA FIDUCIARIA mediante comunicación notarial con copia a la otra PARTE, LA FIDUCIARIA procederá a designar a uno de los peritos señalados en la relación contenida en el ANEXO 18 del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, no asumiendo responsabilidad por la designación ni por la labor que le sea encomendada al mismo. Los gastos por la designación del perito serán cancelados con los flujos disponibles antes de la distribución conforme a la correspondiente liquidación. El perito tendrá quince (15) DÍAS HÁBILES para emitir la liquidación que deberá ser utilizada por LA FIDUCIARIA para realizar las transferencias al FIDEICOMISARIO JUNIOR y al FIDEICOMITENTE.==========

LA FIDUCIARIA deberá de informar a las PARTES de los avances en el cumplimiento de los pagos establecidos en los numerales precedentes de acuerdo a los mecanismos de comunicación establecidos en el presente CONTRATO, dentro del DÍA HÁBIL siguiente de realizada la respectiva transferencia. ===

CAPÍTULO V==========

DISPOSICIONES FINALES==========

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

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

13.1. Transferir irrevocablemente a favor de LA FIDUCIARIA, y como en efecto lo hace por este acto, el dominio fiduciario sobre la totalidad de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. El FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir todos los documentos públicos o privados necesarios para efectuar dicha transferencia. ==========

13.2. Cumplir con todas y cada una de las obligaciones que hubiese asumido en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y al CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.==========

13.3 Asumir los gastos, costos y mantenimiento de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.==========

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

13.5. Asumir el pago de todos los tributos, cumpliendo con todas las obligaciones sustanciales y formales referidas a los tributos, que pudieran gravar el presente CONTRATO o se generen bajo este CONTRATO, conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta y Vigésimo Octava del CONTRATO.==========

13.6. Asumir frente a LA FIDUCIARIA, los FIDEICOMISARIOS, los ADQUIRENTES y cualquier tercero la responsabilidad de ejecutar el PROYECTO, de acuerdo a lo dispuesto en el presente CONTRATO. ==========

13.7. Dar inmediato aviso a LA FIDUCIARIA de cualquier hecho o circunstancia que afecte de cualquier manera el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos o los de los FIDEICOMISARIOS.==========

13.8. Presentar mensualmente a LA FIDUCIARIA los asientos contables correspondientes a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Asimismo, el FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA de manera mensual dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes la información contable referida a los bienes y derechos que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO actualizada al mes inmediato anterior. ==========

13.9. Remitir mensualmente a LA FIDUCIARIA los comprobantes de pago de los tributos que -de ser el caso- puedan afectar al PATRIMONIO

FIDEICOMETIDO, debida y oportunamente cancelados.==========

13.10 Transferir, a los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de recibidos –de ser el caso-, los FLUJOS APORTES, FLUJOS DINERARIOS, los FLUJOS DESEMBOLSOS y los FLUJOS ARRENDAMIENTO, a la CUENTA ADMINISTRACIÓN, a la CUENTA RECAUDADORA o a la CUENTA RECAUDADORA ARRENDAMIENTO, según corresponda.==========

13.11 Realizar los APORTES que le corresponda en las oportunidades y montos que se establezca en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y depositarlos en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.==========

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

Sin perjuicio de los acuerdos privados que puedan tener el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el único responsable frente al FIDEICOMISARIO SENIOR es el FIDEICOMITENTE. Por tanto, el único obligado a cumplir con las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO es el FIDEICOMITENTE.=======

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

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

14.1. Recibir del FIDEICOMITENTE, en fideicomiso, los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y administrarlos de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO. ==========

14.2. Solicitar, cuando corresponda, la apertura de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y comunicar ello al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR.==========

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

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

14.5. Realizar todas las gestiones necesarias a fin de que los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO sean transferidos a su favor en su condición de fiduciario, incluyendo las gestiones necesarias a efectos de inscribir el presente CONTRATO en la Central de Riesgos de la SBS y que se publique la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en el diario oficial El Peruano, todo ello 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 Mobiliario de Contratos.==========

14.6. En caso de presentarse un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR, proceder a administrar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de acuerdo a lo prescrito en la Cláusula Duodécima del presente CONTRATO.==========

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

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

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

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

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

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

14.13. Rendir cuentas ante el FIDEICOMITENTE, los FIDEICOMISARIOS y la SBS al término del fideicomiso 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.==========

14.14. Verificar -a través del SUPERVISOR- que los fondos solicitados por el FIDEICOMITENTE para gastos de promoción y venta en cada INSTRUCCIÓN, hayan sido utilizados en dicha partida. ==========

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

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

DÉCIMO QUINTA: DEL PLAZO DEL FIDEICOMISO ==========

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

(i) Que el CONSTRUCTOR concluya íntegramente con el PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.5 de la Cláusula Séptima del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS, y lo dispuesto en el presente CONTRATO.==========

(ii) Que la independización de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS se encuentre debidamente inscritas conforme a lo establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS;==========

(iii) Que se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS en las partidas registrales que correspondan a favor del FIDEICOMISARIO SENIOR o de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen otorgado dichos créditos, de ser el caso, conforme lo dispuesto en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS;==========

(iv) Que el FIDEICOMISARIO SENIOR y el FIDEICOMISARIO JUNIOR envíen una comunicación escrita a LA FIDUCIARIA en el sentido de dar por concluido el fideicomiso materia del presente CONTRATO, al haberse verificado las condiciones indicadas en los literales (i) al (iii) precedentes, en un plazo máximo de treinta (30) DÍAS HÁBILES contados desde la recepción de la comunicación del SUPERVISOR, informando que se han verificado las condiciones antes descritas ; y,==========

(v) Que se hayan atendido todas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS y los FIDEICOMISARIOS hayan procedido a comunicarle ello a LA FIDUCIARIA, lo que deberá ocurrir dentro de los siete (7) DÍAS HÁBILES siguientes de canceladas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; y el FIDEICOMISARIO JUNIOR haya comunicado a LA FIDUCIARIA que se ha producido la distribución de toda la "UTILIDAD NETA" correspondiente al "NEGOCIO" entre el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. Dicha comunicación deberá ser emitida por el FIDEICOMISARIO JUNIOR dentro de los siete (7) DÍAS HÁBILES siguientes de efectuada la distribución de la UTILIDAD NETA. ==========

15.2. El PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se entenderá liquidado en caso se ejecute de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Undécima del presente CONTRATO y se haya cumplido con lo establecido en la Cláusula Duodécima, y de ser el caso, se hayan cumplido las condiciones señaladas en los literales (i), (ii), (iii) y (iv) del numeral 15.1 de la presente cláusula, respecto a las ETAPAS en construcción no ejecutadas.==========

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

15.4. Una vez liquidado el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por cualquiera de las razones previstas en la presente Cláusula, LA FIDUCIARIA, en caso corresponda, procederá a restituir los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes a favor del FIDEICOMITENTE. A tal efecto, LA FIDUCIARIA se obliga a suscribir todos los documentos -públicos o privados- que sean necesarios para formalizar dicha restitución, debiendo informar por escrito a los FIDEICOMISARIOS acerca de la suscripción de los referidos documentos. ==========

15.5. Una vez liquidado el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y restituidos los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes, de ser el caso, se entenderá concluido el presente CONTRATO. ==========

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

16.1. LA FIDUCIARIA, por la labor que se le encomienda, cobrará las comisiones acordadas con el FIDEICOMITENTE en el "Convenio de Retribuciones" de LA FIDUCIARIA, el mismo que ha sido suscrito por las PARTES en la fecha del presente CONTRATO. El FIDEICOMITENTE cancelará dichas comisiones de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.==========

Para el pago de las comisiones de LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS autorizan a LA FIDUCIARIA a cargar el monto de las comisiones establecido en el Convenio de Retribuciones (incluidas expresamente todas las comisiones derivadas del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS) con los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO. En caso las CUENTAS DEL FIDEICOMISO -con las excepciones antes

indicadas- no contaran con fondos suficientes para atender las comisiones mencionadas, LA FIDUCIARIA podrá solicitar al FIDEICOMISARIO SENIOR, el cargo por los montos de dichas comisiones en cualquier cuenta que mantuviera abierta el FIDEICOMITENTE en dicho banco, bastando para ello que LA FIDUCIARIA le remita copia del comprobante de pago entregado al FIDEICOMITENTE, autorizando el FIDEICOMITENTE desde ya -de manera irrevocable- al FIDEICOMISARIO SENIOR a aceptar los cargos así presentados, pudiendo inclusive sobregirar las cuentas respectivas. En caso LA FIDUCIARIA cargase los montos correspondientes a las comisiones antes indicadas, en cualquier cuenta que el FIDEICOMITENTE mantuviese en el FIDEICOMISARIO SENIOR; el FIDEICOMITENTE podrá cargar dichos montos contra los recursos provenientes del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.==========

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

DÉCIMO SÉTIMA: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD==========

17.1. Las PARTES reconocen, acuerdan y declaran que las funciones que corresponden a LA FIDUCIARIA de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO no son discrecionales, y se sujetan a lo establecido en éste. Asimismo, las PARTES declaran que las obligaciones que LA FIDUCIARIA asume en virtud de lo dispuesto por el CONTRATO, son obligaciones de medios y no de resultados y que, en tal sentido, serán prestadas por LA FIDUCIARIA observando las cláusulas del mismo y las instrucciones escritas que, para tal efecto, le notifique el FIDEICOMISARIO SENIOR, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, el SUPERVISOR y/o el FIDEICOMITENTE, de ser el caso. En tal sentido, la responsabilidad de LA FIDUCIARIA derivada del CONTRATO se limita a la inobservancia, por culpa grave o dolo, de las referidas disposiciones e instrucciones, todo ello de acuerdo con el artículo 259 de la LEY DE BANCOS. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA está libre de cualquier responsabilidad por daños y perjuicios respecto del FIDEICOMITENTE, del FIDEICOMISARIO JUNIOR y del FIDEICOMISARIO SENIOR, sus representantes y/o terceros, sus cesionarios o sucesores, en tanto cumpla -con la diligencia debida- lo contemplado en el CONTRATO y las instrucciones escritas que le sean enviadas.==========

17.2. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral precedente, las PARTES acuerdan de manera expresa que el FIDEICOMITENTE se compromete y obliga de manera incondicional a indemnizar a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, y a cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores, por todos y cada uno de los daños y perjuicios, según se ordene pagar por resoluciones, laudos, sentencias o mandatos de última instancia, firmes y consentidos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos, que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS pudiera sufrir como consecuencia y en relación a la celebración y suscripción y ejecución del CONTRATO, siempre que tales daños le fueran imputables al FIDEICOMITENTE, incluyendo pero sin limitarse a los casos en que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS, ya sea durante la vigencia del CONTRATO o con posterioridad a la vigencia del mismo, fueran objeto de demandas, denuncias, acciones legales, medidas cautelares dentro o fuera del proceso o reclamos, interpuestos por cualquier causa imputable al FIDEICOMITENTE y ante cualquier fuero judicial, arbitral o administrativo por parte de terceros, quienes quiera que fueran estos, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a asumir y pagar (con fondos propios) todas las costas, costos y honorarios de abogados que sean razonables y se encuentren debidamente documentados de los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, así como a asumir y pagar (con fondos propios) todas y cada una de las sumas de dinero que LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS estuvieran obligados a pagar en cumplimiento de resoluciones, sentencias o mandatos de última instancia, firmes y consentidos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, sin reserva ni limitación alguna –excluidas aquellas que sean producto de culpa grave o dolo de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS y tratándose del FIDEICOMISARIO JUNIOR también se considerará la culpa leve–, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE a pagar a LA FIDUCIARIA y/o a los FIDEICOMISARIOS (con fondos propios) las sumas de dinero que éstos le requieran por escrito por los conceptos antes mencionados, excluidos aquellos conceptos producto de culpa grave o dolo de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS, y tratándose del FIDEICOMISARIO JUNIOR también se considerará la culpa leve debiendo para tal efecto acompañar copia de las resoluciones, sentencias, laudos arbitrales y comprobantes de pago que sostengan su reclamo, debiendo el FIDEICOMITENTE efectuar el íntegro del pago dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes de ser requerido a ello por LA FIDUCIARIA y/o los FIDEICOMISARIOS, según corresponda. La cláusula de indemnidad antes señalada será aplicable a favor del FIDEICOMISARIO JUNIOR siempre y cuando los supuestos de responsabilidad antes descritos no deriven de causa imputable al FIDEICOMISARIO JUNIOR respecto de su actuación en el presente CONTRATO.==========

17.3. En relación con los gastos correspondientes a la asesoría legal externa, las PARTES acuerdan que LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS contratarán cada uno a sus propios asesores legales externos. En el supuesto que exista una sentencia que establezca que LA FIDUCIARIA o los FIDEICOMISARIOS actuaron con culpa grave o dolo, y tratándose del FIDEICOMISARIO JUNIOR también se considerará la culpa leve quien haya actuado con culpa grave o dolo deberá rembolsar, según corresponda, al FIDEICOMITENTE, a LA FIDUCIARIA y/o a los FIDEICOMISARIOS de cualquier pago realizado por asesoría legal externa. En caso funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores de LA FIDUCIARIA o de los

FIDEICOMISARIOS estén involucrados en un mismo proceso o procedimiento –sea en sede judicial, administrativa o arbitral– todos estarán representados por un solo estudio de abogados o asesor legal externo a menos que haya conflicto de intereses entre ellos, en cuyo caso cada una de las partes involucradas en conflicto tendrá un asesor legal externo diferente.==========

DECIMO OCTAVA: RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA==========

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

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

18.1.1. El FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS, deberán nombrar a un fiduciario sucesor dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, dicho nombramiento se entenderá producido una vez informado a LA FIDUCIARIA. Dicho fiduciario sucesor deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 5.==========

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

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

18.1.3. LA FIDUCIARIA se obliga a otorgar todos los documentos, ya sean públicos o privados, y a efectuar todas las acciones correspondientes para transferir todos sus derechos y facultades, así como los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al fiduciario sucesor. Todos los gastos inherentes para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE (con cargo a los fondos del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO).==========

18.1.4. LA FIDUCIARIA deberá presentar al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO JUNIOR, al FIDEICOMISARIO SENIOR y a la SBS por escrito, una rendición de cuentas precisa y documentada de su gestión dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la suscripción de los documentos de la sucesión de fiduciario respectivos. ==========

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

De conformidad a lo establecido en el artículo 269 de la LEY DE BANCOS, la renuncia de LA FIDUCIARIA operará si, habiendo sido aceptada por la SBS, en el término de seis (6) meses no se encuentra otra empresa que asuma el cargo de fiduciario. ==========

18.3. Los FIDEICOMISARIOS podrán solicitar a LA FIDUCIARIA dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, la constitución de garantías mobiliarias a favor de los FIDEICOMISARIOS sobre los bienes que formen parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Dichos gravámenes serán levantados una vez suscrito el Contrato de Transferencia de Fideicomiso. En tal sentido, LA FIDUCIARIA queda obligada a suscribir todos los documentos necesarios, ya sean públicos o privados, para formalizar las garantías antes mencionadas.==========

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

18.5. Las PARTES reconocen como causal de renuncia de LA FIDUCIARIA que el Banco de Crédito del Perú S.A.A. sea reemplazado, sustituido o excluido del CONTRATO en su condición de FIDEICOMISARIO SENIOR, y que no se cuente con un FIDEICOMISARIO SENIOR para la culminación del PROYECTO –respecto del otorgamiento de líneas de crédito para las ETAPAS pendientes de ejecución–. LA FIDUCIARIA se obliga a permanecer en el cargo de fiduciario hasta la culminación de la ETAPA que se encuentre en ejecución (financiada por el BCP) al momento en que ésta renuncie al cargo por la causal antes señalada.==========

La causal de renuncia referida en el presente numeral cuenta con la aprobación previa y expresa de las demás PARTES, única y exclusivamente en caso que: (i) el FIDEICOMITENTE no logre que un Banco de Primera Línea sea FIDEICOMISARIO SENIOR; o, (ii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE confirmen que no financiarán de forma directa la continuación del PROYECTO. En caso el FIDEICOMISARIO JUNIOR y el FIDEICOMITENTE confirmen, mediante una comunicación conjunta, que sí financiarán la continuación del PROYECTO, deberán celebrar con LA FIDUCIARIA un acuerdo de entendimiento en virtud del cual se obligarán a culminar la ETAPA o ETAPAS del PROYECTO cuyas OBRAS DE

EDIFICACIÓN se inicien bajo su financiamiento.==========

En ese sentido, en caso la casual de renuncia antes referida cumpla las condiciones para ser considerada como aceptada por las PARTES, LA FIDUCIARIA no deberá remitir un aviso a las demás PARTES para ejercer su derecho de renuncia y presentará directamente su renuncia ante la SBS, a fin de que apruebe la misma, siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 269 de la LEY DE BANCOS y sin que pueda requerirse autorización ni formalidad previa y expresa de ningún tipo de las PARTES, ni admitir oposición alguna de éstas, las que se considerarán como no presentadas.==========

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

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

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE (con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta).==========

VIGÉSIMA: DEL FACTOR FIDUCIARIO==========

20.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 271 de la LEY DE BANCOS y el artículo 9 del REGLAMENTO, LA FIDUCIARIA designará al FACTOR FIDUCIARIO, quien asume la conducción y la responsabilidad por la realización de las operaciones y contratos que se relacionan con el mismo. Dicha designación deberá ser informada inmediatamente a las demás PARTES por escrito.==========

20.2. La designación del factor fiduciario será puesta en conocimiento de la SBS dentro de los quince (15) días posteriores a la fecha de suscripción del presente CONTRATO. La SBS podrá remover al FACTOR FIDUCIARIO mediante resolución debidamente fundamentada.==========

20.3 En caso de sustitución o remoción del FACTOR FIDUCIARIO, LA FIDUCIARIA deberá nombrar al factor fiduciario sustituto, de lo cual informará inmediatamente por escrito a las demás PARTES, siendo además de aplicación lo dispuesto en el numeral 20.2 precedente. En este caso no será necesaria la modificación de este CONTRATO==========

VIGÉSIMO PRIMERA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO==========

Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en el numeral 21.3 de la presente cláusula, de acuerdo al procedimiento siguiente:==========

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

Exclusivamente para el caso del FIDEICOMISARIO JUNIOR, las cartas deberán ser presentadas de la siguiente forma:==========

- Dirección: Av. Camino Real 456, Torre Real, Oficina 1001, San Isidro, Lima, Perú. ==========

Atención: Enrique Lay.==========

Con copia a: ==========

Daniel Grunberg/Gregorio Schneider==========

Dirección: 65 East 55th Street, 35th Floor, New York, New York 10022, Estados Unidos de América.==========

Atención: Daniel Grunberg y Gregorio Schneider.==========

Con copia a:==========

Miranda & Amado Abogados==========

Dirección: Av. José Larco 1301, piso 20, Miraflores, Lima, Perú.==========

Atención: Luis Marcelo De-Bernardis.==========

La notificación se entenderá remitida al FIDEICOMISARIO JUNIOR cuando sea entregada en el domicilio de Lima. Sin perjuicio de ello, toda comunicación deberá ser remitida vía correo electrónico, a las direcciones de correo electrónico referidas en el numeral 21.2. siguiente, incluyendo la notificación original en PDF, y en copia a todas las PARTES. ==========

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

• FIDEICOMITENTE:==========	rponce@gym.com.pe, ========== rmiranda@gym.com.pe, ========== tlopezguerra@gym.com.pe==========
• LA FIDUCIARIA:==========	Pcomitre@lf.pe, ========== jhopkins@lf.pe, ==========

	Mpassalacqua@lf.pe, ========== smontes@lf.pe o ========== rparodi@lf.pe ==========
• FIDEICOMISARIO JUNIOR:==========	elay@tclatam.com, ========== dgrunberg@tclatam.com, ========== gschneider@tclatam.com, y ========== Ldebernardis@mafirma.com.pe==========
• FIDEICOMISARIO SENIOR:==========	jorgemendoza@bcp.com.pe, ========== mrvargas@bcp.com.pe, ========== ndelatorre@bcp.com.pe y ========== chmontes@bcp.com.pe==========
• DEPOSITARIO:==========	rmiranda@gym.com.pe==========
• SUPERVISOR:==========	jzavala@define.com.pe==========

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

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

• FIDEICOMITENTE:==========	Rolando Martin José Ponce Vergara (Gerente General), Rafael Miranda Vargas-Fano (Gerente de División) y/o Tania López-Guerra Rivero (Gerente Legal).==========
• LA FIDUCIARIA:==========	Pauto Comitre Berry (Gerente General), Jose Bernardo Goyburu Vassallo (Gerente Legal), María Olga Passalacqua Fernández (Gerente de Administración y Operaciones), Susana Montes Arméstar (Gerente de Contabilidad) y/o Rafael Parodi Parodi (Gerente Comercial).==========
• FIDEICOMISARIO JUNIOR:==========	Daniel Grunberg, Gregorio Schneider, Enrique Lay, y Luis Marcelo De Bernardis.==========
• FIDEICOMISARIO SENIOR:==========	Jorge Juan Mendoza Perez y/o María del Rosario Vargas Chang y/o Nice de la Torre Mendoza==========
• DEPOSITARIO:==========	Rafael Miranda Vargas-Fano (Gerente de División)==========
• SUPERVISOR:==========	José Manuel Zavala Pflucker (Gerente General)==========

21.4. Mediante los números telefónicos:==========

• FIDEICOMITENTE:==========	206-7206==========
• LA FIDUCIARIA:==========	710-0666==========
• FIDEICOMISARIO JUNIOR:==========	717-6872==========
• FIDEICOMISARIO SENIOR:==========	612 3456==========
• DEPOSITARIO:==========	206-7206==========
• SUPERVISOR:==========	627-3737==========

Cualquier modificación de los domicilios, teléfonos, correos electrónicos o personas autorizadas para efectuar o recibir comunicaciones, deberá ser puesta en conocimiento de las contrapartes mediante carta notarial preparada de conformidad con el modelo incluido como ANEXO 6 del presente CONTRATO, siendo los nuevos datos aplicables únicamente a las comunicaciones que se efectúen con posterioridad a la fecha de recepción de las referidas cartas notariales, salvo los cambios de domicilio, los cuales surtirán efectos una vez transcurridos cinco (5) DIAS HABILES desde la fecha de recepción de la respectiva comunicación notarial antes mencionada. En todos los casos, los nuevos domicilios deberán ser siempre dentro de la ciudad de Lima, salvo en el caso del FIDEICOMISARIO JUNIOR.==========

Cuando en el presente CONTRATO se haga referencia a comunicación escrita se entenderá que necesariamente deberá hacerse mediante la comunicación prevista en el numeral 21.1 de la Cláusula Vigésimo Primera 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 del contrato que para el efecto suscriban, o en la fecha que las PARTES acuerden. ==========

Cualquier modificación al CONTRATO deberá hacerse necesariamente por escritura pública, salvo las modificaciones de domicilio, correo electrónico o de las personas autorizadas para efectuar comunicaciones, que se efectuarán de conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula inmediata anterior.

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

En caso fuera necesario o resultara conveniente realizar algún acto o intervenir en cualquier acción, excepción o medida cautelar, sea de carácter judicial o extrajudicial, con el objeto de cautelar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como cualesquiera de los derechos inherentes al mismo, LA FIDUCIARIA informará por escrito de este hecho a los FIDEICOMISARIOS -con copia al FIDEICOMITENTE, a fin de que el FIDEICOMISARIO SENIOR indique a LA FIDUCIARIA el estudio de abogados a quien se le encargarán los procesos judiciales y/o extrajudiciales a que hubiere lugar (dicho estudio de abogados deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 7), en un plazo no mayor a un (01) DÍA HÁBIL desde que LA FIDUCIARIA se lo requiera.; caso contrario, LA FIDUCIARIA designará a uno de los estudios de abogados que aparecen dentro de la relación consignada en el ANEXO 7 a quien le encargará los procesos judiciales y/o extrajudiciales a que hubiere lugar. ==========

En caso los estudios de abogados que aparecen en la relación del ANEXO 7 hayan dejado de prestar servicios o no estuvieran en disposición de brindar sus servicios, LA FIDUCIARIA elegirá al estudio de abogados que considere conveniente. LA FIDUCIARIA informará por escrito sobre la designación y el encargo a los FIDEICOMISARIOS, con copia al FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la elección del estudio de abogados, ni por los resultados obtenidos por éste. Sin perjuicio de ello, queda establecido que La FIDUCIARIA deberá siempre liderar la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.==========

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

Cualquier indemnización que se perciba como producto de la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO constituirá parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y será transferido a la CUENTA ADMINISTRACIÓN.==========

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

VIGÉSIMO CUARTA: GASTOS Y COSTOS==========

24.1. Todos los gastos establecidos en el presente CONTRATO, así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, defensa y devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como todos los "COSTOS DEL NEGOCIO", incluyendo pero sin limitarse a: (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los gastos, incluyendo los notariales, registrales, de abogados, de publicación en el Diario Oficial El Peruano conforme con lo establecido en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS, de tasación, judiciales y extrajudiciales y cualquier otro gasto derivado de la constitución, administración, defensa, ejecución o devolución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; (iii) los tributos que se adeuden con relación a los BIENES FIDEICOMETIDOS, existentes o por crearse en el futuro, así como los tributos que pudieran afectar la presente transferencia fiduciaria; (iv) nombramiento, remuneración y sustitución del SUPERVISOR; (v) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriores, y (vi) los conceptos detallados en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ACTIVOS; serán atendidos por el FIDEICOMITENTE, con cargo a los recursos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO y en caso ello no fuera suficiente, por el propio FIDEICOMITENTE directamente, pudiendo utilizar para dicho fin los recursos provenientes de la "ASOCIACIÓN" y/o los FLUJOS ARRENDAMIENTO. El FIDEICOMITENTE asumirá dichos gastos, tributos y costos, señalados anteriormente, con cargo a los recursos provenientes de la "ASOCIACIÓN" y/o los FLUJOS ARRENDAMIENTO, salvo que (i) dichos gastos, tributos y costos sean generados como consecuencia del incumplimiento del FIDEICOMITENTE (en calidad de FIDEICOMITENTE y/o de CONSTRUCTOR) de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS por causa imputable a este; y/o (ii) el FIDEICOMITENTE (en calidad de FIDEICOMITENTE y/o de CONSTRUCTOR) haya incurrido en dolo, culpa inexcusable o culpa leve, en cuyo caso el FIDEICOMITENTE deberá asumir dichos gastos, tributos y costos con fondos propios. En ese sentido, los gastos y/o costos que se tengan que incurrir como consecuencia de la ocurrencia de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO BANCO y/o un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMISARIO JUNIOR serán asumidos por el FIDEICOMITENTE con fondos propios.==========

Sin perjuicio de lo mencionado en el párrafo precedente, de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.03 del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, los únicos gastos, tributos y costos que podrán ser asumidos por la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y contabilizados en los "ESTADOS FINANCIEROS" del FIDEICOMITENTE correspondientes a la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN serán aquéllos relacionados con el

desarrollo y ejecución del PROYECTO, que sean razonables en términos de mercado y que se encuentren debidamente sustentados y respaldados por comprobantes de pago válidamente emitidos de acuerdo a las LEYES APLICABLES, cuando haya obligación de obtener estos documentos.==========

24.2. El FIDEICOMITENTE deberá poner a disposición de LA FIDUCIARIA, los montos necesarios para atender los gastos a los que se refiere el numeral anterior, en caso no existan fondos en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO para debitarlos, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de habérselo requerido cualquiera de las PARTES, sin perjuicio de que este lo cargue a los recursos de la ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, de ser aplicable. En caso el FIDEICOMITENTE no ponga a disposición de LA FIDUCIARIA los montos necesarios para atender los gastos antes indicados, LA FIDUCIARIA o cualquiera de los FIDEICOMISARIOS podrá asumirlos directamente, debiendo el FIDEICOMITENTE reembolsar los mismos en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de habérselos requerido.==========

En caso LA FIDUCIARIA haya asumido los gastos que correspondan al FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA notificará a los FIDEICOMISARIOS de cualquier incumplimiento a la obligación de reembolso por parte del FIDEICOMITENTE. ==========

24.3. Sin perjuicio de lo anterior, queda claramente establecido por las PARTES que en caso el FIDEICOMITENTE no cumpliese con efectuar el reembolso dentro del plazo establecido en el numeral 24.2 anterior, para evitar la ocurrencia de daños a los intereses de los FIDEICOMISARIOS, cualquiera de éstos podrá reembolsar a LA FIDUCIARIA, todas las cantidades que no hubieren sido reembolsadas en vía voluntaria por el FIDEICOMITENTE, teniendo el FIDEICOMISARIO que hubiese realizado el pago, el derecho a repetir contra el FIDEICOMITENTE. ==========

VIGÉSIMO QUINTA: DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE==========

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

VIGÉSIMO SEXTA: ARBITRAJE==========

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

26.1. El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral compuesto de tres (3) miembros.==========

26.2. El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a los reglamentos, estatutos y bajo administración del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante el "Centro").==========

26.3. El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente forma:==========

26.3.1. Si las partes en conflicto fueran dos (2), cada una de ellas designará un árbitro y el tercero será designado de común acuerdo por los árbitros ya designados. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.==========

La parte que envía la petición en la cual se somete la controversia a un proceso arbitral deberá incluir la designación de su árbitro. La otra parte deberá, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la recepción de dicha notificación, apersonarse al procedimiento arbitral y nombrar a un árbitro.=======

En caso la parte correspondiente no designe a su árbitro dentro de dicho plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES, o si los árbitros luego de la notificación del nombramiento del último no se pusieran de acuerdo en la designación del tercer árbitro en el plazo de quince (15) días calendario, el árbitro que no haya sido designado, será nombrado por el Centro.==========

26.3.2. Si las partes en conflicto fueran tres (3) o más, dos (2) de los árbitros serán designados por el Centro, y el tercero, quien presidirá el Tribunal Arbitral, será designado por los referidos dos (2) árbitros. En caso los dos (2) árbitros designados no designasen al tercer árbitro dentro de un plazo de diez (10) días calendario contados desde la fecha de aceptación del último de ellos, el tercer árbitro será designado por el Centro.==========

26.4. El Tribunal Arbitral tendrá un plazo de ciento veinte (120) DÍAS HÁBILES desde su instalación para expedir el respectivo laudo arbitral, el cual será inapelable. Asimismo, el Tribunal Arbitral puede quedar encargado de determinar con precisión la controversia, así como otorgar una prórroga en caso fuera necesario para emitir el laudo.==========

26.5. El lugar del arbitraje será la ciudad de Lima, Perú y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.==========

26.6. Los gastos y costos correspondientes al arbitraje serán asumidos por la parte que designe el Tribunal Arbitral, conforme a lo establecido en los reglamentos del Centro.==========

26.7. En caso de que alguna de las partes decidiera interponer recurso de anulación contra el laudo arbitral ante el Poder Judicial, deberá constituir previamente a favor de la parte o las partes contrarias una Carta fianza otorgada por un banco de primer orden con sede en Lima, equivalente al monto de la condena establecida en el laudo arbitral, en caso no se haya establecido cuantía en el mismo, una carta fianza equivalente a US$ 50,000.00 (Cincuenta Mil 00/100 DÓLARES), a la orden de la o las partes contrarias, la misma que será solidaria, irrevocable, incondicionada y ejecutable en caso que dicho recurso, en fallo definitivo, no fuera declarado fundado. Dicha Carta fianza deberá estar vigente durante el tiempo que dure el proceso promovido y será

entregada en custodia a un notario de la ciudad de Lima. ==========

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

VIGÉSIMO SÉTIMA: SEPARABILIDAD DE LAS CLÁUSULAS==========

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

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

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

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

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

Las constancias de pago, así como los recursos presentados, deberán ser remitidos a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES después del vencimiento del plazo impugnatorio respectivo, de haberse presentado éste; en caso contrario, LA FIDUCIARIA podrá optar, sin responsabilidad, por efectuar los pagos cobrando los gastos incurridos al FIDEICOMITENTE, conforme lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO.======

Queda establecido que LA FIDUCIARIA no efectuará retención alguna que, por concepto de Impuesto a la Renta, que le corresponda pagar al FIDEICOMITENTE, salvo que las LEYES APLICABLES establezcan la obligación de LA FIDUCIARIA de retener dicho impuesto.==========

VIGÉSIMO NOVENA: CESIÓN DE DERECHOS==========

29.1. Las PARTES aceptan de manera expresa que los derechos y/u obligaciones que se generan y nacen en virtud de este CONTRATO y/o la posición contractual en el mismo, no podrán ser cedidos ni trasferidos a terceras personas sin autorización expresa e intervención de todas las PARTES, con excepción de lo señalado en el numeral siguiente.==========

29.2. El FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2, podrán ceder total o parcialmente, los derechos y/u obligaciones bajo este CONTRATO y/o su posición contractual bajo este CONTRATO en caso el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 en aplicación a lo dispuesto en el numeral 23.2 de la Cláusula Vigésimo Tercera del CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, ceda, total o parcialmente, sus derechos y/u obligaciones bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN y/o su posición contractual bajo el CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, siempre y cuando: (i) sea previamente aprobado por el órgano societario competente de LA FIDUCIARIA y cumpla con sus políticas internas; y, (ii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o el FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 hubieran informado al FIDEICOMISARIO SENIOR acerca de su interés o la posibilidad de transferir los derechos, obligaciones y/o posición contractual del FIDEICOMISARIO JUNIOR 1 y/o del FIDEICOMISARIO JUNIOR 2 a favor de una PERSONA determinada, y el FIDEICOMISARIO SENIOR hubiera aprobado tal cesión y/o transferencia.====

En consecuencia, el FIDEICOMITENTE, con la suscripción del presente CONTRATO, otorga su autorización a cualquier cesión de derechos, obligaciones y/o posición contractual, en línea con lo dispuesto en el párrafo anterior. ==========

29.3. Las PARTES convienen que, salvo lo establecido en el numeral 29.2 anterior, toda cesión o transferencia que bajo cualquier título se realice respecto de cualquier derecho y/u obligación generado en virtud de la celebración del presente CONTRATO y/o la posición contractual del mismo, sin la autorización expresa e intervención de las PARTES será ineficaz y por tanto, carecerá de todo efecto frente a quien así los adquiera, frente a terceros y frente a las PARTES.==========

29.4. No obstante lo antes señalado, únicamente para efectos del presente CONTRATO, todas las partes intervinientes en el mismo, manifiestan su conformidad por anticipado a las cesiones de derechos y/u obligaciones y/o cesiones de posición contractual que Terranum Capital Colombia I S.A.A. En Liquidación celebre a favor del Fondo de Capital Privado Terranum Capital, siempre que esta última haya asumido de manera previa la condición de

"ASOCIADO" en el CONTRATO DE ASOCIACION EN PARTICIPACION, conforme el procedimiento aprobado en el mismo por el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO JUNIOR, quedando todas las partes obligadas a suscribir las adendas y/o cláusulas adicionales y/o declaraciones unilaterales del presente CONTRATO que permitan acreditar la conformidad otorgada a la cesión de posición contractual de Terranum Capital Colombia I S.A.A. En Liquidación a favor del Fondo de Capital Privado Terranum Capital.==========

TRIGÉSIMA: DE LOS DERECHOS REGISTRALES==========

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

TRIGÉSIMO PRIMERA: CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO==========

Las PARTES declaran expresamente que una vez que las OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO hayan sido cumplidas, a satisfacción del FIDEICOMISARIO SENIOR, todos los derechos y obligaciones reconocidas en el presente CONTRATO a favor del FIDEICOMISARIO SENIOR que le permitan cambiar al CONSTRUCTOR o ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, y de ser el caso, todas aquellas que le permitan continuar con el desarrollo del PROYECTO conforme a lo establecido en el presente CONTRATO hasta su culminación, según corresponda, serán asumidos únicamente por el FIDEICOMISARIO JUNIOR, sin la intervención del FIDEICOMISARIO SENIOR. Siendo ello así, se entenderá que todas las referencias en el texto del CONTRATO al FIDEICOMISARIO SENIOR, a partir de dicho momento estarán referidas únicamente al FIDEICOMISARIO JUNIOR. A tal efecto, el FIDEICOMISARIO SENIOR intervendrá únicamente y de ser necesario para formalizar la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y la restitución de los BIENES FIDEICOMETIDOS remanentes al FIDEICOMITENTE. ==========

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

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

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: INTERVENCIÓN DEL SUPERVISOR==========

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

2.1. Obligaciones:==========

El SUPERVISOR manifiesta su conformidad con los encargos conferidos y acepta expresamente las obligaciones que se establecen en el CONTRATO al cual la presente Cláusula se 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, con la intervención del FIDEICOMISARIO SENIOR, el SUPERVISOR tendrá las siguientes responsabilidades:==========

- Elaborar y remitir mensualmente un informe a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS, de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.6.2 de la Cláusula Octava el CONTRATO. Este informe deberá contener la comparación del presupuesto real contra el proyectado correspondiente al PROYECTO. Excepcionalmente, remitir el informe al que se refiere el numeral 8.6.2 (iv) de la Cláusula Octava del CONTRATO, cuando sea solicitado por cualquiera de los FIDEICOMISARIOS.==========
- Verificar que las solicitudes de fondos que presente el FIDEICOMITENTE sean consistentes con los requerimientos del PROYECTO, y enviarlas a LA FIDUCIARIA, de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Cláusula Octava del CONTRATO.==========
- Verificar, con los documentos de sustento que proporcionará el FIDEICOMITENTE, el pago a los diferentes proveedores de acuerdo a las solicitudes de fondos del FIDEICOMITENTE.==========
- Llevar un control de los montos desembolsados para la ejecución del PROYECTO.==========
- Verificar y solicitar a LA FIDUCIARIA las distintas transferencias de fondos entre las cuentas del fideicomiso que el FIDEICOMITENTE requiera de acuerdo a las necesidades del PROYECTO.==========
- Verificar y comunicar a los FIDEICOMISARIOS la culminación de las ETAPAS del PROYECTO.==========
- Informar de cualquier desviación de recursos o de los PRESUPUESTOS tanto a LA FIDUCIARIA como a los FIDEICOMISARIOS.==========
- En general cumplir con las obligaciones establecidas en el CONTRATO.==========

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

CONTRATO.==========

El SUPERVISOR proporcionará el personal necesario para desarrollar las funciones aquí referidas del que será íntegramente responsable.==========

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

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

2.2. Renuncia:==========

Queda claramente establecido que el SUPERVISOR podrá renunciar al ejercicio de su cargo por el no pago por parte del FIDEICOMITENTE de la contraprestación 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 a los FIDEICOMISARIOS. Ante la renuncia del SUPERVISOR, será de aplicación lo dispuesto a continuación: ==========

a) El FIDEICOMISARIO SENIOR deberá nombrar a un supervisor sucesor dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de producida la renuncia del SUPERVISOR, dicho nombramiento se entenderá producido una vez informado a LA FIDUCIARIA. Dicho supervisor deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 8. ==========

b) El supervisor sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito. La aceptación implicará la suscripción de un Contrato de Supervisión el cual incluya la aceptación de todos los términos y condiciones establecidos en el presente CONTRATO. Una vez aceptado dicho nombramiento, el supervisor sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones del SUPERVISOR.==========

El SUPERVISOR quedará liberado de cualquier otro deber y obligación como supervisor en virtud del presente CONTRATO, una vez que el supervisor sucesor suscriba el nuevo Contrato de Supervisión, de acuerdo a lo establecido en el literal b) anterior. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMISARIO SENIOR será el encargado de negociar el nuevo Contrato de Supervisión con el supervisor sucesor.==========

2.3 Remoción: ==========

LA FIDUCIARIA –por instrucción de los FIDEICOMISARIOS– podrá remover de su cargo al SUPERVISOR contratado, dando a este un previo aviso de quince (15) DÍAS HÁBILES, y designar a un sustituto de acuerdo a lo que el FIDEICOMISARIO SENIOR instruya. En tal caso, serán de aplicación las condiciones establecidas en el numeral inmediato anterior, según corresponda. El SUPERVISOR cooperará y brindará todo el apoyo razonable para asegurar una transición sin mayor inconveniente al supervisor sucesor. ==========

El FIDEICOMISARIO SENIOR deberá designar al nuevo supervisor e informarle de ello a LA FIDUCIARIA y a los FIDEICOMISARIOS. El supervisor sustituto a ser nombrado deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 8.==========

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del supervisor sucesor serán asumidos conforme a la Cláusula Vigésimo Cuarta del CONTRATO, con cargo a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.==========

2.4. Vinculación:==========

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

2.5. Separabilidad:==========

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

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: ADMINISTRACIÓN DE DATOS PERSONALES==========

De conformidad con la Ley N° 29733, Ley de Protección de Datos Personales, desde la firma del presente contrato las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO dan expresamente su consentimiento para el tratamiento de los datos personales que por el sean facilitados o que se faciliten a través del presente contrato o por cualquier otro medio de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable. Asimismo, aceptan expresamente que LA FIDUCIARIA pueda compartir los datos personales, a terceros, como por ejemplo a Instituciones del Sistema Financiero a fin de cumplir con lo dispuesto en el presente CONTRATO de acuerdo con los limites y restricciones establecidos en la Ley de Protección de Datos Personales. ==========

Las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO declaran que todos los datos proporcionados son verdaderos y actualizados y que se le ha informado del uso de los mismos que LA FIDUCIARIA podrá realizar debiendo las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO comunicar cualquier cambio a LA FIDUCIARIA por escrito en cuanto se produzca el cambio.==========

Asimismo, las personas naturales que intervienen en el presente CONTRATO declaran conocer que tiene expedito los derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales proporcionados a LA FIDUCIARIA, los cuales podrá ejercer mediante comunicación escrita a LA FIDUCIARIA.==========

<u>CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL:</u> PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES==========

LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR son responsables de custodiar y guardar confidencialidad respecto de los datos personales y/o sensibles de los ADQUIRENTES y transferidos por el FIDEICOMITENTE (en adelante, "la información" o "datos personales"), los mismos que fueron obtenidos en virtud de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA suscritos y en mérito al consentimiento que los ADQUIRENTES han brindado. Asimismo, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR declaran que han adoptado y/o adoptarán las medidas de seguridad aplicables para el resguardo de la información, a fin de cumplir con lo señalado en el presente CONTRATO, de conformidad con la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 003-2013-JUS. ==========

LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO SENIOR se obligan a que la información proporcionada por el FIDEICOMITENTE no sea utilizada para un fin distinto a lo acordado en este CONTRATO, ni pueda ser transferida a terceras personas. Asimismo, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR deberán asegurarse que los datos personales sean tratados únicamente por aquellos empleados cuya intervención sea necesaria para realizar la ejecución del presente PROYECTO. LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR comunicarán a sus empleados las medidas de seguridad que han de aplicar y el deber de secreto y confidencialidad que han de tener respecto de los datos personales que tratan, incluso una vez concluido el PROYECTO.==========

Una vez concluido el PROYECTO, los datos personales tratados deben ser suprimidos o destruidos quedando el FIDEICOMITENTE facultado a solicitar evidencia de dicho acto. En consecuencia, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO SENIOR son responsables de proteger la información contenida en los datos personales proporcionados por el FIDEICOMITENTE, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 29733 y demás normas aplicables y a lo estrictamente señalado en este CONTRATO y su objeto, dejando constancia que ante cualquier reclamo y/o denuncia que pudiera presentarse, será la parte a la cual se reclame y/o denuncie la que se compromete a resolverlo según la Ley N° 29733 y el Decreto Supremo N° 003-2013-JUS, sin perjuicio de la responsabilidad que tendrá que asumir la parte infractora por dicho reclamo y/o denuncia. Sin perjuicio de lo anteriormente estipulado, en caso de incumplimiento de LA FIDUCIARIA, del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISARIO SENIOR, será la parte infractora la obligada a responder frente a la autoridad gubernamental que corresponda.==========

Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente cláusula, el FIDEICOMISARIO JUNIOR, en tanto tenga acceso y/o trate los datos personales de los ADQUIRENTES, deberá cumplir con todas las obligaciones que le resulten aplicables según lo dispuesto por la Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales y su reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 003-2013-JUS. De igual forma, el FIDEICOMISARIO JUNIOR deberá suprimir o destruir los datos personales y/o sensibles, a los que haya podido tener acceso, a solicitud del FIDEICOMITENTE, facultado este último a solicitar evidencia de dicho acto.==========

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

Lima, 2 de diciembre de 2015. ==========

<u>En calidad de FIDEICOMITENTE y de CONSTRUCTOR:</u>==========

FIRMA POR: VIVA GYM S.A.: Rolando Martín José Ponce Vergara==========

FIRMA POR: VIVA GYM S.A.: Tania Inés López-Guerra Rivero==========

<u>En calidad de FIDUCIARIO:</u>==========

FIRMA POR: LA FIDUCIARIA S.A.: Juan José Hopkins Brocq ==========

FIRMA POR: LA FIDUCIARIA S.A.: Rafael Mauricio Parodi Parodi==========

En calidad de FIDEICOMISARIO JUNIOR 1:==========

FIRMA POR: TERRANUM PERU III (CANADÁ) LP: representada por: TC Laref Ventures, LLC: (socio general de Terranum Perú III (Canadá) LP): NATHALIE PAREDES FREIIN VON HAMMERSTEIN GESMOLD==========

En calidad de FIDEICOMISARIO JUNIOR 2:==========

FIRMA POR: TERRANUM CAPITAL COLOMBIA I S.A.S. En Liquidación: Claudia Lucia Lucena Mayorga==========

En calidad de FIDEICOMISARIO SENIOR:==========

FIRMA POR: Banco de Crédito del Perú: Jorge Juan Mendoza Perez ==========

FIRMA POR: Banco de Crédito del Perú: María del Rosario Vargas Chang ==========

En calidad de SUPERVISOR:==========

FIRMA POR: DEFINE SERVICIOS S.A.C.: Jose Manuel Zavala Pflucker==========

EN CALIDAD DE DEPOSITARIO:==========

FIRMADO: Rafael Miranda Vargas-Fano.==========

AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR:==========

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

ANEXO 1

PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN

PRESUPUESTO "LOS PARQUES DEL CALLAO ETAPA 1" - 01 FRENTE DE CONSTRUCCION

	FASE 1: HABILITACION URBANA EXTERIOR			FASE 2: HABILITACION PARA VENTA DE LOTES			FASE 3: CONSTRUCCION DE EDIFICIOS		
RUBRO	CANTIDAD	PU (s/.)	TOTAL (s/.)	CANTIDAD	PU (s/.)	TOTAL (s/.)	CANTIDAD	PU (s/.)	TOTAL (s/.)
HABILITACION URBANA EXTERIOR (S/.)			1,078,022.05						
ELIMINACION DE MATERIAL EXCEDENTE	1.00	37,801.76	37,801.76						
PAVIMENTACION AV. SANTA ROSA (2,454.67 M2)	1.00	266,449.87	266,449.87						
PAVIMENTACION AV. ARGENTINA (N2)	-	-	238,500.09						
PAVIMENTO DE CONCRETO e= 0.25 M	1.00	220,102.34	220,102.34						
JARDINERA	1.00	-	-						
VEREDA	1.00	19,397.75	19,397.75						
EMPALMES A REDES COMPLEMENTARIA DE 362.60 ML DE AGUA PORTABLE Y 263.70 ML DE ALCANT	1.00	458,883.21	458,883.21						
TIERRA DE CHACRA	1.00	1,997.20	1,997.20						
SEMAFORIZACION	1.00	110,631.48	110,631.48						
Demolición parcial actual existente (elaborado)	1.00	22,758.64	22,758.64						
CP Y HABILITACION URBANA INTERIOR (S/.)			10,906.77			937,586.37			1,734,583.54
OBRAS PROVISIONALES			10,906.77			197,207.25			1,178,374.01
OBRAS PROVISIONALES DE HABILITACION URBANA EXTERIOR	1.00	10,906.77	10,906.77						
OBRAS PROVISIONALES DE HABILITACION URBANA INTERIOR				1.00	197,207.25	197,207.25			
OBRAS PROVISIONALES DE EDIFICACIONES							1.00	1,178,374.01	1,178,374.01
HABILITACION URBANA						740,479.11			165,682.69
DEMOLICION DE ESTRUCTURA EXISTENTE				1.00	11,276.77	11,276.77			
H.U. BASICA (tkv de temas, pistas, veredas, redes sanitarias, baja tensión, alumbrado)				1.00	729,202.34	729,202.34			
CERRAMIENTOS DE CONDOMINIO (cerco de albañilería y metálico)							1.00	27,239.73	27,239.73
RED DE COMUNICACIONES (enductado)							1.00	35,941.00	35,941.00
MOBILIARIO URBANO Y TIERRA DE CHACRA							1.00	4,560.92	4,560.92
ESTACIONAMIENTOS							1.00	17,389.52	17,389.52
CALZADURA PARA SOPORTE EN MURO VECINO							1.00	80,551.51	80,551.51
RELLENO DE INGENIERIA									390,627.14
RELLENO DE INGENIERIA							1.00	390,627.14	390,627.14
EDIFICACION (S/.)									5,735,119.21
MODULOS DE EDIFICIOS									4,664,388.39
EDIFICIO LPDC - 15 PISOS - S2 (8,865.24 m2)							1.00	4,664,388.36	4,664,388.36
CONEXIONES SUMINISTROS ELECTRICOS							125.03	800.00	100,080.03
OBRAS COMPLEMENTARIAS									1,070,731.85
LOBBY / CASETA DE VIGILANCIA							1.00	28,953.41	28,953.41
MODULO DE SERVICIOS ETAPA 1							1.00	181,113.72	181,113.72
PISCINA - ETAPA 01							1.00	88,817.40	88,817.40
CISTERNA DE AGUA Y SCI							1.00	552,290.31	552,290.31
CERCO PERIMETRICO P-14, JARDINES PRIVADOS Y MURO DE CONTENSION							1.00	219,557.00	219,557.00
COSTO DIRECTO PARCIAL (S/.)			1,088,928.81			937,586.37			7,469,802.05
COSTO DIRECTO TOTAL (S/.)					9,496,417.23				
IGV HU EXTERIOR 18%					196,007.13				
IGV CD 16.5%					1,388,735.59				
TOTAL SIN IGV (S/.)					11,081,160.00				

	S/. SIN IGV	IGV	TOTAL
GASTOS GENERALES (S/.)	664,839.45	59,835.55	724,675.00
HONORARIOS CONSTRUCTOR (S/.)	813,004.00	0.00	813,004.00
TOTAL FINAL CON IGV (S/.)			12,618,839.00

TESTIMONIO

SERIE B Nº 4997556

CIENTO TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA y SEIS

PRESUPUESTO DE EDIFICACION INTEGRAL
LOS PARQUES DEL CALLAO

HABILITACION URBANA EXTERIOR

ETAPA	HU Exterior + OP Exterior	IGV (18%)	TOTAL
1	1,088,929	196,007	1,284,936
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9	192,164	34,590	226,753
TOTAL (S/.)	1,281,093	230,597	1,511,690

EDIFICACION

ETAPA	TOTAL CD (S/.)	IGV (16.5%)	TOTAL
1	8,408,776	1,387,448	9,796,224
2	6,868,458	1,133,295	8,001,753
3	5,368,176	885,749	6,253,925
4	7,894,069	1,302,521	9,196,590
5	8,701,575	1,435,760	10,137,335
6	7,364,650	1,215,167	8,579,818
7	7,665,647	1,264,832	8,930,479
8	8,930,656	1,473,558	10,404,215
9	7,400,865	1,221,143	8,622,008
TOTAL (S/.)	68,602,873	11,319,474	79,922,347

GASTOS GENERALES (7%)

ETAPA	Total GG (S/.)	IGV (9%)	TOTAL
1	664,839	59,836	724,675
2	480,792	43,271	524,063
3	375,772	33,820	409,592
4	552,585	49,733	602,317
5	609,110	54,820	663,930
6	515,526	46,397	561,923
7	536,595	48,294	584,889
8	625,146	56,263	681,409
9	531,512	47,836	579,348
TOTAL (S/.)	4,891,878	440,269	5,332,147

HONORARIOS CONSTRUCTOR (8%)

ETAPA	Total HC (S/.)	IGV (0%)	TOTAL
1	813,004		813,004
2	587,940		587,940
3	459,516		459,516
4	675,732		675,732
5	744,855		744,855
6	630,414		630,414
7	656,179		656,179
8	764,464		764,464
9	649,963		649,963
TOTAL (S/.)	5,982,067	-	5,982,067

RESUMEN

ETAPA	TOTAL CD (S/.)	IGV	TOTAL
HU EXT	1,281,093	230,597	1,511,690
CD EDIF	68,602,873	11,319,474	79,922,347
GG	4,891,878	440,269	5,332,147
HC	5,982,067	-	5,982,067
TOTAL (S/.)	80,757,911	11,990,340	92,748,251

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

Jr. Santo Domingo 291, Jesús María - Lima Tel: 202- 4120 Fax: 461-7935 www.notarialaos,com.pe

VIVA GyM

OBRA	LOS PARQUES DEL CALLAO
COSTO TOTAL DEL PROYECTO S/.	S/. 8,407,488.41
PRESUPUESTO	EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	Cantidad	P.U. (S/.)	Costo Parcial (S/.)
Obras Provisionales	1.00	1,375,581.27	1,375,581.27
HU Interior	1.00	814,333.51	814,333.51
Calzadura para soporte en muro vecino	1.00	80,551.51	80,551.51
Relleno de Ingenirería	1.00	390,627.14	390,627.14
Demolicion	1.00	11,276.77	11,276.77
Edificio	1.00	4,564,386.36	4,564,386.36
Cisterna y SCI	1.00	552,290.31	552,290.31
Piscina	1.00	88,817.40	88,817.40
Casa Club	1.00	181,113.72	181,113.72
Lobby	1.00	28,953.41	28,953.41
Cerco perimetrico - Jardines privados	1.00	219,557.00	219,557.00
Conexiones suministros eléctricos	125.00	800.00	100,000.00
COSTO DIRECTO PRESUPUESTO			8,407,488.41

IGV CD	16.5%		1,388,736.59
TOTAL			9,796,224.00

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

ANEXO 2==========

PRESUPUESTO DE HABILITACIÓN URBANA==========

VIVA GyM

OBRA	LOS PARQUES DEL CALLAO
COSTO TOTAL DEL PROYECTO S/.	S/. 1,088,928.81
PRESUPUESTO	HABILITACION URBANA EXTERIOR

DESCRIPCIÓN	Cantidad	P.U. (S/.)	Costo Parcial (S/.)
Demolición parcial estruct existente (ejecutado)	1.00	22,758.64	22,758.64
Obras Provisionales HU Ext	1.00	10,906.77	10,906.77
HU Exterior	1.00	944,631.93	944,631.93
Semaforización	1.00	110,631.48	110,631.48
COSTO DIRECTO PRESUPUESTO			1,088,928.81

IGV HU EXT	18.0%		196,007.19
TOTAL			1,284,936.00

======

ANEXO 3==========

MODELO COMUNICACIÓN ARRENDATARIO ==========

Lima, [*] de [*] de [*]==========

Señores: ==========

COMPAÑIA AMERICANA DE MULTISERVICIOS DEL PERÚ S.A.==========

Atención: *[*]*==========

[*]==========

De nuestra mayor consideración: ==========

*Por medio de la presente ponemos en su conocimiento que con fecha [*] de [*] de 2015, Viva GyM S.A., en calidad de Fideicomitente; **LA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de Fiduciario; Terranum Peru III (Canadá) LP, en calidad de Fideicomisario Junior 1; Terranum Capital Colombia I S.A.S. En Liquidación, en calidad de Fideicomisario Junior 2; Banco de Crédito del Perú S.A.A., en calidad de Fideicomisario Senior; Viva GyM S.A., en calidad de Constructor; **DEFINE SERVICIOS S.A.C.**, en calidad de Supervisor; y Rafael Miranda Verga-Fano, en calidad de Depositario; suscribieron un Contrato de Fideicomiso de Flujos mediante el cual Viva GyM S.A. ha transferido a un Patrimonio Fideicometido administrado por **LA FIDUCIARIA S.A.**, la totalidad de los derechos de cobro y los flujos dinerarios que ustedes le pagarán en virtud del Contrato de Arrendamiento celebrado con fecha 17 de marzo de 2015. ==========*

*En este sentido, de conformidad con lo establecido en el artículo 1215° del Código Civil, les informamos que, a partir del día siguiente de recibida la presente, cualquier pago que deban realizar a favor de Viva GyM S.A., por concepto de la cesión en uso de un área del Terreno de conformidad con el Contrato de Arrendamiento a que hacemos mención en el párrafo precedente, deberá ser realizado en el futuro a **LA FIDUCIARIA S.A.**, por cuanto dichos derechos de cobro han sido cedidos a un Patrimonio Fideicometido administrado por ésta.* ==========

*Para este efecto, mucho les agradeceremos se sirvan efectuar los pagos antes mencionados mediante depósito o transferencias a la cuenta que le será comunicada por **LA FIDUCIARIA S.A.** en una posterior comunicación o mediante Cheque de Gerencia No Negociable, girado a la orden de **LA FIDUCIARIA S.A.** En razón de la cesión, dichos derechos de crédito y los flujos dinerarios derivados del Contrato de Arrendamiento, no podrán ser compensados contra ninguna obligación que Viva GyM S.A. pudiera tener frente a ustedes.*==========

*Dejamos expresa constancia que mientras no reciban, por escrito, instrucciones de **LA FIDUCIARIA S.A.** respecto de la forma de pago indicada precedentemente que indiquen lo contrario, la integridad de las sumas de dinero que deben ser pagadas por ustedes por los conceptos antes*

mencionados, deberán ser efectuados conforme a la manera indicada en el párrafo anterior y, en ningún caso, deberán ser entregadas o pagadas directa ni indirectamente a Viva GyM S.A.

*Cabe mencionar que toda modificación o suspensión de la forma en que deben ser efectuados los pagos de los derechos de crédito, deberá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA S.A.** para que tenga validez. En tal sentido, Viva GyM S.A. declara de manera expresa e irrevocable que, en la eventualidad que remita instrucciones indicando lo contrario, la presente instrucción se mantendrá plenamente vigente, debiendo ustedes continuar efectuando los pagos a **LA FIDUCIARIA S.A.**, sin responsabilidad alguna para ustedes y considerándose estos pagos –en todos los casos– como correctamente efectuados.*

Los términos en mayúsculas tendrán el significado asignado en la Cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso.

Agradeciéndoles de antemano por la atención brindada nos suscribimos.

Muy atentamente,

VIVA GYM S.A.

[*] [*]

LA FIDUCIARIA S.A.

[*] [*]

ANEXO 4

RELACIÓN DE EMPRESAS AUDITORAS

1. Dongo-Soria, Gaveglio y Asociados (Price Waterhouse Coopers)
2. Caipo y Asociados S.C. (KPMG)
3. Pazos, López de Romaña y Rodríguez (BDO)
4. Iris, Hernández y Asociados S.C. (Deloitte & Touche)
5. Medina, Zaldívar, Paredes & Asociados (Ernst & Young)

ANEXO 5

RELACIÓN DE FIDUCIARIOS

1. Banco Internacional del Perú S.A.A. - INTERBANK

ANEXO 6

MODELO COMUNICACIÓN CAMBIO DE PERSONA DE CONTACTO

[Fecha]

Señores

LA FIDUCIARIA S.A.

Calle Los Libertadores No. 155, Piso 8

San Isidro

Atención: María Olga Passalacqua Fernández

Gerente de Operaciones

De nuestra consideración:

Estimados señores:

*Nos dirigimos a ustedes con relación al Contrato de Fideicomiso (en adelante, el "CONTRATO") celebrado con fecha [*], entre Viva GyM S.A., en calidad de Fideicomitentes; **LA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de Fiduciario; Banco de Crédito del Perú, en calidad de Fideicomisario Senior; Terranum Perú III (Canedá) LP, en calidad de Fideicomisario Junior 1; Terranum Capital Colombia I S.A.S. (en liquidación), en calidad de Fideicomisario Junior 2; Rafael Miranda Vargas Fano, en calidad de Depositario; y, [*], en calidad de Supervisor. Los términos en mayúscula no definidos en esta carta tendrán el significado otorgado en la Cláusula Segunda del CONTRATO.*

*De conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésimo Primera del CONTRATO, por medio de la presente les informamos que se ha modificado el **[domicilios, facsimiles, teléfonos, correos electrónicos y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones]** establecida(o)s en el mismo.*

Respecto de las personas de contacto, adjuntamos copia de sus DNI y sus poderes.

Sin otro particular, quedamos de ustedes.

Atentamente,

[[*]]

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA
NIHIL PRIUS FIDE

SERIE B Nº 4997558

TESTIMONIO

CIENTO TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA y OCHO

REGISTRO DE FIRMAS

"SIRVASE CENTRAR SU FIRMA DENTRO DEL RECUADRO"

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

Nombre	
Empresa	
Cargo	
DNI	

ANEXO 7

RELACIÓN DE ESTUDIOS DE ABOGADOS

1. Estudio Rodrigo, Elías & Medrano Abogados.
2. Miranda & Amado, Abogados.
3. Estudio Grau Abogados.
4. Rubio, Leguía, Normand & Asociados.
5. Estudio Delmar Ugarte Abogados.
6. Estudio Echecopar.
7. Benites, Forno & Ugaz Abogados.
8. De Bracamonte, Haaker, Castellares Abogados.
9. Payet, Rey & Cauvi.
10. Estudio Ferrero Abogados.

ANEXO 8

RELACIÓN DE SUPERVISORES

1. Beacon Consulting S.A.C.
2. JLV Consultores
3. Gerencia y Desarrollo Inmobiliario S.A.C.

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

Jr. Santo Domingo 291, Jesús María - Lima Tel: 202- 4120 Fax: 461-7935 www.notarialaos.com.pe

==========

CONCLUSION.- ==========

FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYO A LOS OTORGANTES DE SU OBJETO POR LA LECTURA QUE DE TODO HICIERON, ADVIRTIÉNDOLES DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO, DECLARANDO CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN LA MINUTA Y EL PRESENTE INSTRUMENTO, RATIFICANDOSE EN EL CONTENIDO DEL MISMO; CONOCER SUS IDENTIDADES Y RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. ==========

ARTICULO 55 DECRETO LEGISLATIVO 1049 Y RESOLUCION SBS N.- 5709-2012.- 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, ADVIRTIENDO 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. ==========

LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 4997533 Y TERMINA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 4997559; HABIENDOSE CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO CON FECHA VEINTIDOS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE. DOY FE. ==========

TESTADOS: "NUEVOS SOLES o S/.". (2 VECES). NO VALEN. INTERLINEADOS: "OBLIGACIONES GARANTIZADAS:" "OBLIGACIONES GARANTIZADAS BANCO:". VALEN. DOY FE. ==========

EDUARDO LAOS DE LIMA
NOTARIO DE LIMA

ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VILLANUEVA
P. VIVA GYM S.A.

FIRMADO: 09 DIC. 2015

TANIA INES LOPEZ GUERRA RIVERO
P. VIVA GYM S.A.

FIRMADO: 09 DIC. 2015

(CONTINUA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 4997559)

kcz

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA

NIHIL PRIUS FIDE

SERIE B Nº 4997559

TESTIMONIO

CIENTO TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA y NUEVE

(VIENE DE LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 4997558 VUELTA)

JUAN JOSE HOPKINS BROCQ
P. LA FIDUCIARIA S.A.

FIRMADO: 22 DIC. 2015

RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI
P. LA FIDUCIARIA S.A.

FIRMADO: 22 DIC. 2015

CLAUDIA LUCIA LUCENA MAYORGA
P. TERRANUM CAPITAL COLOMBIA I S.A.S. EN LIQUIDACION

FIRMADO: 15 DIC. 2015

NATHALIE PAREDES FREIIN VON HAMMERSTEIN GESMOLD
~~P. TERRANUM PERU II (CANADA) LP~~
~~REPRESENTADA POR:~~ TC LAREF VENTURES, LLC Y ESTA POR: TERRANUM PERU (CANADA) LP

FIRMADO: 15 DIC. 2015

MARIA DEL ROSARIO VARGAS CHANG
P. BANCO DE CREDITO DEL PERU

FIRMADO: 18 DIC. 2015

JORGE JUAN MENDOZA PEREZ
P. BANCO DE CREDITO DEL PERU

FIRMADO: 21 DIC. 2015

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

(CONTINUA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 4997559 VUELTA)

TESTIMONIO

A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA, EXPIDO ESTE TESTIMONIO EL MISMO QUE CONCUERDA CON EL INSTRUMENTO MATRIZ DE LA REFERENCIA, DE LO QUE DOY FE Y AL QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO. LA FECHA Y FOJA EN QUE CORRE OBRA EN LA TRANSCRIPCION QUE PRECEDE SEGÚN EL ART. 86 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO Y SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE SUSCRITO POR EL (LOS) COMPARECIENTE (S) Y AUTORIZADO POR EL NOTARIO QUE CERTIFICA SEGÚN EL ART. 83 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO.

LIMA, 23 DIC. 2015

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

TESTIMONIO

k = 216054

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

ANOTACION DE INSCRIPCION

TITULO N° 2015 - 77191235 del 23/12/2015
ORDEN N° 2015 - 206798 del 23/12/2015

REGISTRADO(S) EL(LOS) SIGUIENTE(S) ACTO(S) :

Constitución Garantía Mobiliaria y Otros Actos - Fideicomiso en la partida N° 53269845 en el REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS

Derechos Pagados S/. 18 , Recibo N° 2015-49-106804
Derechos cobrados: S/. 18.00

LIMA, 08/01/2016

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

PINTO PANTOJA JOSE GABRIEL
REGISTRADOR PUBLICO
Zona Registral N° IX -Sede Lima

ES RE... ION
E... A
INSCR... ION REGISTRAL
DEL PRESENTE TITULO

SUNARP
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS
Zona Registral N° IX - Sede Lima
Sub Gerencia de Diario y Mesa de Partes

Partida Nro. 53269845
Título Nro. 2015 - 77191235

Constitución Garantía Mobiliaria y Otros Actos

REGISTRO MOBILIARIO DE CONTRATOS
Fideicomiso

Participante(s)
FIDEICOMITENTE: VIVA GYM SA RUC 20493040643
PARTIDA 12169100
AV.PETIT THOUARS 4957, Miraflores, Lima, Lima

INSTITUCION FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA SA RUC 20501842771
PARTIDA 11263525
CALLE LOS LIBERTADORES 155 PISO 8, San Isidro, Lima, Lima

FIDEICOMISARIO: TC LAREF VENTURES LLC (FIDEICOMISARIO JUNIOR 1) PARTIDA 13454706

AV. CAMINO REAL 456 TORRE REAL, OF.1001, San Isidro, Lima, Lima

FIDEICOMISARIO: TERRANUM CAPITAL COLOMBIA I SAS EN LIQUID. (FIDEICOMISARIO JUNIOR 2) PARTIDA 13068560

AV.CAMINO REAL 456 TORRE REAL, OF.1001, San Isidro, Lima, Lima

FIDEICOMISARIO: BANCO DE CREDITO DEL PERU (FIDEICOMISARIO SENIOR) RUC 20100047218
PARTIDA 11009127
AV.JUAN DE ARONA 893 ESQ. CON RIVERA NAVARRETE , San Isidro, Lima, Lima

Modalidad del fideicomiso
FIDEICOMISO EN GARANTIA.

Plazo del contrato
Indeterminado

Formalidad y fecha cierta del acto constitutivo
Escritura Publica 07/12/2015

Identificación y descripción del bien
BIENES GENÉRICOS.

DERECHOS DE COBRO Cantidad: 1

FLUJOS DINERARIOS Cantidad: 1

FLUJOS APORTE Cantidad: 1

FLUJOS DESEMBOLSOS Cantidad: 1

FLUJOS ARRENDAMIENTO Cantidad: 1

FONDOS ACREDITADOS EN LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO Cantidad: 1

Pactos Especiales

.

Documento: Escritura Publica
Funcionario: Notario EDUARDO LAOS DE LAMA
Fecha: 07/12/2015

Título Nro.	: 2015 - 77191235
Orden Nro.	: 2015 - 206798
Fecha	: 23/12/2015 04:09:58 pm
Derechos Pagados	: S/. 18.00
Recibo	: 2015-49-106804
Fecha de Asiento	: 08/01/2016 08:24:02 am
Sede	: LIMA .

PINTO PANTOJA JOSE GABRIEL
REGISTRADOR PUBLICO
Zona Registral N° IX -Sede Lima

TESTIMONIO

SERIE B Nº 2455803

NUEVE MIL OCHOCIENTOS TRES

NIHIL PRIUS FIDE

INSTRUMENTO: UN MIL CIENTO SETENTA Y SIETE

MINUTA: UN MIL CIENTO VEINTITRES

KARDEX: 150617

FOJAS: NUEVE MIL OCHOCIENTOS TRES

CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACION Y GARANTIA

QUE CELEBRAN:

EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE:

VIVA GYM S.A.

EN CALIDAD DE FIDUCIARIO:

LA FIDUCIARIA S.A.

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO:

PERU VENTURES III LTD,

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

****

EN LA CIUDAD DE LIMA, DISTRITO DE JESUS MARIA, A LOS TREINTA (30) DIAS DEL MES DE ENERO DEL DOS MIL TRECE (2013), EDUARDO LAOS DE LAMA, ABOGADO, NOTARIO DE ESTA CAPITAL; CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 07700630 Y REGISTRO UNICO DEL CONTRIBUYENTE NUMERO 10077006309; PROCEDO A EXTENDER EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO PROTOCOLAR, QUE OTORGAN:- EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE: DON ROLANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA.- QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE LIMA – LIMA –LIMA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION U OCUPACION INGENIERO CIVIL, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 08187579, CON DOMICILIO EN AVENIDA PASEO DE LA REPUBLICA NUMERO 4675, DEL DISTRITO DE SURQUILLO, DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN CONOZCO DE LO QUE DOY FE. - ****P PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE VIVA GYM S.A., CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20493040643, CON DOMICILIO EN AVENIDA PASEO DE LA REPUBLICA NUMERO 4675, DEL DISTRITO DE SURQUILLO, DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; DEBIDAMENTE FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN EL ASIENTO C00506 DE LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.-=====

DOÑA SUERI JANETH ISA YAGUI.- QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE SAN ISIDRO – LIMA – LIMA, DE ESTADO CIVIL SOLTERA, DE PROFESION U OCUPACION ADMINISTRADORA, IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09341289, CON DOMICILIO EN AVENIDA PASEO DE LA REPUBLICA NUMERO 4675, DEL DISTRITO DE SURQUILLO, DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN CONOZCO DE LO QUE DOY FE. - ****P PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE VIVA GYM S.A., CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20493040643, CON DOMICILIO EN AVENIDA PASEO DE LA REPUBLICA NUMERO 4675, DEL DISTRITO DE SURQUILLO, DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; DEBIDAMENTE FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN EL ASIENTO C00506 DE LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.-==========

EN CALIDAD DE FIDUCIARIO: DON RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI.- QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE SAN ISIDRO – LIMA – LIMA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION U OCUPACION FUNCIONARIO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 10318515, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NUMERO 155, PISO 8, OFICINA 801, DEL DISTRITO SAN ISIDRO, DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN CONOZCO DE LO QUE DOY FE.- ****P PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA FIDUCIARIA S.A., CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20501842771, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NUMERO 155, PISO 8, OFICINA 801; DEL DISTRITO SAN ISIDRO, DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; DEBIDAMENTE FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN EL ASIENTO C00034 DE LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 11283525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA.=== ==========

DON JOSE BERNARDO GOYBURU VASSALLO.- QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE MIRAFLORES – LIMA –

LIMA, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, DE PROFESION U OCUPACION ABOGADO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 41468628, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NUMERO 155, PISO 8, OFICINA 801, DEL DISTRITO SAN ISIDRO, DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN CONOZCO DE LO QUE DOY FE.- ****P PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA FIDUCIARIA S.A., CON REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO 20501842771, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES NUMERO 155, PISO 8, OFICINA 801, DEL DISTRITO SAN ISIDRO, DE LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; DEBIDAMENTE FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN EL ASIENTO C00043 DE LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 11283525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA. ===

EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO: DON LUIS MARCELO ATTILIO DE BERNARDIS LLOSA.- QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, NATURAL DE MIRAFLORES – LIMA – LIMA, DE ESTADO CIVIL CASADO, DE PROFESION U OCUPACION ABOGADO. ===

IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO 09396086, CON DOMICILIO EN AVENIDA JOSE LARCO 1301, PISO 20, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; A QUIEN IDENTIFICO DE LO QUE DOY FE.- ****P PROCEDE EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE PERU VENTURES III LTD, SOCIEDAD CONSTITUIDA BAJO LAS LEYES DE LAS ISLAS CAIMAN, CON DOMICILIO EN 65 EAST 55TH STREET 35TH FLOOR, NEW YORK, NEW YORK 10022, ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, DEBIDAMENTE FACULTADO SEGÚN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA NUMERO 12961400 DEL REGISTRO DE PODERES OTORGADOS POR SOCIEDADES CONSTITUIDAS O SUCURSALES DOMICILIADAS EN EL EXTRANJERO DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA.- ===

LOS OTORGANTES SON INTELIGENTES EN EL IDIOMA CASTELLANO, QUIENES SE OBLIGAN CON CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO SUFICIENTES, DE CONFORMIDAD CON EL EXAMEN QUE LES HE 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 NUMERO DE ORDEN CORRESPONDIENTE Y CUYO TENOR LITERAL ES COMO SIGUE: ===

MINUTA: ===

CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

FECHA:28 DE ENERO DE 2013

FIDEICOMITENTE: VIVA GYM S.A.

FIDUCIARIO: LA FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMISARIO: PERU VENTURES III LTD.

SEÑOR NOTARIO: ===

SÍRVASE USTED EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA POR LA CUAL CONSTE EL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓNY GARANTÍA(EN ADELANTE, EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN: ===

I.- EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE ===

- VIVA GYM S.A., CON REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES Nº 20483040643, CON DIRECCIÓN EN AV. PASEO DE LA REPÚBLICA Nº 4675, DISTRITO DE SURQUILLO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL, SEÑOR ROLANDO PONCE VERGARA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD Nº 08187578, Y POR SU APODERADA, LA SEÑORITA SUERI JANETH ISA YAGUI, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD Nº 09341289, SEGÚN PODER QUE CORRE INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA Nº 12169100 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARÁ INDISTINTAMENTE "VIVA GYM" O EL "FIDEICOMITENTE" ===

II.-EN CALIDAD DE FIDUCIARIO: ===

- LA FIDUCIARIA S.A., CON RUC Nº 20501842771, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES Nº 155, OFICINA 801 - 802, SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI IDENTIFICADO CON DNI Nº 10318515Y EL SEÑORJOSÉ BERNARDO GOYEBURUVASSALLO, IDENTIFICADO CON DNI Nº 41468628, CON PODERES INSCRITOS EN EL ASIENTO C00034 Y EN EL ASIENTO C00043, RESPECTIVAMENTE, DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA Nº 11283525 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA, EN ADELANTE "LA FIDUCIARIA". ===

III.- EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO: ===

- PERU VENTURES III LTD, , UNA SOCIEDAD CONSTITUIDA BAJO LAS LEYES DE LAS ISLAS CAIMÁN, CON DOMICILIO EN 65 EAST 55TH STREET 35TH FLOOR, NEW YORK, NEW YORK 10022, ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR LUIS MARCELO ATTILIODEBERNARDIS LLOSA, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD Nº 09396086, SEGÚN PODER

OTORGADO CON FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2012 Y REGISTRADOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NO. 12961400 DEL REGISTRO DE PODERES OTORGADOS POR SOCIEDADES CONSTITUIDAS O SUCURSALES DOMICILIADAS EN EL EXTRANJERO DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA, -INDISTINTAMENTE- "PERU VENTURES" O EL "FIDEICOMISARIO". ==========

EL CONTRATO SE CELEBRA CON ARREGLO A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES: ==========

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

PRIMERA: INTERPRETACIÓN ==========

1.1. EN EL CONTRATO, A MENOS QUE SE INDIQUE DE OTRA MANERA, Y SIN PERJUICIO DE LA APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL, DEBERÁN APLICARSE LAS SIGUIENTES REGLAS DE INTERPRETACIÓN, SUJETAS AL RESPECTIVO CONTEXTO EN QUE 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 LA LEY O AL REGLAMENTO MENCIONADOS EN EL 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 DEL 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 ALGUNO, ALGUNOS O A TODOS LOS ELEMENTOS DE TAL ENUMERACIÓN O RELACIÓN; Y CUALQUIER ENUMERACIÓN O RELACIÓN DE CONCEPTOS DONDE EXISTA LA CONJUNCIÓN COPULATIVA "Y" O "E" INCLUYE A TODOS Y CADA UNO DE LOS ELEMENTOS DE TAL ENUMERACIÓN. ==========

1.2. TODAS LAS REFERENCIAS EN EL CONTRATO A UNA CLÁUSULA, NUMERAL O ACÁPITE, HACEN REFERENCIA A LA CLÁUSULA, NUMERAL O ACÁPITE CORRESPONDIENTE DEL MISMO. LAS REFERENCIAS EN EL 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 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 CONTRATO NO AFECTARÁ NI PERJUDICARÁ, NECESARIAMENTE, LA EXIGIBILIDAD DE LAS RESTANTES CLÁUSULAS, VÁLIDAS Y OPONIBLES, DEL CONTRATO. ==========

1.5. LOS TÉRMINOS EN MAYÚSCULAS UTILIZADOS EN EL CONTRATO TENDRÁN EL SIGNIFICADO QUE SE LES ATRIBUYE EN SU CLÁUSULA SEGUNDA. ==========

1.6. EL SÓLO HECHO QUE ALGUNA DE LAS PARTES NO EJERZA ALGUNO DE LOS DERECHOS QUE LE CONFIERE EL CONTRATO NO PODRÁ CONSIDERARSE, EN NINGÚN CASO, COMO UNA RENUNCIA A TAL DERECHO O UNA MODIFICACIÓN AL CONTRATO Y EL DERECHO SE MANTENDRÁ VIGENTE. DE LA MISMA MANERA, CUALQUIER RENUNCIA DE UNA O MÁS PARTES A DERECHOS CONFERIDOS POR EL CONTRATO O MODIFICACIÓN O REFORMA DE CUALQUIER DISPOSICIÓN CONTENIDA EN EL CONTRATO DEBERÁ SER EXPRESA Y POR ESCRITO Y ESTAR DEBIDAMENTE SUSCRITA POR LA PARTE QUE RENUNCIE A DICHO DERECHO. ==

SEGUNDA: DEFINICIONES.- ==========

PARA EFECTOS DEL CONTRATO, Y SIN PERJUICIO DE LO SEÑALADO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, TODAS LAS PALABRAS QUE SEAN UTILIZADAS EN MAYÚSCULA SON TÉRMINOS DEFINIDOS Y TENDRÁN EL SIGNIFICADO PREVISTO PARA ELLOS EN ESTA CLÁUSULA. ======
LAS DEFINICIONES ACORDADAS POR LAS PARTES PARA LOS TÉRMINOS DEFINIDOS CONTENIDOS EN ESTA CLÁUSULA CORRESPONDEN AL SIGNIFICADO QUE LAS PARTES HAN ASIGNADO A DICHOS TÉRMINOS Y DICHO SIGNIFICADO SERÁ EL ÚNICO ACEPTADO PARA TODOS LOS EFECTOS, A MENOS QUE LAS PARTES LO ACUERDEN DE OTRA FORMA POR ESCRITO: ==========

ANEXOS:	SON LOS DOCUMENTOS A LOS QUE SE HACE REFERENCIA COMO ANEXO 1, ANEXO 2, ANEXO 3 Y ANEXO 4 QUE CONSTITUYEN PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO, Y TENDRÁN LA MISMA VALIDEZ Y EFICACIA QUE EL CONTRATO, ESTIPULÁNDOSE ASIMISMO QUE CUALQUIER REFERENCIA AL CONTRATO INCLUIRÁ SUS ANEXOS, ASÍ COMO CUALQUIER MODIFICACIÓN QUE PUDIERA ACORDARSE A LOS MISMOS.
AUTORIDAD GUBERNAMENTAL:	ES CUALQUIER ENTIDAD QUE EJERZA FUNCIONES EJECUTIVAS, LEGISLATIVAS, REGULATORIAS O ADMINISTRATIVAS QUE CORRESPONDAN A FUNCIONES DE GOBIERNO Y EJERZAN JURISDICCIÓN SOBRE LAS PERSONAS O MATERIAS EN CUESTIÓN.
BIENES FIDEICOMETIDOS:	SON – DE FORMA CONJUNTA – LOS SIGUIENTES: (i) EL TERRENO; Y, (ii) LOS FLUJOS PROVENIENTES DE LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA.
CONTRATO:	ES EL PRESENTE CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA Y SUS ANEXOS, INCLUIDAS SUS MODIFICACIONES O AMPLIACIONES ULTERIORES.
CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN:	ES EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMITENTE, EN CALIDAD DE ASOCIANTE Y EL FIDEICOMISARIO, EN CALIDAD DE ASOCIADO, EL 28 DE ENERO DE 2013 (ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA EL 29 DE ENERO DE 2013); CUYA FINALIDAD ES CREAR UNA RELACIÓN JURÍDICA DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN CON EL OBJETO DE DESARROLLAR UN NEGOCIO DETERMINADO Y PARTICIPAR EN LOS RESULTADOS DEL MISMO. LA FIDUCIARIA DECLARA RECIBIR EN ESTE ACTO UNA COPIA DEL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN Y CONOCER SUS TÉRMINOS Y CONDICIONES.
DÍA HÁBIL:	ES CUALQUIER DÍA, DISTINTO DE SÁBADO, DOMINGO O UN FERIADO NO LABORABLE PARA EL SECTOR PRIVADO, EN EL CUAL LOS BANCOS COMERCIALES ESTÉN AUTORIZADOS U OBLIGADOS POR LEY A ABRIR SUS OFICINAS EN LA CIUDAD DE LIMA Y LA PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO.
DÓLARES O USD:	ES LA MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.
EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO:	SIGNIFICA CUALQUIERA DE LOS EVENTOS, HECHOS O CIRCUNSTANCIAS QUE SE DETALLAN EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA DEL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.
FIDEICOMISARIO:	ES PERU VENTURES, BENEFICIARIO DEL PRESENTE PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
FIDEICOMITENTE:	ES VIVA GYM, PROPIETARIO DEL TERRENO, QUIEN –MEDIANTE EL CONTRATO– TRANSFIERE EN DOMINIO FIDUCIARIO EL TERRENO.
HIPOTECA:	ES EL CONTRATO DE HIPOTECA SOBRE EL TERRENO MEDIANTE EL CUAL EL FIDEICOMITENTE OTORGÓ GARANTÍA HIPOTECARIA A FAVOR DEL BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ PARA EFECTOS DE LA EMISIÓN DE LA "CARTA FIANZA" (CONFORME DICHO TÉRMINO SE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL NUMERAL 1.08 EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.
LA FIDUCIARIA:	ES UNA SOCIEDAD ANÓNIMA CONSTITUIDA Y EN EXISTENCIA DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ, AUTORIZADA PARA OPERAR COMO

	EMPRESA DE SERVICIOS FIDUCIARIOS POR LA SBS, DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN SBS Nº 243-2000 DE FECHA 30 MARZO DE 2001, ENCONTRÁNDOSE FACULTADA PARA ADMINISTRAR PATRIMONIOS FIDEICOMETIDOS.
LEY:	SERÁ LA LEY GENERAL DEL SISTEMA FINANCIERO Y DE SEGUROS Y ORGÁNICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCA, SEGUROS Y AFP, PROMULGADA MEDIANTE LEY Nº 26702.
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.
NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN:	ES LA NOTIFICACIÓN –SUSTANCIALMENTE DE ACUERDO AL MODELO INSERTO EN EL ANEXO 1– QUE SERÁ REMITIDA POR EL FIDEICOMISARIO–POR CONDUCTO NOTARIAL Y DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 8.1. DE LA CLÁUSULA OCTAVA DEL CONTRATO– A LA FIDUCIARIA, CON COPIA AL FIDEICOMITENTE, MEDIANTE LA CUAL EL FIDEICOMISARIO DECLARA Y COMUNICA A LA FIDUCIARIA: (I) QUE SE HA VERIFICADO UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO U OTRO SUPUESTO QUE, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, DÉ DERECHO AL FIDEICOMISARIO A SOLICITAR LA EJECUCIÓN Y VENTA DEL TERRENO; Y (II) QUE SE PROCEDA A LA LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA OCTAVA DEL CONTRATO.
NUEVOS SOLES O S/.:	ES LA MONEDA DE CURSO LEGAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ.
OBLIGACIONES GARANTIZADAS:	SON: (I) TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL FIDEICOMITENTE FRENTE AL FIDEICOMISARIO DERIVADAS DEL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN Y DE ESTE CONTRATO; (II) LA OBLIGACIÓN DE DEVOLUCIÓN POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE DE CUALQUIER SUMA DE DINERO QUE EL FIDEICOMISARIO HUBIESE DESEMBOLSADO A FAVOR DEL FIDEICOMITENTE EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN (INCLUYENDO INTERESES Y PENALIDADES, DE SER EL CASO); (III) LA DEVOLUCIÓN DELOSAPORTES (TAL COMO ESTE TÉRMINO SE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL NUMERAL (I) DEL LITERAL (C) DE LA CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA DEL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN Y, (IV) COMISIONES, GASTOS RAZONABLES (INCLUYENDO HONORARIOS DE ABOGADOS Y OTROS ASESORES) Y TRIBUTOS QUE SE GENEREN COMO CONSECUENCIA DE LA CONSTITUCIÓN, ADMINISTRACIÓN, DEFENSA O LIQUIDACIÓN, DE SER EL CASO, DEL PRESENTE PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. ASIMISMO, FORMAN TAMBIÉN PARTE DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL FIDEICOMITENTE ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO, ASÍ COMO LOS TRIBUTOS, GASTOS Y COSTOS QUE SE GENEREN COMO CONSECUENCIA DE LA CONSTITUCIÓN, ADMINISTRACIÓN, DEFENSA O DEVOLUCIÓN, DE SER EL CASO, DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, INCLUYENDO: (I) LA REMUNERACIÓN Y COMISIONES DE LA FIDUCIARIA; (II) LOS GASTOS INCLUYENDO LOS

	NOTARIALES, REGISTRALES, DE ABOGADOS, DE PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL "EL PERUANO" CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 245 DE LA LEY, DE VALORIZACIONES, JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES Y CUALQUIER OTRO GASTO DERIVADO DE LA CONSTITUCIÓN, ADMINISTRACIÓN, DEFENSA, LIQUIDACIÓN Y DEVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; (III) LOS TRIBUTOS QUE SE ADEUDEN CON RELACIÓN A LOS BIENES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, EXISTENTES O POR CREARSE EN EL FUTURO, ASÍ COMO LOS TRIBUTOS QUE PUDIERAN AFECTAR LA PRESENTE TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO; Y, (IV) LOS INTERESES COMPENSATORIOS Y MORATORIOS DERIVADOS DE LOS CONCEPTOS ANTERIORES, LOS MISMOS QUE SERÁN ASUMIDOS POR EL FIDEICOMITENTE.
OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA:	SERÁN TODAS Y CADA UNA DE LAS OBRAS A SER REALIZADAS POR VIVA GYM SOBRE EL TERRENO A EFECTOS DE OBTENER LA APROBACIÓN DE LA HABILITACIÓN URBANA POR LA ENTIDAD MUNICIPAL CORRESPONDIENTE DE ACUERDO A LOS REQUISITOS Y CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LAS LEYES APLICABLES, CON LA FINALIDAD DE DESARROLLAR CADA UNA DE LAS ETAPAS DEL "PROYECTO", CONFORME DICHO TÉRMINO SE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. LAS OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA FORMARÁN PARTE DEL "PROYECTO".
PARTES:	SON CONJUNTAMENTE: (I) EL FIDEICOMITENTE; (II) EL FIDEICOMISARIO Y, (III) LA FIDUCIARIA.
PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:	SERÁ EL PATRIMONIO AUTÓNOMO CONSTITUIDO POR LOSBIENES FIDEICOMETIDOS ASÍ COMO POR TODO LO QUE DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA AL MISMO.
REGLAMENTO:	ES EL REGLAMENTO DEL FIDEICOMISO Y DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS FIDUCIARIOS, APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN SBS N° 1010-99, ASÍ COMO LAS NORMAS QUE LA MODIFIQUEN EN EL FUTURO.
SBS:	ES LA SUPERINTENDENCIA DE BANCA, SEGUROS Y ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE PENSIONES.
TERRENO:	ES EL TERRENO UBICADO EN LA AV. ARGENTINA N° 2430, EN EL DISTRITO DEL CALLAO, PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO Y DEPARTAMENTO DE LIMA, CUYO DOMINIO, ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS CORREN INSCRITAS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA NO. 70207253 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DEL CALLAO.

TERCERA: ANTECEDENTES.- ==========

3.1 EL 29 DE NOVIEMBRE DE 2012, EL FIDEICOMITENTE SUSCRIBIÓ UN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA CON CORPORACIÓN ACEROS AREQUIPA S.A., EN VIRTUD DEL CUAL ESTA ÚLTIMA EMPRESA OTORGÓ A FAVOR DEL FIDEICOMITENTE UNA OPCIÓN PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD DEL TERRENO, LA MISMA QUE PODRÍA SER EJERCIDA HASTA EL 21 DE DICIEMBRE DE 2012. ==========

3.2 POSTERIORMENTE, EL 19 DE DICIEMBRE DE 2012, EL FIDEICOMITENTE EJERCIÓ LA OPCIÓN DE COMPRA CORRESPONDIENTE RESPECTO DEL TERRENO, SUSCRIBIÉNDOSE TAMBIÉN EN TAL OPORTUNIDAD LA MINUTA DE COMPRAVENTA RESPECTIVA, Y EL 14 DE ENERO DE 2013, LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA. ==========

3.3. EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDEICOMISARIO CELEBRARONCON FECHA 28 DE ENERO DE 2013 (ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA EL 29DE ENERO DE 2013), EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, ENVIRTUD DEL CUAL, EL FIDEICOMITENTE, ENTRE OTRAS OBLIGACIONES, SE OBLIGÓ A TRANSFERIR EN DOMINIO FIDUCIARIO EL TERRENO A FAVOR DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. ===

3.3. EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDEICOMISARIO CELEBRAN EL CONTRATO A EFECTOS DE GARANTIZAR EL FIEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS Y PARA LOS EFECTOS SEÑALADOS EN EL LITERAL (C) DE LA CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA DEL CONTRATO DE

ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, CON LA FINALIDAD DE QUE LUEGO ÉSTE SEA MODIFICADO INTEGRALMENTE PARA CONSTITUIR EL "FIDEICOMISO DE ACTIVOS" Y EL "FIDEICOMISO DE FLUJOS", CONFORME DICHOS TÉRMINOS SE ENCUENTRAN DEFINIDOS EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.==========

CUARTA: DEL OBJETO DEL CONTRATO ==========

4.1. EL OBJETO DEL CONTRATO ES LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, CON CARÁCTER IRREVOCABLE, PARA LO CUAL EL FIDEICOMITENTE -DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 241 DE LA LEY-, TRANSFIERE EN DOMINIO FIDUCIARIO A LA FIDUCIARIA LOS BIENES FIDEICOMETIDOS, ASÍ COMO TODO LO QUE DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA A ÉSTE, CON LAFINALIDAD QUE LA FIDUCIARIA ADMINISTRE EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO DE ACUERDO A LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN EL CONTRATO. ==========

4.2. LA FINALIDAD DEL CONTRATO ES CONSTITUIR UN PATRIMONIO AUTÓNOMO CONFORMADO POR LOS BIENES FIDEICOMETIDOS A EFECTOS QUE ESTE SIRVA COMO GARANTÍA DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADASY PARA LOS EFECTOS SEÑALADOS EN EL LITERAL (C) DE LA CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA DEL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN. ==========

4.3 TAMBIÉN ES FINALIDAD DEL CONTRATO QUE, EN EL SUPUESTO CASO QUE EL FIDEICOMITENTE NO CUMPLIERA TOTAL Y OPORTUNAMENTE CON LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS, Y EL FIDEICOMISARIO REMITA UNA NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN A LA FIDUCIARIA, ÉSTA PROCEDA A LIQUIDAR EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA CLÁUSULA OCTAVA DEL CONTRATO. ==========

4.4 LAS PARTES RECONOCEN QUE, EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, EL FIDEICOMITENTE EN SU CALIDAD DE ASOCIANTE, CON SUS PROPIOS APORTES; LOS APORTES DEL FIDEICOMISARIO EN SU CALIDAD DE ASOCIADO, Y LOS FONDOS PROVENIENTES DE LOS "CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO"Y DE LOS "CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO ADICIONALES" (TAL COMO ESTOS TÉRMINOS SE ENCUENTRAN DEFINIDOS EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) U OTROS FINANCIAMIENTOS, DESARROLLARÁ SOBRE EL TERRENO UN PROYECTO INMOBILIARIO QUE INCLUIRÁ LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE UNIDADES INMOBILIARIAS A TERCERAS PERSONAS. EN CONSECUENCIA, DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO EL FIDEICOMITENTE CELEBRARÁ CONTRATOS DE SEPARACIÓN, CONTRATOS PREPARATORIOS O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA CON TERCERAS PERSONAS INTERESADAS EN ADQUIRIR DICHAS UNIDADES, POR LO QUE, DE SER NECESARIO A DICHO EFECTO, SOLICITARÁ EL APOYO DE LA FIDUCIARIA. ==========

CAPITULO II

DECLARACIONES, TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO Y ASPECTOS RELATIVOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

QUINTA: DE LAS DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE ==========

EL FIDEICOMITENTE DECLARA Y GARANTIZA FRENTE A LA FIDUCIARIA Y AL FIDEICOMISARIO QUE: ==========

5.1. ES UNA SOCIEDAD ANÓNIMA CONSTITUIDA Y EXISTENTE BAJO LAS LEYES DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ, INSCRITA EN LA PARTIDA NO. 12169100DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA;, DE CONFORMIDAD CON SU OBJETO SOCIAL, SE ENCUENTRA FACULTADA PARA DESARROLLAR Y EJECUTAR PROYECTOS INMOBILIARIOS; Y SUS REPRESENTANTES CUENTAN CON TODOS LOS PODERES Y AUTORIZACIONES REQUERIDAS PARA CONDUCIR SUS NEGOCIOS, POSEER SUS PROPIEDADES ASÍ COMO SUSCRIBIR EL PRESENTE CONTARTO Y CUMPLIR CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL MISMO. ==========

5.2. HA ADOPTADO TODOS LOS ACUERDOS SOCIETARIOS NECESARIOS PARA CELEBRAR EL CONTRATO Y CONSTITUIR VÁLIDAMENTE EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO CONFORME A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO, LA LEY Y EL REGLAMENTO. ==========

5.3. CONOCE LOS ALCANCES Y RÉGIMEN LEGAL VIGENTE DEL PRESENTE CONTRATO, REGULADO POR LOS ARTÍCULOS 241 Y SIGUIENTES DE LA LEY Y EN EL REGLAMENTO. ==========

5.4. LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO POR PARTE DE SU ADMINISTRACIÓN Y EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE ÉSTE LE IMPONE SE ENCUENTRAN DENTRO DE SUS FACULTADES ESTATUTARIAS Y NO INFRINGEN: (I) SU ESTATUTO SOCIAL O CUALQUIER ACUERDO SOCIETARIO DEL FIDEICOMITENTE; (II) NINGUNA LEY, DECRETO, REGLAMENTO O DERECHO QUE LE SEA APLICABLE; (III) NINGUNA ORDEN, SENTENCIA, RESOLUCIÓN O LAUDO DE CUALQUIER TRIBUNAL U OTRA DEPENDENCIA JUDICIAL, ADMINISTRATIVA O ARBITRAL QUE LE SEA APLICABLE; O, (IV) NINGÚN DERECHO DE TERCERO, CONTRATO, HIPOTECA, PRENDA, GARANTÍA MOBILIARIA, INSTRUMENTO U OTRO COMPROMISO LEGALMENTE OBLIGATORIO QUE LE RESULTE APLICABLE. ==========

5.5. EL CONTRATO NO REQUIERE PARA SU VALIDEZ Y EFICACIA DE LA INTERVENCIÓN, ACEPTACIÓN, NI CONVALIDACIÓN DE PERSONA O ENTIDAD ALGUNA DISTINTA A LOS FIRMANTES DEL PRESENTE INSTRUMENTO. ==========

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

5.6. NO TIENE PENDIENTE NINGÚN LITIGIO O CONTROVERSIA JUDICIAL, ARBITRAL O PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO QUE PUDIERE: (I) IMPEDIR O AFECTAR SU CAPACIDAD PARA TRANSFERIR LOS BIENES FIDEICOMETIDOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; O, (II) QUE PUDIERA AFECTAR LA LEGALIDAD, VALIDEZ, EFICACIA O EJECUCIÓN DEL CONTRATO. ==========

5.7. ES EL LEGÍTIMO Y EXCLUSIVO PROPIETARIO DEL TERRENO Y TIENE LIBRE Y PLENO DERECHO DE DISPOSICIÓN SOBRE DICHO BIEN.

5.8. CON EXCEPCIÓN DE LA HIPOTECA, SOBRE EL TERRENO NO PESAN NI PESARÁN CARGAS NI GRAVÁMENES DE NINGÚN TIPO, MEDIDAS CAUTELARES JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES, NI CUALQUIER OTRA MEDIDA QUE LIMITE O RESTRINJA LA LIBRE DISPONIBILIDAD DE TAL ACTIVO. ==========

5.9. COMO CONSECUENCIA DE LA TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO DELOS BIENES FIDEICOMETIDOS, QUE CONFORMA EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, NO PODRÁDISPONER, GRAVAR, CONSTITUIR GARANTÍAS REALES, COMPROMETER, AFECTAR EN MODO ALGUNO, NI ENAJENAR –ENTENDIDOS ESTOS TÉRMINOS DE LA MANERA MÁS AMPLIA–LOS BIENES FIDEICOMETIDOSA EFECTO DE RESPALDAR O GARANTIZAR, DE MANERA ESPECÍFICA O GENÉRICA, CUALQUIER CLASE DE OBLIGACIONES, SALVO POR LA HIPOTECA. ==========

5.10. NO MANTIENEN OBLIGACIONES TRIBUTARIAS, FORMALES O SUSTANCIALES IMPAGAS, FRENTE A LAS AUTORIDADES TRIBUTARIAS, SEAN ESTAS ADSCRITAS AL GOBIERNO CENTRAL, REGIONAL O LOCAL, REFERIDAS A LOS BIENES FIDEICOMETIDOSQUE CONFORMAN EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. ==========

SEXTA: DE LA TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO.- ==========

6.1. A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, EL FIDEICOMITENTE TRANSFIEREIRREVOCABLEMENTE A FAVOR DE LA FIDUCIARIA, EN DOMINIO FIDUCIARIO, LOS BIENES FIDEICOMETIDOS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. ==========

QUEDA PRECISADO QUE LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO FIDUCIARIO QUE REALIZARÁ EL FIDEICOMITENTE A FAVOR DE LA FIDUCIARIA, INCLUIRÁ TODO AQUELLO QUE DE HECHO O POR DERECHO CORRESPONDA A LOS BIENES FIDEICOMETIDOS. POR LO TANTO, DESDE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, LA FIDUCIARIA ES QUIEN TENDRÁ LA CALIDAD DE TITULAR DEL DOMINIO FIDUCIARIO SOBRE DICHOS ACTIVOS, CON PLENO DERECHO DE ADMINISTRACIÓN, USO, DISPOSICIÓN Y REIVINDICACIÓN, DENTRO DE LOS ALCANCES Y LÍMITES SEÑALADOS EN EL CONTRATO. ==========

6.3. LA FIDUCIARIA MANIFIESTA SU ACEPTACIÓN EN ASUMIR EL DOMINIO FIDUCIARIO Y EJERCER TODOS LOS ACTOS NECESARIOS SOBRE EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, PARA CUMPLIR LA FINALIDAD DEL PRESENTE FIDEICOMISO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO, EN ESPECIAL, LAS DE DISPOSICIÓN Y ENAJENACIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS. ==========

6.4. LA TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO DEL TERRENOSE REALIZAN CON EL SOLO MÉRITO DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 246 DE LA LEY. ==========

6.5. NO OBSTANTE LA TRANSFERENCIA EN DOMINIO FIDUCIARIO QUE SE EFECTÚA CON LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO,EL FIDEICOMITENTE ESTARÁ FACULTADO PARA MANTENER LA POSESIÓN INMEDIATA SOBRE EL TERRENO, HASTA QUE LA FIDUCIARIA RECIBA LA NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN, MOMENTO EN EL CUAL EL FIDEICOMITENTE SE OBLIGA A ENTREGAR A LA FIDUCIARIA LA POSESIÓN INMEDIATA DEL TERRENO. EL FIDEICOMITENTE UTILIZARÁ EL TERRENO ÚNICAMENTE PARA EL DESARROLLO DEL "PROYECTO" (TAL COMO ESTE TÉRMINO SE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN), DEBIENDO DARLE EL CUIDADO ADECUADO Y EL MANTENIMIENTO RESPECTIVO, CON LA DILIGENCIA ORDINARIA QUE EXIGEN LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPO, MODO Y LUGAR QUE RESULTEN APLICABLES, Y SEGÚN LOS USOS Y COSTUMBRES PROPIOS DEL NEGOCIO DE DESARROLLO INMOBILIARIO. ESTA FACULTAD PODRÁ SER REVOCADA POR EL FIDEICOMISARIO UNA VEZ QUE SE HAYA CONFIGURADO UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO. ==========

LA AUTORIZACIÓN A LA QUE HACE REFERENCIA EL PRIMER PÁRRAFO DEL PRESENTE NUMERAL SE ENCONTRARÁ VIGENTE MIENTRAS QUE EL FIDEICOMISARIO NO REMITA A LA FIDUCIARIA UNA NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN. EN EFECTO, EN CASO LA FIDUCIARIA RECIBA UNA NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN, EL FIDEICOMISARIO PODRÁ INSTRUIR MEDIANTE ÉSTA A LA FIDUCIARIA A TOMAR POSESIÓN DEL TERRENO CON LA FINALIDAD DE PROCEDER CON SU EJECUCIÓN, DE ACUERDO LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA OCTAVA DEL CONTRATO. ==========

6.6. EL FIDEICOMITENTE SE OBLIGA A INSCRIBIR EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE CALLAO LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO FIDUCIARIO SOBRE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS EN UN PLAZO DE TREINTA (30) DÍAS HÁBILES DE SUSCRITO EL CONTRATO,DEBIENDO PRESENTAR LA INFORMACIÓN AL REGISTRO DE PREDIOSDENTRO DEL DÍA HÁBIL SIGUIENTE DE SUSCRITO EL PRESENTE CONTRATO. EN CASO SE FORMULEN OBSERVACIONES REGISTRALES, EL FIDEICOMITENTE SE COMPROMETE A REALIZAR

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

SUS MEJORES ESFUERZOS PARA LEVANTAR DICHAS OBSERVACIONES A LA BREVEDAD POSIBLE, DEBIENDO SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS QUE RESULTEN NECESARIOS PARA DICHO FIN. EN CASO TRANSCURRAN CINCO (5) DÍAS HÁBILES DESDE LA NOTIFICACIÓN DE LA ESQUELA DE OBSERVACIÓN CORRESPONDIENTE SIN QUE EL FIDEICOMITENTE HAYA SUBSANADO LAS OBSERVACIONES, LA FIDUCIARIA, EN VIRTUD DEL PODER IRREVOCABLE QUE SERÁ OTORGADO POR EL FIDEICOMITENTE A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO Y REDACTADO EN SUSTANCIALMENTE LOS MISMOS TÉRMINOS QUE EL FORMATO INCLUIDO COMO ANEXO 4 AL PRESENTE CONTRATO, PODRÁ REALIZAR LAS GESTIONES NECESARIAS A FIN DE LEVANTAR LAS OBSERVACIONES EFECTUADAS. LA FIDUCIARIA NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR EL ÉXITO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO FIDUCIARIO DE LOS BIENES Y ACTIVOS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EN EL EJERCICIO DEL PODER IRREVOCABLE OTORGADO EN VIRTUD DEL PRESENTE NUMERAL. ==========

EN CASO LAS OBSERVACIONES SEAN ATRIBUIBLES AL FIDEICOMITENTE ESTAS DEBERÁN SER LEVANTADAS POR ÉSTE, DENTRO DEL PLAZO DE CINCO (5) DÍAS HÁBILES DE NOTIFICADA LA ESQUELA DE OBSERVACIÓN CORRESPONDIENTE. DICHO PLAZO PODRÁ PRORROGARSE EN CASO LAS PARTES LO ACUERDEN POR ESCRITO. ==========

LA FIDUCIARIA SUPERVISARÁ EL PROCESO DE INSCRIPCIÓN Y COADYUVARÁ CON ÉL, POR CUENTA Y COSTO DEL FIDEICOMITENTE. ==

SÉPTIMA: ASPECTOS RELATIVOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO ==========

LAS PARTES ACUERDAN DELIMITAR DIVERSOS ASPECTOS VINCULADOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO TAL COMO SE SEÑALA A CONTINUACIÓN: ==========

7.1. EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO, LA FIDUCIARIA MANTENDRÁ EL DOMINIO FIDUCIARIO SOBRE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS DESDE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, CON PLENO DERECHO DE ADMINISTRACIÓN, USO, DISPOSICIÓN Y REIVINDICACIÓN, DENTRO DE LOS LÍMITES SEÑALADOS EN EL CONTRATO. ==========

7.2. EL FIDEICOMITENTE SE OBLIGA A REALIZAR LOS ACTOS Y GESTIONES NECESARIAS A EFECTO DE QUE EL TERRENO SE ENCUENTRE EN PERFECTO ESTADO DE CONSERVACIÓN, EN BENEFICIO DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. EN TODO MOMENTO, EL FIDEICOMITENTE SE ENCONTRARÁ OBLIGADO FRENTE A LA FIDUCIARIA A REALIZAR DIRECTAMENTE EL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL TERRENO, CON LA FINALIDAD QUE ÉSTE PERMANEZCA EN EL MISMO ESTADO EN EL QUE SE ENCUENTRA AL MOMENTO DE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, SIN PERJUICIO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL QUE PUDIERA CORRESPONDERLE POR EL USO INDEBIDO Y LA FALTA DE CONSERVACIÓN DEL TERRENO. ==========

EL FIDEICOMITENTE PODRÁ INCORPORAR LAS MEJORAS QUE SEAN NECESARIAS SOBRE EL TERRENO, SIN NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA FIDUCIARIA, SIEMPRE QUE ELLO NO CONLLEVE UNA DISMINUCIÓN EN EL VALOR DEL TERRENO O UN PERJUICIO A LA FUNCIONALIDAD O UN DESMEDRO DEL TERRENO. SIN PERJUICIO DE LO INDICADO, EL FIDEICOMITENTE DEBERÁ INFORMAR A LA FIDUCIARIA DE LAS RESPECTIVAS MEJORAS O MANTENIMIENTOS, INDICANDO LA NATURALEZA DE ELLAS Y SU DETALLE EN LA OPORTUNIDAD QUE ÉSTAS SE REALICEN, EN UN PLAZO NO MAYOR DE TRES (3) DÍAS HÁBILES DE HABER EFECTUADO LAS REFERIDAS MEJORAS. ==========

7.3. SIN PERJUICIO DE LO ANTES INDICADO, LA FIDUCIARIA PODRÁ REALIZAR SOBRE EL TERRENO LAS INSPECCIONES QUE CONSIDERE NECESARIAS –YA SEA DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE TERCEROS– PARA VERIFICAR SU BUEN ESTADO, BASTANDO PARA ELLO UN AVISO PREVIO AL FIDEICOMITENTE, CON UNA ANTICIPACIÓN NO MENOR DE CINCO (5) DÍAS HÁBILES. ESTAS INSPECCIONES DEBERÁN SER REALIZADAS EN EL HORARIO NORMAL DE TRABAJO DEL FIDEICOMITENTE, ENCONTRÁNDOSE OBLIGADO ESTE ÚLTIMO A PRESTAR LAS FACILIDADES DEL CASO. ==========

LOS GASTOS Y COSTOS QUE DEMANDEN LAS TASACIONES, VALUACIONES Y/O INSPECCIONES, DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO, SERÁN PAGADOS DIRECTAMENTE POR EL FIDEICOMITENTE, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERADE ESTE CONTRATO. ==========

TÍTULO III

DE LA LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

OCTAVA: PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.- ==========

8.1. EL FIDEICOMISARIO PODRÁ ENVIAR UNA NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN CUANDO, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMAY VIGÉSIMO OCTAVA DEL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN,PUEDA EJERCER SU DERECHO DE SOLICITAR LA EJECUCIÓN Y VENTA DEL TERRENO.SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE LA FIDUCIARIA NO ES RESPONSABLE NI SE ENCONTRARÁ OBLIGADA A VERIFICAR O CONSTATAR LA VALIDEZ DE LOS SUPUESTOS EN LOS QUE SE BASA

EL FIDEICOMISARIO PARA REMITIR LA NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN, DEBIENDO PROCEDER, SIN RESPONSABILIDAD, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL NUMERAL 8.2.SIGUIENTE SIN ADMITIR OPOSICIONES DE NINGÚN TERCERO NI DEL FIDEICOMITENTE.- ==========

8.2. EN CASO LA FIDUCIARIA RECIBA UNA NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN, ÉSTA DEBERÁ PROCEDER CON LA LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, MEDIANTE LA VENTA DEL TERRENO, SIGUIENDO LAS INSTRUCCIONES QUE PARA TAL EFECTO LE REMITIRÁ EL FIDEICOMISARIO POR ESCRITO, EN EL CASO DE HABERSE PRODUCIDO UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO. LA FIDUCIARIA SE ÉNCONTRARÁ LIMITADA A CUMPLIR CON LAS INSTRUCCIONES REMITIDAS DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO PRECEDENTEMENTE. EN CASO LA FIDUCIARIA RECIBA DISPOSICIONES O INSTRUCCIONES CONTRADICTORIAS DEL FIDEICOMISARIO Y EL FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA PROCEDERÁ, SIN RESPONSABILIDAD, DE CONFORMIDAD CON LAS INSTRUCCIONES DEL FIDEICOMISARIO. - ==========

PARA EFECTOS DE LA VENTA DEL TERRENO, EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDEICOMISARIO DEBERÁN ENVIARLE UNA NOTIFICACIÓN EN CONJUNTO A LA FIDUCIARIA, DENTRO DE LOS TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO DE RECIBIDA LA NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN, EN VIRTUD DE LA CUAL ESTABLEZCAN EL VALOR DE MERCADO DEL TERRENO, DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL LITERAL (C) DE LA CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA DEL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN.- ==========

EN CASO EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDEICOMISARIO, DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL LITERAL (C) DE LA CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA DEL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN Y EL NUMERAL 8.2 PRECEDENTE, NO ENVÍEN A LA FIDUCIARIA LA NOTIFICACIÓN SEÑALADA EN EL NUMERAL PRECEDENTE, EL FIDEICOMISARIO Y EL FIDEICOMITENTE, CADA UNO, DESIGNARÁN A UNA EMPRESA TASADORA DE LA RELACIÓN CONTENIDA EN EL ANEXO 3PARA QUE SE ENCARGUE DE REALIZAR LA VALORIZACIÓN DEL TERRENO A FIN DE OBTENER EL VALOR DE MERCADO DEL MISMO, LO CUAL DEBERÁ SER INFORMADO A LA FIDUCIARIA, CON COPIA A LA OTRA PARTE, POR CADA UNO DEL FIDEICOMISARIO Y EL FIDEICOMITENTE DENTRO DEL PLAZO DE DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESDE TRANSCURRIDO EL PLAZO DE TREINTA (30) DÍAS CALENDARIO ANTES SEÑALADO, PARA QUE LA FIDUCIARIA SOLICITE LAS VALORIZACIONES CORRESPONDIENTES.EN CASO QUE ALGUNO DE LOS TASADORES ELEGIDO POR EL FIDEICOMISARIO O EL FIDEICOMITENTE, SEGÚN SEA EL CASO,HAYA DEJADO DE PRESTAR SERVICIOS O NO ESTUVIESEN EN DISPOSICIÓN DE BRINDAR LOS SERVICIOS REQUERIDOS O EN CASO QUE EL FIDEICOMISARIO O EL FIDEICOMITENTE NO HAYA ELEGIDO AL TASADOR DENTRO DEL PLAZO ESTABLECIDO EN ESTE NUMERAL, LA FIDUCIARIA DESIGNARÁ A EL O LOS TASADORES PENDIENTES DE LA RELACIÓN CONTENIDA EN EL ANEXO 3.EN CASO QUE TODOS LOS TASADORES QUE APARECEN EN EL ANEXO 3 HAYAN DEJADO DE PRESTAR SERVICIOS O NO ESTUVIESEN EN DISPOSICIÓN DE BRINDAR LOS SERVICIOS REQUERIDOS, LA FIDUCIARIA DESIGNARÁ A LOS DOS TASADORES, LOS CUALES DEBERÁN SERTASADORESDE RECONOCIDO PRESTIGIO EN LA CIUDAD DE LIMA Y DEBERÁN ESTAR INSCRITOS EN EL REGISTRO REPEV DE LA SBS. UNA VEZ SELECCIONADOS LOS TASADORESPOR LA FIDUCIARIA, ÉSTA DEBERÁ COMUNICAR DICHA SELECCIÓN DE INMEDIATO Y POR ESCRITO AL FIDEICOMISARIO Y AL FIDEICOMITENTE, NO ASUMIENDO LA FIDUCIARIA RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LA DESIGNACIÓN DE LOS TASADORES NI POR EL RESULTADO DE LAS TASACIONES EFECTUADAS.- ==========

LOS TASADORES DEBERÁN EMITIR SUS INFORMES DENTRO DEL PLAZO DE TREINTA (30) DÍAS HÁBILES DESDE CONTRATADOS SUS SERVICIOS POR LA FIDUCIARIA. LUEGO DE REALIZADOSLOS INFORMES DE VALORIZACIÓN DEL TERRENO, LA FIDUCIARIA DEBERÁ INFORMAR LOS VALORES DEL TERRENO AL FIDEICOMISARIO Y AL FIDEICOMITENTE. EN DICHA COMUNICACIÓN DEBERÁ INCLUIR LOS RESULTADOS DE LOS DOS PROCESOS DE VALORIZACIÓN DEL TERRENO.- ==========

PARA LOS EFECTOS DEL PROCESO DE VENTA DELTERRENO, EL PRECIO BASE A SER TOMADO EN CONSIDERACIÓN SERÁ EL MAYOR VALORDE MERCADO QUE RESULTE DELOS INFORMES DE VALORIZACIÓN SEÑALADOS EN EL PÁRRAFO PRECEDENTE.

8.4. EN EL EVENTUAL CASO QUE SE INSTRUYA A LA FIDUCIARIA PARA QUE EJECUTE Y ENAJENE EL TERRENO, LAS PARTES ACUERDAN QUE LA FIDUCIARIA QUEDA FACULTADA PARA EXIGIR AL FIDEICOMITENTE LA ENTREGA INMEDIATA DELMISMO. EN CASO DE NEGATIVA DEL FIDEICOMITENTE O CUANDO, A CRITERIO DEL FIDEICOMISARIO, LA DEMORA EN LA ENTREGA PUDIERA DERIVAR EN UN EFECTO SUSTANCIALMENTE ADVERSO PARA EL TERRENO, LA FIDUCIARIA PODRÁ RECURRIR A LA AUTORIDAD GUBERNAMENTAL PARA RECUPERARLO, SIN PERJUICIO DE INICIAR LAS ACCIONES CIVILES Y PENALES QUE RESULTEN PROCEDENTES A EFECTOS DE EXIGIR LA RESPONSABILIDAD DEL FIDEICOMITENTE Y QUIENES RESULTEN RESPONSABLES. EN ESTE CASO, EL FIDEICOMISARIO INDICARÁ A LA FIDUCIARIA EL ESTUDIO DE ABOGADOS AL QUE SE LE ENCARGARÁN LOS PROCESOS JUDICIALES A QUE HUBIERE LUGAR, DEBIENDO SER UNO DE LOS ESTUDIOS DE ABOGADOS QUE APARECEN DEL

ANEXO 2. EN CASO TODOS LOS ESTUDIOS DE ABOGADOS QUE APARECEN EN EL ANEXO 2 HAYAN DEJADO DE PRESTAR SERVICIOS, LA FIDUCIARIA ELEGIRÁ AL ESTUDIO DE ABOGADOS QUE CONSIDERE CONVENIENTE. LA FIDUCIARIA INFORMARÁ SOBRE LA DESIGNACIÓN Y EL ENCARGO AL FIDEICOMISARIO Y AL FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA NO TENDRÁ RESPONSABILIDAD POR LA ELECCIÓN DEL ESTUDIO DE ABOGADOS, NI POR LOS RESULTADOS OBTENIDOS POR ÉSTE.- =====

ASIMISMO, LAS PARTES ACUERDAN QUE EN CASO EL FIDEICOMISARIO HAYA INSTRUIDO EJECUTAR EL TERRENO EN VIRTUD A LA NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN; Y, EN CONSECUENCIA, EL FIDEICOMISARIO, LA FIDUCIARIA O CUALQUIER OTRO TERCERO DEBAN ASUMIR LA POSESIÓN DEL MISMO; EL FIDEICOMITENTE SE OBLIGA A NO PERTURBAR LA POSESIÓN DE DICHO BIEN POR PARTE DE CUALQUIERA DE LAS PERSONAS ANTES MENCIONADAS. EL FIDEICOMITENTE RECONOCE EXPRESAMENTE QUE LA REALIZACIÓN DE CUALQUIER CONDUCTA DESTINADA A PERTURBAR LA POSESIÓN DEL TERRENO, PODRÍA CONSTITUIR DELITO DE USURPACIÓN, ASUMIENDO LAS CONSECUENCIAS PENALES QUE SU CONDUCTA PODRÍA GENERAR, SIN PERJUICIO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DERIVADA DE LA PERTURBACIÓN DE LA LEGÍTIMA POSESIÓN DEL TERRENO POR PARTE DEL FIDEICOMISARIO, LA FIDUCIARIA O CUALQUIER OTRO TERCERO. ==========

<u>DE LAS FACULTADES DE LA FIDUCIARIA CON OCASIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO</u>: ==========

8.5. PARA LOS EFECTOS DE LA DISPOSICIÓN DEL TERRENO POR PARTE DE LA FIDUCIARIA, A FAVOR DEL FIDEICOMITENTE, EL FIDEICOMISARIO O DE UN TERCERO, SEGÚN CORRESPONDA, LA FIDUCIARIA EN SU CALIDAD DE FIDUCIARIO, SE ENCONTRARÁ OBLIGADO Y, A LA VEZ, PLENAMENTE FACULTADO, PARA SUSCRIBIR LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS QUE SEAN NECESARIOS PARA LA DISPOSICIÓN DE LOS REFERIDOS DERECHOS Y BIENES, Y PARA LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD QUE ELLO SUPONE, ASÍ COMO REALIZAR CUALQUIER ACTO QUE SEA NECESARIO PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS MISMOS, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 252 DE LA LEY, LA FIDUCIARIA NO REQUIERE PODER ESPECIAL PARA EFECTUAR TALES TRANSFERENCIAS.- ==========

8.6 QUEDA CLARAMENTE ESTABLECIDO QUE EL FIDEICOMITENTE SE ENCUENTRA OBLIGADO A ENTREGAR A LA FIDUCIARIA TODOS LOS DOCUMENTOS DE ORDEN TRIBUTARIO, ADMINISTRATIVO, MUNICIPAL Y DEMÁS QUE SEAN NECESARIOS Y PERTINENTES RESPECTO DEL TERRENO.- ==========

<u>DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DEL TERRENO</u>: ==========

8.7 LA FIDUCIARIA PROCEDERÁ A INVITAR A OFRECER EL TERRENO PÚBLICAMENTE EN VENTA, TOMANDO COMO PRECIO BASE PARA DICHA INVITACIÓN A OFRECER EL MAYOR VALOR DE MERCADO OBTENIDO DE LOS INFORMES DE VALORIZACIÓN,SEGÚN LO SEÑALADO EN EL NUMERAL 8.3 DE LA PRESENTE CLÁUSULA. 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 EL TERRENO CUYA EJECUCIÓN SEA SOLICITADA POR EL 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, 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 LA CUAL SE RECIBIRÁN OFERTAS Y LA FECHA EN LA CUAL SE REALIZARÁ LA VENTA Y LA CANCELACIÓN DEL PRECIO, TENIENDO EN CUENTA LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 8.8 SIGUIENTE.- ==========

TODOS LOS GASTOS EN LOS QUE LA FIDUCIARIA INCURRA PARA LA REALIZACIÓN DE PUBLICACIONES A QUE SE REFIERE ESTE NUMERAL SERÁN ATENDIDOS CONFORME A LA CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA DEL CONTRATO. EN CASO LOS RECURSOS NECESARIOS PARA PAGAR LOS GASTOS EN CUESTIÓN NO SEAN ENTREGADOS A LA FIDUCIARIA CONFORME LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA DE ESTE CONTRATO, ÉSTOS DEBERÁN SER ASUMIDOS POR EL FIDEICOMISARIO, QUIEN LO COBRARÁ CON CARGO A LA EJECUCIÓN DEL TERRENO, DEJANDO EXPEDITO EL DERECHO DE REPETIR CONTRA EL FIDEICOMITENTE, EN CASO EL MONTO OBTENIDO DE LA EJECUCIÓN NO ALCANCE PARA CANCELAR LOS MISMOS. ==========

EN LOS MISMOS TÉRMINOS, A SU SOLO CRITERIO Y LIBRE DECISIÓN, LA FIDUCIARIA QUEDA AUTORIZADA A CONTRATAR Y UTILIZAR CORREDORES, MARTILLEROS O INTERMEDIARIOS PARA ENAJENAR EL TERRENO, QUIENES DEBERÁN SEGUIR EL MISMO PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN PACTADO EN EL PRESENTE DOCUMENTO. LOS HONORARIOS DE LOS CORREDORES O INTERMEDIARIOS DEBERÁN SER RAZONABLES Y SERÁN CANCELADOS DE ACUERDO CON LAS COSTUMBRES DEL MERCADO CON CARGO AL PRODUCTO DE LA VENTA DEL TERRENO.- ==========

8.8 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 DEL TERRENO, SIENDO DICHO PLAZO EL MÍNIMO PARA RECIBIR OFERTAS DE COMPRA. ==========

8.9 EN EL PLAZO SEÑALADO EN LAS PUBLICACIONES REFERIDAS EN EL NUMERAL 8.7 DE LA PRESENTE CLÁUSULA, LOS POSTORES INTERESADOS EN LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO DEBERÁN REMITIR SUS OFERTAS A LA FIDUCIARIA EN DOS (2) SOBRES CERRADOS Y SELLADOS. EL PRIMER SOBRE DEBERÁ CONTENER: (I) EL TESTIMONIO DE CONSTITUCIÓN; (II) PODERES DE LOS REPRESENTANTES QUE FIRMARÁN TODA LA DOCUMENTACIÓN -PÚBLICA Y PRIVADA- RELACIONADA CON LA ENAJENACIÓN DEL TERRENO; Y (III) COPIA DEL DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL O LOS REPRESENTANTE(S) DEL RESPECTIVO OFERTANTE. EN CASO EL OFERTANTE SEA PERSONA NATURAL, BASTARÁ LA PRESENTACIÓN DEL LITERAL (III) ANTES INDICADO Y DEL LITERAL (II) SI LA PERSONA ACTÚA REPRESENTADA POR OTRA. ==========

EL SEGUNDO SOBRE DEBERÁ CONTENER LA PROPUESTA ECONÓMICA PARA LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO. LA PROPUESTA ECONÓMICA DEBE HACERSE EN EFECTIVO Y PAGADERA EN FONDOS DE DISPONIBILIDAD INMEDIATA EN LA CUENTA CUYO NÚMERO SERÁ OPORTUNAMENTE INFORMADO POR LA FIDUCIARIA. LOS SOBRES QUE CONTENGAN LA PROPUESTA ECONÓMICA INDICADA EN EL PRESENTE PÁRRAFO DEBERÁN SER ABIERTOS ANTE UN NOTARIO PÚBLICO SEÑALADO POR LA FIDUCIARIA. =

EN CASO LA FIDUCIARIA NO RECIBA OFERTAS DE COMPRA QUE REÚNAN LOS REQUISITOS INDICADOS EN LOS PÁRRAFOS PRECEDENTES DE ESTE NUMERAL, DEBERÁ REALIZAR, DENTRO DE LOS DIEZ(10) DÍAS HÁBILES CONTADOS A PARTIR DE LA ÚLTIMA PUBLICACIÓN OBLIGATORIA, NUEVA CONVOCATORIA EN LA FORMA SEÑALADA EN EL NUMERAL 8.7 DE LA PRESENTE CLÁUSULA, PARA LO CUAL EL PRECIO BASE SE REDUCIRÁ EN UN DIEZ POR CIENTO (10%). ESTE PROCEDIMIENTO SE REPETIRÁ CUANTAS VECES SEA NECESARIO EN CASO NO SE OBTENGAN OFERTAS DE COMPRA VÁLIDAS, EN LAS CONVOCATORIAS EFECTUADAS. ==========

SI, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL ANTERIOR, EL PRECIO BASE DEL TERRENO SE HA REDUCIDO AL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DE TASACIÓN ESTABLECIDO, SEGÚN LOS MECANISMOS PREVISTOS EN EL CONTRATO, LA FIDUCIARIA INFORMARÁ ESTE HECHO AL FIDEICOMISARIO -CON COPIA AL FIDEICOMITENTE-, INDICÁNDOLE QUE PROCEDERÁ A EFECTUAR UNA OFERTA MEDIANTE ACTO PÚBLICO EN LA CUAL ADJUDICARÁN LA MISMA AL MEJOR POSTOR, SIN ASUMIR RESPONSABILIDAD ALGUNA POR EL PRECIO AL QUE SE REALICE LA ADJUDICACIÓN. ==========

8.11 LAS PARTES DECLARAN QUE NI EL FIDEICOMITENTE NI SUS ACCIONISTAS, NI EMPRESAS VINCULADAS AL FIDEICOMITENTE (CONFORME A LOS CONCEPTOS APLICABLES A EMPRESAS VINCULADAS ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN SBS NO. 445-2000 Y POR LA RESOLUCIÓN CONASEV NO. 90-2005-EF/94.10, ASÍ COMO EN LAS NORMAS QUE LAS MODIFIQUEN) PODRÁN PRESENTAR OFERTAS PARA LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO. ==========

8.12 PARA LOS EFECTOS DE LA DISPOSICIÓN DEL TERRENO POR PARTE DE LA FIDUCIARIA A FAVOR DE QUIEN RESULTE ADJUDICATARIO DE LOS MISMOS, ÉSTA EN SU CALIDAD DE TITULAR DEL DOMINIO FIDUCIARIO DE LOS REFERIDOS BIENES, SE ENCONTRARÁ PLENAMENTE FACULTADA PARA SUSCRIBIR LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS QUE SEAN NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN Y LA TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD DE DICHOS BIENES, ASÍ COMO REALIZAR CUALQUIER ACTO QUE SEA NECESARIO PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS MISMOS, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 252 DE LA LEY, LA FIDUCIARIA NO REQUIERE PODER ESPECIAL PARA EFECTUAR TALES ACTOS. =

TÍTULO IV

NOVENA: DE LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS.- ==========

EL PRODUCTO DE LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS, EN EL SUPUESTO INDICADO EN LA CLÁUSULA OCTAVA ANTERIOR, SE DISTRIBUIRÁ COMO SIGUE: ==========

9.1. EN PRIMER ORDEN, PARA CUBRIR LOS TRIBUTOS QUE SE ADEUDEN CON RELACIÓN A LOS BIENES FIDEICOMETIDOS. ==========

9.2. EN SEGUNDO ORDEN, PARA CUBRIR LA RETRIBUCIÓN QUE PUDIERAN ESTAR ADEUDANDO EL FIDEICOMITENTE A LA FIDUCIARIA.

9.3. EN TERCER ORDEN, PARA CUBRIR LOS GASTOS DEBIDAMENTE DOCUMENTADOS DE ADMINISTRACIÓN, CUSTODIA Y EJECUCIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS EN QUE INCURRAN LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE Y/O EL FIDECOMISARIO DE ACUERDO CON SUS RESPECTIVAS "PARTICIPACIONES" (TAL COMO DICHO TÉRMINO SE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) Y, *PARIPASSU*, ASÍ COMO TODOS LOS GASTOS DEBIDAMENTE DOCUMENTADOS EN LOS QUE INCURRAN LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE Y/Ó EL FIDEICOMISARIO DE ACUERDO CON SUS RESPECTIVAS "PARTICIPACIONES"(TAL COMO

DICHO TÉRMINO SE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN)Y, *PARIPASSU*, CON TERCEROS EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN DEL TERRENO. ==========

9.4. EN CUARTO ORDEN, PARA CUBRIR LOS "APORTES" (TAL COMO DICHO TÉRMINO SE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) EFECTUADOS POR EL FIDEICOMITENTE Y/O EL FIDEICOMISARIO DE ACUERDO CON SUS RESPECTIVAS "PARTICIPACIONES" (TAL COMO DICHO TÉRMINO SE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) Y, *PARIPASSU*. A TAL EFECTO, EL MONTO CORRESPONDIENTE A LOS "APORTES" (TAL COMO DICHO TERMINO SE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN)SERÁ INFORMADO POR EL FIDEICOMITENTE Y/O FIDEICOMISARIOA LAFIDUCIARIAY SERÁ TRANSFERIDO POR LA FIDUCIARIAA LA CUENTA QUE LE INDIQUEN. ==========

9.5. LUEGO DE PAGADAS LA TOTALIDAD DE LAS SUMAS A QUE SE REFIEREN LOS NUMERALES ANTERIORES, EL REMANENTE DEL PRODUCTO DE LA EJECUCIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS, EN CASO DE EXISTIR, SERÁ ENTREGADO AL FIDEICOMITENTE Y AL FIDEICOMISARIO DE ACUERDO CON SUS RESPECTIVAS "PARTICIPACIONES" (TAL COMO DICHO TÉRMINO DE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN) Y *PARIPASSU*, DEBIENDO SER ABONADA A LAS CUENTAS QUE LE INDIQUE EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDEICOMISARIO, RESPECTIVAMENTE. ==========

CAPITULO V

DISPOSICIONES FINALES

DECIMA: DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA ==========

EN VIRTUD DEL PRESENTE INSTRUMENTO, LA FIDUCIARIA SE OBLIGA A LO SIGUIENTE: ==========

10.1. RECIBIR EN DOMINIO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMITENTE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS, QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE INSTRUMENTO. ==========

10.2. ACTUAR DE CONFORMIDAD CON LO INDICADO EN EL CONTRATO Y CON LAS INSTRUCCIONES QUE LE IMPARTA EL FIDEICOMISARIO Y/O EL FIDEICOMITENTE, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO; MANTENIÉNDOLOS INFORMADOS SOBRE EL DESARROLLO DE SUS ACTIVIDADES Y DE LOS GASTOS INCURRIDOS EN EL CUMPLIMIENTO DE SUS ACTIVIDADES. =====

10.3. DAR INMEDIATO AVISO A LAS DEMÁS PARTES DE CUALQUIER HECHO O CIRCUNSTANCIA DE LA QUE TUVIERE CONOCIMIENTO O QUE LE HUBIERE SIDO COMUNICADA POR EL FIDEICOMITENTE O EL FIDEICOMISARIO QUE AFECTE DE CUALQUIER MANERA AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO O QUE AMENACE O PERTURBE SUS DERECHOS O LOS DE LAS DEMÁS PARTES. ==========

10.4. REALIZAR TODAS LAS GESTIONES NECESARIAS A FIN DE QUE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS SEAN TRANSFERIDOS A SU FAVOR EN SU CONDICIÓN DE FIDUCIARIO, INCLUYENDO LAS GESTIONES NECESARIAS A EFECTO QUE SE INSCRIBA EL CONTRATO EN LA CENTRAL DE RIESGOS DE LA SBS A LOS QUINCE (15) DÍAS HÁBILES DE SUSCRITO ESTE CONTRATO Y QUE SE PUBLIQUE LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO EN EL DIARIO OFICIAL EL PERUANO A LOS QUINCE (15) DÍAS HÁBILES DE SUSCRITO ESTE CONTRATO. ASIMISMO, LA FIDUCIARIA SUPERVISARÁ LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO, Y DE CUALQUIER MODIFICACIÓN A ESTE, EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE RESPECTIVO. ==========

10.5. REALIZAR, EN FORMA DIRECTA O A TRAVÉS DE TERCEROS, LAS INSPECCIONES SOBRE EL TERRENO, CON EL OBJETO DE VERIFICAR LA EXISTENCIA DE LOS BIENES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 7.3. DE LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL CONTRATO. ==========

10.6. ASUMIR LA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMADEL CONTRATO, CON EL OBJETO DE CAUTELAR ÉSTE Y EL EJERCICIO DE CUALESQUIERA DE LOS DERECHOS INHERENTES AL MISMO.

10.7. MANTENER UNA CLARA SEPARACIÓN ENTRE EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO Y SU PROPIO PATRIMONIO, SIENDO EXTENSIVA ESTA OBLIGACIÓN A LOS DEMÁS BIENES Y DERECHOS QUE EN EL FUTURO PUDIERAN SER INCORPORADOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. ==========

10.8. LLEVAR UNA CONTABILIDAD SEPARADA POR EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, EN LOS 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 DE LAS LEYES DE LA MATERIA. ==========

10.9. ELABORAR LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO EN FORMA SEMESTRAL, ASÍ COMO EL INFORME O MEMORIA ANUAL –DE SER EL CASO- O LA MEMORIA FINAL, PONIÉNDOLOS A DISPOSICIÓN DE LAS DEMÁS PARTES Y DE LA SBS; PARA EL CASO DE LA MEMORIA ANUAL O FINAL –SEGÚN CORRESPONDA- Y LOS ESTADOS FINANCIEROS DE FIN DE AÑO –

CONFORME LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 10 DEL REGLAMENTO- LAS PARTES ACUERDAN QUE LA FIDUCIARIA DEBERÁ PRESENTAR LOS MISMOS DENTRO DE LOS PRIMEROS NOVENTA (90) DÍAS CALENDARIO DE CADA AÑO. ==========

10.10. PONER A DISPOSICIÓN DEL FIDEICOMITENTE Y DEL FIDEICOMISARIO, EN LAS OFICINAS DE LA FIDUCIARIA, TODA LA INFORMACIÓN SOBRE EL DESARROLLO DE SUS ACTIVIDADES Y LA RELACIÓN DE GASTOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES QUE ASUME SEGÚN ESTE CONTRATO, ASÍ COMO RENDIR CUENTA DE ELLOS UNA VEZ QUE HAYA REALIZADO DICHOS GASTOS, ACOMPAÑANDO LA DOCUMENTACIÓN SUSTENTATORIA. ==========

LAS VISITAS A LAS OFICINAS DE LA FIDUCIARIA DEBERÁN SER SOLICITADAS POR EL FIDEICOMITENTE O POR EL FIDEICOMISARIO, SEGÚN CORRESPONDA, CON UN PLAZO DE ANTICIPACIÓN DE QUINCE (15) DÍAS HÁBILES A LA FECHA PROPUESTA PARA REALIZAR LA VISITA. DICHAS VISITAS DEBERÁN SER REALIZADAS EN EL HORARIO NORMAL DE TRABAJO DE LA FIDUCIARIA, DEBIENDO PRESTAR LAS FACILIDADES DEL CASO, EN LA MEDIDA QUE ELLO NO PERJUDIQUE ACTIVIDADES NORMALES DE LA FIDUCIARIA. =

TODOS LOS COMPROBANTES DE PAGO EN LOS QUE SE SUSTENTEN LOS GASTOS SE ENCONTRARÁN A NOMBRE DEL FIDEICOMITENTE. ==========

10.11. GUARDAR RESERVA SOBRE LOS ACTOS Y DOCUMENTOS RELACIONADOS CON EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, CON LOS MISMOS ALCANCES DEL SECRETO BANCARIO, SALVO QUE POR DISPOSICIONES DEL SISTEMA FINANCIERO O MANDATOS ADMINISTRATIVOS O JUDICIALES QUE ORDENEN LA REVELACIÓN DE LA INFORMACIÓN. ==========

10.12. SUSCRIBIR LOS DOCUMENTOS QUE FORMALICEN LA TRANSFERENCIA DE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS A FAVOR DEL FIDEICOMITENTE O DEL FIDEICOMISARIO O DE UN TERCERO (SEGÚN SEA EL CASO), EN CASO SE PROCEDA CON LA LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. ==========

10.13. LAS DEMÁS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO, LA LEY Y EL REGLAMENTO. ==========

DÉCIMA: DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE ==========

EN VIRTUD DEL CONTRATO, EL FIDEICOMITENTE SE OBLIGA A LO SIGUIENTE: ==========

TRANSFERIR EN DOMINIO FIDUCIARIO A LA FIDUCIARIA -COMO EN EFECTO LO HACE POR ESTE ACTO- LOS BIENES FIDEICOMETIDOS. EL FIDEICOMITENTE SE OBLIGA A SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS Y/O PRIVADOS QUE SEAN NECESARIOS PARA PERFECCIONAR DICHA TRANSFERENCIA. ==========

11.2. ASUMIR LOS GASTOS A QUE SE REFIERE LA CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA DEL CONTRATO. ==========

11.3. 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 FIDEICOMISO, ASÍ COMO LOS TRIBUTOS QUE AFECTAN O PUDIERAN AFECTAR LA TRANSFERENCIA FIDUCIARIA DERIVADA DEL CONTRATO, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA DEL CONTRATO, Y CUMPLIR LAS DEMÁS OBLIGACIONES RELACIONADAS CON DICHOS TRIBUTOS. ==========

11.4. DAR AVISO A LAS DEMÁS PARTES, DENTRO DE UN PLAZO DE DOS (2) DÍAS HÁBILES DE HABER TOMADO CONOCIMIENTO DE ELLO, DE CUALQUIER HECHO O CIRCUNSTANCIA QUE AFECTE O PUEDA AFECTAR DE MANERA ADVERSA EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO O LA VALIDEZ O EFICACIA DEL CONTRATO. ==========

11.5. PERMITIR LA REALIZACIÓN DE INSPECCIONES DEL TERRENO, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 7.3. DE LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL CONTRATO. ==========

11.6. INSCRIBIR EL CONTRATO EN EL REGISTRO DE PREDIOS RESPECTIVO EN EL PLAZO PREVISTO EN EL NUMERAL 6.6 DE LA CLÁUSULA SEXTA DEL CONTRATO. ==========

11.7. FACILITAR A LA FIDUCIARIA TODA LA INFORMACIÓN QUE ÉSTA SOLICITE POR RESULTAR NECESARIA PARA LA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO. ==========

11.8. ENTREGAR A LA FIDUCIARIA LA INFORMACIÓN CONTABLE RELATIVA AL TERRENO, LA CUAL CONSISTIRÁ EN LA VALORIZACIÓN DEL TERRENO, A MÁS TARDAR DENTRO DE LOS PRIMEROS DIEZ(10) DÍAS HÁBILES DE CADA MES Y LA INFORMACIÓN CONTABLE ADICIONAL QUE RAZONABLEMENTE PUDIERA SOLICITAR LA FIDUCIARIA PARA LOS PROPÓSITOS DE ESTE CONTRATO Y PARA CUMPLIR CON LA LEY, EL REGLAMENTO Y LA DEMÁS REGULACIÓN APLICABLE, DENTRO DE LOS DIEZ(10) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A CADA REQUERIMIENTO. ==========

ADICIONALMENTE, DE MANERA TRIMESTRAL, DICHA INFORMACIÓN DEBERÁ SER ENTREGADA MEDIANTE COMUNICACIÓN ESCRITA A LA FIDUCIARIA DEBIDAMENTE SUSCRITA POR UN REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDEICOMITENTE. ==========

11.9. ASUMIR TODOS LOS COSTOS Y GASTOS QUE SE GENEREN BAJO ESTE CONTRATO, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERADEL CONTRATO. ==========

11.10 PAGAR PUNTUALMENTE LA RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA, DE ACUERDO CON EL "CONVENIO DE RETRIBUCIONES" SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMITENTE Y LA FIDUCIARIA. ==========

11.11. TRANSFERIR A LA FIDUCIARIA LOS RECURSOS NECESARIOS PARA PAGAR LOS GASTOS EN QUE INCURRA EN LA ADMINISTRACIÓN Y DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERADEL CONTRATO. ==========

11.12. REEMBOLSAR A LAS DEMÁS PARTES LOS RECURSOS QUE ÉSTOS HAYAN UTILIZADO PARA PAGAR LOS GASTOS DEBIDAMENTE DOCUMENTADOS EN QUE INCURRA FRENTE A TERCEROS DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA DEL CONTRATO. ==========

11.13 UTILIZAR EL TERRENO ÚNICAMENTE PARA EL DESARROLLO DEL "PROYECTO" (TAL COMO ESTE TÉRMINO SE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN), DEBIENDO DARLE EL CUIDADO ADECUADO Y EL MANTENIMIENTO RESPECTIVO, CON LA DILIGENCIA ORDINARIA QUE EXIGEN LAS CIRCUNSTANCIAS DE TIEMPO, MODO Y LUGAR QUE RESULTEN APLICABLES, Y SEGÚN LOS USOS Y COSTUMBRES PROPIOS DEL NEGOCIO DE DESARROLLO INMOBILIARIO. ===

11.14 OBTENER Y MANTENER A SU COSTO TODAS LAS LICENCIAS, REGISTROS, PERMISOS, AUTORIZACIONES, INSPECCIONES, RECONOCIMIENTO Y DEMÁS OBLIGACIONES EXIGIDOS POR LAS LEYES APLICABLES Y AUTORIDADES GUBERNAMENTALES PARA EL FUNCIONAMIENTO Y/O CONSERVACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS RELACIONADOS CON EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. =

11.15 SUSCRIBIR -AL MÁS BREVE PLAZO DE CELEBRADO EL PRESENTE CONTRATO- TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS, PÚBLICOS Y PRIVADOS, A SATISFACCIÓN DEL FIDEICOMISARIO Y DE LA FIDUCIARIA, NECESARIOS PARA REALIZAR Y PERFECCIONAR LA TRANSFERENCIA DE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO ==========

11.16 LAS DEMÁS OBLIGACIONES QUE LE CORRESPONDEN ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO, EN LA LEY, EN EL REGLAMENTO, ASÍ COMO CUALQUIER OTRA NORMA QUE EN EL FUTURO PUDIERA PROMULGARSE. ==========

DUODÉCIMA: DEL PLAZO DEL FIDEICOMISO ==========

12.1. LAS PARTES ACUERDAN QUE EL CONTRATO ESTARÁ VIGENTE HASTA LA LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. ==========

12.2. SIN PERJUICIO DE LO MENCIONADO EN LOS NUMERALES PRECEDENTES, EL CONTRATO NO PODRÁ EXCEDER EL PLAZO MÁXIMO LEGAL ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 251 DE LA LEY. ==========

DÉCIMO TERCERA: DE LA RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA ==========

13.1. LA FIDUCIARIA, POR LA LABOR QUE SE LE ENCOMIENDA, COBRARÁ LAS COMISIONES ACORDADAS CON EL FIDEICOMITENTE EN EL "CONVENIO DE RETRIBUCIONES" DE LA FIDUCIARIA. ==========

13.2. LAS ANTES INDICADAS COMISIONES NO INCLUYEN EL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS NI LOS DEMÁS TRIBUTOS DE LEY QUE PUDIERAN GRAVARLAS, SIENDO DE CARGO DEL FIDEICOMITENTE EL PAGO DE DICHOS TRIBUTOS. ==========

DÉCIMO CUARTA: LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD ==========

14.1. LAS PARTES RECONOCEN, ACUERDAN Y DECLARAN QUE LAS FUNCIONES DE LA FIDUCIARIA QUE LE CORRESPONDEN DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO NO SON DISCRECIONALES, Y SE SUJETAN A LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO. ASIMISMO, QUE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR LA FIDUCIARIA SERÁN PRESTADAS POR ÉSTA CON ESTRICTA OBSERVANCIA DE LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO, DE LAS DISPOSICIONES APLICABLES ESTABLECIDAS PARA TAL EFECTO EN LA LEY Y EL REGLAMENTO Y DE LAS INSTRUCCIONES ESCRITAS QUE, PARA TAL EFECTO, LE NOTIFIQUE EL FIDEICOMITENTE O EL FIDEICOMISARIO, RESPECTIVAMENTE DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN ESTE CONTRATO. ==========

LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA DERIVADA DEL CONTRATO SE LIMITA A LA INOBSERVANCIA, POR CULPA GRAVE O DOLO,INCLUSO DE SU PERSONAL DEPENDIENTE, DE LAS REFERIDAS DISPOSICIONES O INSTRUCCIONES, TODO ELLO DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 259 DE LA LEY. LA FIDUCIARIA ESTARÁ LIBRE DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS RESPECTO DEL FIDEICOMITENTE O EL FIDEICOMISARIO, SUS REPRESENTANTES, EMPRESAS VINCULADAS O TERCEROS, EN TANTO DESEMPEÑE SUS FUNCIONES CON ARREGLO AL CONTRATO Y, EN SU CASO, A LAS INSTRUCCIONES ESCRITAS QUE LE SEAN ENVIADAS. ==========

14.2. SIN PERJUICIO DE LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL PRECEDENTE, LAS PARTES ACUERDAN DE MANERA EXPRESA QUE EL FIDEICOMITENTE SE COMPROMETE Y OBLIGA A INDEMNIZAR E INDEMNIZARÁ A LA FIDUCIARIA, Y A CADA UNO DE SUS

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

RESPECTIVOS FUNCIONARIOS, DIRECTORES, EMPLEADOS, AGENTES Y ASESORES, POR TODOS Y CADA UNO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS, SEGÚN SE ORDENE PAGAR POR RESOLUCIONES, LAUDOS, SENTENCIAS O MANDATOS DE ÚLTIMA INSTANCIA, FIRMES Y CONSENTIDOS EXPEDIDOS EN LOS PROCESOS JUDICIALES Y/O ARBITRALES Y/O ADMINISTRATIVOS, QUE LA FIDUCIARIA PUDIERA SUFRIR COMO CONSECUENCIA Y EN RELACIÓN A HECHOS VINCULADOS 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, 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 OBLIGADO EL FIDEICOMITENTE A ASUMIR Y PAGAR TODAS LAS COSTAS, COSTOS Y HONORARIOS DE ABOGADOS QUE SEAN RAZONABLES Y SE ENCUENTREN DEBIDAMENTE DOCUMENTADOS DE LOS PROCESOS JUDICIALES O ARBITRALES 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 DE ÚLTIMA INSTANCIA, FIRMES Y CONSENTIDOS EXPEDIDOS EN LOS PROCESOS JUDICIALES Y/O ARBITRALES Y/O ADMINISTRATIVOS REFERIDOS ANTERIORMENTE, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA –SALVO POR AQUELLAS QUE SEAN PRODUCTO DE CULPA GRAVE O DOLO DE LA FIDUCIARIA O DE SUS RESPECTIVOS FUNCIONARIOS, DIRECTORES, EMPLEADOS, AGENTES Y ASESORES–, QUEDANDO EN LOS MISMOS TÉRMINOS OBLIGADO EL FIDEICOMITENTE A PAGAR A LA FIDUCIARIA LAS SUMAS DE DINERO QUE ÉSTA LES REQUIERA POR ESCRITO POR LOS CONCEPTOS ANTES MENCIONADOS, DEBIENDO PARA TAL EFECTO ACOMPAÑARSE COPIA DE LAS RESOLUCIONES, SENTENCIAS, LAUDOS ARBITRALES Y COMPROBANTES DE PAGO QUE SOSTENGAN SU RECLAMO; Y DEBIENDO EL FIDEICOMITENTE EFECTUAR EL ÍNTEGRO DEL PAGO DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES DE SER REQUERIDO A ELLO POR LA FIDUCIARIA O EL FIDEICOMISARIO. ==========

EN LA EVENTUALIDAD QUE UN TERCERO OBTUVIERA UNA SENTENCIA DEFINITIVA EN DONDE SE ORDENE A LA FIDUCIARIA O A ALGUNO DE SUS EMPLEADOS, TRABAJADORES, DIRECTORES O ACCIONISTAS EL PAGO DE UNA INDEMNIZACIÓN O MULTA, LA FIDUCIARIA PODRÁ REPETIR CONTRA EL FIDEICOMITENTE, SIEMPRE Y CUANDO SE TRATE DE HECHOS VINCULADOS A LA CELEBRACIÓN Y SUSCRIPCIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO IMPUTABLES AL FIDEICOMITENTE, CUANDO ÉSTE HAYA ORIGINADO EL ASUNTO MATERIA DE LA SENTENCIA EN CUESTIÓN. EN CASO NO SE DETERMINE CUÁL DE LAS PARTES MENCIONADAS ORIGINÓ EL ASUNTO MATERIA DE LA SENTENCIA, LA FIDUCIARIA REPETIRÁ CONTRA EL FIDEICOMITENTE, ESTANDO OBLIGADO A PAGAR DICHAS SUMAS DE DINERO A LA FIDUCIARIA.==========

DÉCIMO QUINTA: RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA ==========

15.1. LA FIDUCIARIA PODRÁ RENUNCIAR AL EJERCICIO DE SU CARGO POR CAUSAS DEBIDAMENTE SUSTENTADAS, DANDO AVISO PREVIO AL FIDEICOMITENTE, AL FIDEICOMISARIO Y A LA SBS. ==========

PARA LOS EFECTOS DEL CONTRATO, EL PLAZO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 269 SEGUNDO PÁRRAFO DE LA LEY SE COMENZARÁ A COMPUTAR DESDE QUE LA ACEPTACIÓN DE LA RENUNCIA POR PARTE DE LA SBS HAYA SIDO PUESTA EN CONOCIMIENTO DE LA FIDUCIARIA Y EL FIDEICOMITENTE. ANTE LA RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA, SERÁ DE APLICACIÓN LO DISPUESTO A CONTINUACIÓN: ==========

15.1.1. 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. VENCIDO DICHO PLAZO SIN QUE EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDEICOMISARIO HUBIESEN NOMBRADO A UN FIDUCIARIO SUCESOR, LA FIDUCIARIA DEBERÁ, A SU SÓLO CRITERIO Y SIN RESPONSABILIDAD, NOMBRAR AL FIDUCIARIO SUCESOR. ==========

15.1.2. EL FIDUCIARIO SUCESOR DEBERÁ ACEPTAR DICHO NOMBRAMIENTO POR ESCRITO, LA ACEPTACIÓN IMPLICARÁ LA SUSCRIPCIÓN EN UN MISMO ACTO DEL CONTRATO DE TRANSFERENCIA DEL FIDEICOMISO ASÍ COMO LA ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LOS DERECHOS SOBRE EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO CON LA CORRESPONDIENTE ACTA NOTARIAL DE RECEPCIÓN. ==========

LA ACEPTACIÓN DEBERÁ EFECTUARSE DENTRO DE LOS CUARENTA Y CINCO (45) DÍAS CALENDARIO POSTERIORES AL NOMBRAMIENTO DEL FIDUCIARIO SUCESOR. UNA VEZ ACEPTADO DICHO NOMBRAMIENTO, EL FIDUCIARIO SUCESOR

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

TENDRÁ DE AHÍ EN ADELANTE TODOS LOS DERECHOS, POTESTADES, PRIVILEGIOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

15.1.3. LA FIDUCIARIA SE OBLIGA A OTORGAR TODOS LOS DOCUMENTOS, YA SEAN PÚBLICOS O PRIVADOS, Y A EFECTUAR TODAS LAS ACCIONES CORRESPONDIENTES PARA TRANSFERIR TODOS SUS DERECHOS Y FACULTADES, ASÍ COMO LOS BIENES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO AL FIDUCIARIO SUCESOR. TODOS LOS GASTOS INCURRIDOS PARA EL NOMBRAMIENTO DEL FIDUCIARIO SUCESOR SERÁN ASUMIDOS POR EL FIDEICOMITENTE. - =

15.1.4. LA FIDUCIARIA DEBERÁ PRESENTAR POR ESCRITO AL FIDEICOMITENTE, AL FIDEICOMISARIO Y A LA SBS, UNA RENDICIÓN DE CUENTAS PRECISA Y DOCUMENTADA DE SU GESTIÓN. ====================

15.2. LA FIDUCIARIA QUEDARÁ LIBERADA DE CUALQUIER OTRO DEBER Y OBLIGACIÓN COMO FIDUCIARIO EN VIRTUD DEL 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 15.1.2. ========================

DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 269 DE LA LEY, LA RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA OPERARÁ SI EN EL TÉRMINO DE CUATRO (4) MESES ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 15.1.1 EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDEICOMISARIO NO SE PONEN DE ACUERDO SOBRE EL NOMBRAMIENTO DEL FIDUCIARIO SUCESOR, Y SI EN EL PLAZO DE DOS (2) MESES INMEDIATAMENTE POSTERIORES AL PRIMER PLAZO LA FIDUCIARIA NO ENCUENTRA OTRA EMPRESA QUE ASUMA EL CARGO DE FIDUCIARIO, EN CUYO CASO, EL FIDEICOMISARIO PODRÁ SOLICITAR A LA FIDUCIARIA LA CONSTITUCIÓN DE UNA HIPOTECA A SU FAVOR SOBRE EL TERRENO. =====

15.3. QUEDA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO QUE EN CASO SE PRECISE EL CÓMPUTO DEL PLAZO A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 269, SEGUNDO PÁRRAFO DE LA LEY, SERÁ DE APLICACIÓN EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL DISPOSITIVO SOBRE LA MATERIA, MANTENIÉNDOSE VIGENTE EL PROCEDIMIENTO ANTES PREVISTO EN LO QUE NO SE LE OPUSIERE. ===========

DÉCIMO SEXTA: **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 DÉCIMOQUINTA ANTERIOR, SEGÚN CORRESPONDA. LA FIDUCIARIA COOPERARÁ Y BRINDARÁ TODO EL APOYO RAZONABLE PARA ASEGURAR UNA TRANSICIÓN SIN MAYOR INCONVENIENTE AL FIDUCIARIO SUCESOR. =====================

TODOS LOS GASTOS INCURRIDOS PARA EL NOMBRAMIENTO DEL FIDUCIARIO SUCESOR SERÁN ASUMIDOS POR EL FIDEICOMITENTE. EN CASO LA REMOCIÓN SE DEBA A CAUSA IMPUTABLE A LA FIDUCIARIA, ÉSTA ASUMIRÁ ÍNTEGRAMENTE LOS GASTOS QUE SU REMOCIÓN ORIGINE. ==

DÉCIMO SÉTIMA: **DEL FACTOR FIDUCIARIO** ======================

17.1. 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. ====

17.2. 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. ===============

17.3. 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 17.2 PRECEDENTE. ====================

DÉCIMO OCTAVA: **NOTIFICACIONES Y DOMICILIO** ====================

LAS PARTES ACUERDAN QUE CUALQUIER COMUNICACIÓN Y/O NOTIFICACIÓN, JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, QUE DEBA CURSARSE ENTRE LAS MISMAS, SE EFECTUARÁ DE ACUERDO AL PROCEDIMIENTO SIGUIENTE: ====================

18.1. MEDIANTE CARTAS, SIMPLES O NOTARIALES, PRESENTADAS EN LOS SIGUIENTES DOMICILIOS: ===============

EL FIDEICOMITENTE: [*] ====================================
DIRECCIÓN: AV. PASEO DE LA REPÚBLICA 4675, SURQUILLO ====================
ATENCIÓN: ROLANDO PONCE VERGARA Y/O RAFAEL MIRANDA VARGAS-FANO ================

EL FIDEICOMISARIO: ====================================
DIRECCIÓN: AV. JOSÉ LARCO 1301, PISO 20, MIRAFLORES, LIMA, PERÚ ================
ATENCIÓN: LUIS MARCELO DEBERNARDIS(MIRANDA & AMADO ABOGADOS) ==============

CON COPIA A: ==========

65 EAST 55TH STREET, 35TH FLOOR, NEW YORK, NEW YORK 10022, ESTADOSUNIDOS DE AMÉRICA ==========

ATENCIÓN: DANIEL GRUNBERG Y GREGORIO SCHNEIDER ==========

- LA FIDUCIARIA: ==========

DIRECCIÓN: CALLE LOS LIBERTADORES N° 155, OFICINA 801 - 802, SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA. ==========

ATENCIÓN: ==========

LAS CARTAS SE REPUTARÁN CURSADAS CON LOS CARGOS DE RECEPCIÓN DE LAS MISMAS, LOS QUE DEBERÁN TENER SELLO DE RECEPCIÓN CON LA FECHA. ==========

18.2. MEDIANTE CORREOS ELECTRÓNICOS DIRIGIDOS A LAS SIGUIENTES DIRECCIONES: ==========

- EL FIDEICOMITENTE: RPONCE@GYM.COM.PEO RMIRANDA@GYM.COM.PE ==========
- EL FIDEICOMISARIO: DGRUNBERG@TERRANUM.COM,GSCHNEIDER@TERRANUM.COM YLDEBERNARDIS@MAFIRMA.COM.PE ==========
- LA ========== FIDUCIARIA: ========== PCOMITRE@FIDUCIARIA.COM.PE, MPASSALACQUA@FIDUCIARIA.COM.PE,RPARODI@FIDUCIARIA.COM.PE,JGOYBURU@FIDUCIARIA.COM.PE, ========== O SMONTES@FIDUCIARIA.COM.PE ==========

LOS CORREOS ELECTRÓNICOS SE REPUTARÁN ENTREGADOS A LAS PARTES MEDIANTE EL REPORTE DE CONFIRMACIÓN DE ENTREGA. ==========

MEDIANTE CORREOS ELECTRÓNICOS DIRIGIDOS DESDE LAS SIGUIENTES DIRECCIONES: ==========

- EL FIDEICOMITENTE: RPONCE@GYM.COM.PE O RMIRANDA@GYM.COM.PE ==========
- EL FIDEICOMISARIO: DGRUNBERG@TERRANUM.COM,GSCHNEIDER@TERRANUM.COM OLDEBERNARDIS@MAFIRMA.COM.PE
- LA FIDUCIARIA: PCOMITRE@FIDUCIARIA.COM.PE, MPASSALACQUA@FIDUCIARIA.COM.PE, RPARODI@FIDUCIARIA.COM.PE, JGOYBURU@FIDUCIARIA.COM.PE O SMONTES@FIDUCIARIA.COM.PE. ==========

LOS CORREOS ELECTRÓNICOS SE REPUTARÁN ENTREGADOS A LAS PARTES MEDIANTE EL REPORTE DE CONFIRMACIÓN DE ENTREGA. ==========

LAS ÚNICAS PERSONAS AUTORIZADAS PARA EFECTUARCOMUNICACIONES SON: ==========

- EL FIDEICOMITENTE: ROLANDO PONCE VERGARA Y RAFAEL MIRANDA VARGAS-FANO ==========
- EL FIDEICOMISARIO: DANIEL GRUNBERG, GREGORIO SCHNEIDER Y LUIS MARCELO DE BERNARDIS. ==========
- LA FIDUCIARIA: PAULO COMITRE, MARÍA OLGA PASSALACQUA, RAFAEL PARODI, JOSÉGOYBURUYSUSANA MONTES. ==========

CUALQUIER MODIFICACIÓN DE LOS DOMICILIOS, CORREOS ELECTRÓNICOS Y/O PERSONAS AUTORIZADAS PARA EFECTUAR COMUNICACIONES, DEBERÁ SER PUESTA EN CONOCIMIENTO DE LAS CONTRAPARTES MEDIANTE CARTA NOTARIAL (MENOS A LA DIRECCIÓN SEÑALADA DENTRO DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK EN CUYO CASO DEBERÁ SER PUESTA A CONOCIMIENTO EN DICHA DIRECCIÓN MEDIANTE CORREO CERTIFICADO CON CONSTANCIA DE RECEPCIÓN), SIENDO LOS NUEVOS DATOS APLICABLES ÚNICAMENTE A LAS COMUNICACIONES QUE SE EFECTÚEN CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE RECEPCIÓN DE LAS REFERIDAS CARTAS NOTARIALES. EN TODOS LOS CASOS, LOS NUEVOS DOMICILIOS DEBERÁN SER SIEMPRE DENTRO DE LA CIUDAD DE LIMA Y DENTRO DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK PARA EL CASO DEL FIDEICOMISARIO.- ==========

CUANDO EN EL CONTRATO SE HAGA REFERENCIA A COMUNICACIÓN O COMUNICACIÓN ESCRITA SE ENTENDERÁ QUE NECESARIAMENTE DEBERÁ HACERSE MEDIANTE LA COMUNICACIÓN PREVISTA EN EL NUMERAL 18.1.- ==========

DÉCIMO NOVENA: DE LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO ==========

LAS PARTES SE RESERVAN EL DERECHO DE MODIFICAR, DE COMÚN ACUERDO, LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO EN EL MOMENTO EN QUE LO ESTIMEN CONVENIENTE. LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS ENTRARÁN EN VIGENCIA A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO QUE PARA EL EFECTO SUSCRIBAN, O EN LA FECHA QUE LAS PARTES ACUERDEN. CUALQUIER MODIFICACIÓN AL CONTRATO DEBERÁ HACERSE NECESARIAMENTE MEDIANTE ADDENDUM FORMALIZADO POR ESCRITURA PÚBLICA, SALVO LAS MODIFICACIONES DE, CORREO ELECTRÓNICO Y/O DE LAS PERSONAS AUTORIZADAS PARA EFECTUAR COMUNICACIONES, QUE SE REALIZARÁN DE CONFORMIDAD CON EL PROCEDIMIENTO DESCRITO EN LA CLÁUSULA INMEDIATA ANTERIOR. - ==========

VIGÉSIMA: DE LA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO ==========

EN CASO FUERA NECESARIO O RESULTARA CONVENIENTE REALIZAR ALGÚN ACTO O INTERVENIR EN CUALQUIER ACCIÓN, EXCEPCIÓN O

MEDIDA CAUTELAR, SEA DE CARÁCTER JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, CON EL OBJETO DE CAUTELAR EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, ASÍ COMO CUALESQUIERA DE LOS DERECHOS INHERENTES AL MISMO, LA FIDUCIARIA INFORMARÁ DE ESTE HECHO AL FIDEICOMISARIO Y AL FIDEICOMITENTE, A FIN DE QUE EL FIDEICOMITENTEINDIQUE A LA FIDUCIARIA, EN UN PLAZO QUE NO EXCEDERÁ DE CUARENTA Y OCHO (48) HORAS, EL ESTUDIO DE ABOGADOS A QUIEN SE LE ENCARGARÁN LOS PROCESOS JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES A QUE HUBIERE LUGAR DE ACUERDO CON LA RELACIÓN QUE APARECE EN EL ANEXO 2. ==========

EN EL SUPUESTO QUE EL FIDEICOMITENTENO CUMPLIERA CON INDICAR EL ESTUDIO DE ABOGADOS DENTRO DEL PLAZO ANTES INDICADO, LA FIDUCIARIA DESIGNARÁ A UNO DE LOS ESTUDIOS DE ABOGADOS QUE APARECEN DEL ANEXO 2, A QUIEN LE ENCARGARÁ LOS PROCESOS JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES A QUE HUBIERE LUGAR. EN CASO TODOS LOS ESTUDIOS DE ABOGADOS QUE APARECEN EN EL ANEXO 2 HAYAN DEJADO DE PRESTAR SERVICIOS, LA FIDUCIARIA ELEGIRÁ AL ESTUDIO DE ABOGADOS QUE CONSIDERE CONVENIENTE. LA FIDUCIARIA INFORMARÁ SOBRE LA DESIGNACIÓN Y EL ENCARGO AL FIDEICOMISARIO Y AL FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA NO TENDRÁ RESPONSABILIDAD POR LA ELECCIÓN DEL ESTUDIO DE ABOGADOS, NI POR LOS RESULTADOS OBTENIDOS POR ÉSTE. ==========

LOS GASTOS EN QUE SE INCURRA EN LA DEFENSA DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO SERÁN ASUMIDOS POR EL FIDEICOMITENTE. ======

VIGÉSIMO PRIMERA: GASTOS Y COSTOS ==========

21.1. TODOS LOS GASTOS Y COSTOS, ASÍ COMO LOS TRIBUTOS QUE SE GENEREN COMO CONSECUENCIA DE LA CONSTITUCIÓN, ADMINISTRACIÓN, DEFENSA, LIQUIDACIÓN Y/O DEVOLUCIÓN, DE SER EL CASO, DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, INCLUYENDO PERO SIN LIMITARSE A: (I) LOS GASTOS INCLUYENDO LOS NOTARIALES, REGISTRALES, DE ABOGADOS, DE PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL "EL PERUANO" CONFORME CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 245 DE LA LEY, DE TASACIÓN, VALUACIÓN, JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES Y CUALQUIER OTRO GASTO DERIVADO DE LA CONSTITUCIÓN, ADMINISTRACIÓN, DEFENSA, LIQUIDACIÓN Y DEVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; (II) LOS TRIBUTOS QUE SE ADEUDEN CON RELACIÓN A LOS BIENES FIDEICOMETIDOS, EXISTENTES O POR CREARSE EN EL FUTURO; Y, (III) LOS INTERESES COMPENSATORIOS Y MORATORIOS DERIVADOS DE LOS CONCEPTOS ANTERIORES, SERÁN ATENDIDOS POR EL FIDEICOMITENTE. ==========

EL FIDEICOMITENTE DEBERÁ PONER A DISPOSICIÓN DE LA FIDUCIARIA, LOS MONTOS QUE REQUIERA EN UN PLAZO NO MAYOR A QUINCE (15) DÍAS HÁBILES POSTERIORES A LA FECHA EN QUE FUERON SOLICITADOS. LOS PAGOS QUE REALICE LA FIDUCIARIA SE ENCONTRARÁN DEBIDAMENTE ACREDITADOS EN COMPROBANTES DE PAGO EMITIDOS A NOMBRE DEL FIDEICOMITENTE. PARA TALES EFECTOS,LA FIDUCIARIA REALIZARÁ LAS COORDINACIONES NECESARIAS CON EL FIDEICOMITENTE A FIN DE QUE ÉSTE NO INCUMPLA COMO AGENTE RETENEDOR EN VIRTUD DE LAS LEYES APLICABLES. ==========

21.2. CUALQUIER SALDO QUE SE GENERE POR EL DINERO ENTREGADO POR ADELANTADO A LA FIDUCIARIA SERÁ DEVUELTO POR ÉSTA AL FIDEICOMITENTE, SIN QUE POR ESTOS MONTOS TENGA QUE PAGAR INTERESES DE NINGUNA ESPECIE. ==========

21.3. SIN PERJUICIO DE LO ANTES SEÑALADO, LA FIDUCIARIA PODRÁ ATENDER LOS GASTOS Y COSTOS RAZONABLES QUE SE GENEREN POR LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO CON CARGO A COBRARLOS POSTERIORMENTE AL FIDEICOMITENTE, DE SER EL CASO. ==========

21.4. QUEDA ESTABLECIDO QUE, EN CASO DE LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO COMO CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, SERÁN DE CARGO EXCLUSIVO DEL FIDEICOMITENTE TODOS LOS TRIBUTOS CREADOS O POR CREARSE QUE GRAVEN LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL TERRENO A FAVOR DEL FIDEICOMISARIO. ==========

VIGÉSIMO SEGUNDA: DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE ==========

EN TODO LO NO PREVISTO EN ESTE DOCUMENTO, EL CONTRATO SE REGIRÁ POR LAS LEYES DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ Y, EN PARTICULAR, POR LO DISPUESTO EN LA LEY, EL REGLAMENTO O LAS NORMAS QUE LAS PUDIESEN SUSTITUIR EN EL FUTURO. ========

VIGÉSIMO TERCERA: ARBITRAJE ==========

LAS PARTES ACUERDAN EXPRESAMENTE QUE CUALQUIER DISCREPANCIA O CONTROVERSIA QUE PUDIERA SURGIR ENTRE ELLAS COMO CONSECUENCIA DE LA INTERPRETACIÓN O EJECUCIÓN DEL CONTRATO –O EN VINCULACIÓN CON EL MISMO–, INCLUIDAS LAS RELACIONADAS CON SU NULIDAD E INVALIDEZ, SERÁN RESUELTAS MEDIANTE ARBITRAJE DE DERECHO, EL CUAL SE SUJETARÁ A LAS SIGUIENTES REGLAS: ==========

23.1. EL ARBITRAJE SERÁ LLEVADO A CABO POR UN TRIBUNAL ARBITRAL COMPUESTO DE TRES (3) MIEMBROS. =====

23.2. EL ARBITRAJE SE LLEVARÁ A CABO BAJO LA ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA (EN ADELANTE EL "CENTRO") Y DE ACUERDO A LOS REGLAMENTOS Y ESTATUTOS DEL CENTRO, LOS CUALES LAS PARTES DECLARAN CONOCER. ==========

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

23.3. EL TRIBUNAL ARBITRAL SE CONSTITUIRÁ DE LA SIGUIENTE FORMA: ==========

23.3.1. SI LAS PARTES EN CONFLICTO FUERAN DOS (2), CADA UNA DE ELLAS DESIGNARÁ UN ÁRBITRO Y EL TERCERO SERÁ DESIGNADO DE COMÚN ACUERDO POR LOS ÁRBITROS YA DESIGNADOS, DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE LA FECHA EN QUE AMBOS ÁRBITROS SEAN NOMBRADOS POR LAS PARTES. EL TERCER ÁRBITRO PRESIDIRÁ EL TRIBUNAL ARBITRAL. ==========

EN CASO UNA DE LAS PARTES NO DESIGNE A SU ÁRBITRO DENTRO DE UN PLAZO DE DIEZ (10) DÍAS CALENDARIO CONTADOS DESDE LA FECHA EN QUE UNA DE ELLAS MANIFIESTE POR ESCRITO SU VOLUNTAD DE ACOGERSE A LA PRESENTE CLÁUSULA, EL ÁRBITRO QUE NO HAYA SIDO DESIGNADO SERÁ NOMBRADO POR EL CENTRO. ASIMISMO, EN CASO LOS ÁRBITROS NOMBRADOS POR LAS PARTES NO NOMBREN AL TERCER ÁRBITRO DENTRO DEL PLAZO ESTABLECIDO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, EL TERCER ÁRBITRO SERÁ DESIGNADO POR EL CENTRO. ==========

23.3.2. SI LAS PARTES EN CONFLICTO FUERAN TRES (3) O MÁS, LOS TRES (03) ÁRBITROS SERÁN DESIGNADOS POR EL CENTRO, ENTRE LOS CUALES EL CENTRO DESIGNARÁ AL ÁRBITRO QUE PRESIDIRÁ EL TRIBUNAL ARBITRAL. ==========

23.4. EL TRIBUNAL ARBITRAL TENDRÁ UN PLAZO DE CIENTO VEINTE (120) DÍAS HÁBILES DESDE SU INSTALACIÓN PARA EXPEDIR EL RESPECTIVO LAUDO ARBITRAL, EL CUAL SERÁ INAPELABLE. ASIMISMO, EL TRIBUNAL ARBITRAL PUEDE QUEDAR ENCARGADO DE DETERMINAR CON PRECISIÓN LA CONTROVERSIA, ASÍ COMO OTORGAR UNA PRÓRROGA EN CASO FUERA NECESARIO PARA EMITIR EL LAUDO. ==========

23.5. EL LUGAR DEL ARBITRAJE SERÁ EN LA CIUDAD DE LIMA, PERÚ Y EL IDIOMA QUE SE UTILIZARÁ EN EL PROCEDIMIENTO ARBITRAL SERÁ EL CASTELLANO. ==========

23.6. LOS GASTOS Y COSTOS CORRESPONDIENTES AL ARBITRAJE SERÁN ASUMIDOS DE CONFORMIDAD CON LO QUE DISPONGA EL TRIBUNAL ARBITRAL EN SU LAUDO. ==========

VIGÉSIMO CUARTA: 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, NECESARIAMENTE, A LAS RESTANTES, EN TANTO SE MANTENGA LA ESENCIA DEL CONTRATO. EN CASO QUE ALGUNA DE LAS CLÁUSULAS O SECCIONES DEL CONTRATO SEA DECLARADA NULA, LAS PARTES HARÁN TODO ESFUERZO RAZONABLE PARA ELABORAR E IMPLEMENTAR UNA SOLUCIÓN LEGALMENTE VÁLIDA QUE LOGRE EL RESULTADO MÁS APROXIMADAMENTE CERCANO A AQUÉL QUE SE BUSCABA OBTENER CON LA CLÁUSULA O SECCIÓN DECLARADA NULA. ==========

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

25.1. EL FIDEICOMITENTE DEBERÁ REMITIR A LA FIDUCIARIA COPIA DE LA PRESENTACIÓN DE LAS DECLARACIONES JURADAS CORRESPONDIENTES A LOS TRIBUTOS QUE SE ENCUENTREN OBLIGADOS A DECLARAR Y/O PAGAR EN RELACIÓN CON EL CONTRATO Y AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; ASÍ COMO AL CUMPLIMIENTO DEL MISMO, DEBIENDO REMITIR COPIA DE LAS CONSTANCIAS DE LOS PAGOS EFECTUADOS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 11.3 DE LA CLÁUSULA UNDÉCIMA DEL CONTRATO. ==========

25.2. LA FIDUCIARIA, DE SER NECESARIO, REGULARIZARÁ EL CUMPLIMIENTO DE TODA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA SEA FORMAL O SUSTANCIAL, COBRANDO LOS GASTOS INCURRIDOS DEBIDAMENTE DOCUMENTADOS AL FIDEICOMITENTE CONFORME LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA DEL CONTRATO. PARA ESTE EFECTO, LA FIDUCIARIA DEBERÁ COMUNICAR PREVIAMENTE AL FIDEICOMITENTE PARA QUE ESTE DEMUESTRE EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS, LO QUE DEBERÁ EFECTUAR DENTRO DE LOS CINCO (5) DÍAS HÁBILES DE RECIBIDA LA REFERIDA COMUNICACIÓN. ==========

25.3. 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 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 Y REQUIRIENDO LA REMISIÓN DE LAS CONSTANCIAS DE PAGO DEL ÍNTEGRO DE LOS TRIBUTOS, MORAS, INTERESES, MULTAS Y DEMÁS RECARGOS QUE SEAN APLICABLES O COPIA DEL RECURSO PRESENTADO ANTE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA CORRESPONDIENTE, EN CASO SE OPTE POR LA OBJECIÓN DEL REQUERIMIENTO TRIBUTARIO. ==========

25.4. LAS CONSTANCIAS DE PAGO, ASÍ COMO RECURSOS PRESENTADOS, DEBERÁN SER REMITIDOS A LA FIDUCIARIA DENTRO DE LOS CINCO (5) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO PARA IMPUGNAR EL REQUERIMIENTO; EN CASO CONTRARIO, LA FIDUCIARIA PODRÁ OPTAR, SIN RESPONSABILIDAD, POR EFECTUAR LOS PAGOS COBRANDO LOS GASTOS INCURRIDOS AL FIDEICOMITENTE CONFORME LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERADEL CONTRATO. ==========

VIGÉSIMO SEXTA: CESIÓN DE DERECHOS Y DE POSICIÓN CONTRACTUAL.- ==========

LAS PARTES ACEPTAN DE MANERA EXPRESA QUE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS QUE SE GENERAN Y NACEN EN VIRTUD DEL CONTRATO O LA POSICIÓN CONTRACTUAL BAJO ESTE CONTRATO NO PODRÁN SER CEDIDOS NI TRASFERIDOS A TERCERAS PERSONAS SIN AUTORIZACIÓN EXPRESA E INTERVENCIÓN DE TODAS LAS PARTES, SALVO POR LO SEÑALADO EN EL PÁRRAFO SIGUIENTE. ==========

EL FIDEICOMISARIO PODRÁ CEDER LOS DERECHOS BAJO ESTE CONTRATO Y/O SU POSICIÓN CONTRACTUAL BAJO ESTE CONTRATO EN CASO EL FIDEICOMISARIO CEDA SUS DERECHOS BAJO EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN Y/O SU POSICIÓN CONTRACTUAL BAJO EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN, SIEMPRE Y CUANDO SEA APROBADO POR EL ÓRGANO SOCIETARIO COMPETENTE DE LA FIDUCIARIA Y CUMPLA CON SUS POLÍTICAS INTERNAS. ==========

EN TAL SENTIDO, LAS PARTES CONVIENEN QUE TODA CESIÓN O TRANSFERENCIA QUE BAJO CUALQUIER TÍTULO SE REALICE RESPECTO DE CUALQUIER DERECHO GENERADO EN VIRTUD DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO O LA POSICIÓN CONTRACTUAL DE ESTE CONTRATO SIN LA AUTORIZACIÓN EXPRESA E INTERVENCIÓN DE LAS PARTES O QUE ESTÉ AUTORIZADA DE ACUERDO CON EL PÁRRAFO PRECEDENTE SERÁ INEFICAZ Y, POR LO TANTO, CARECERÁ DE TODO EFECTO FRENTE A QUIEN ASÍ LOS ADQUIERA, FRENTE A TERCEROS Y FRENTE A LAS PARTES. ==========

VIGÉSIMO SÉPTIMA: DE LOS DERECHOS REGISTRALES.- ==========

CONSIDERANDO QUE MEDIANTE RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS NO. 316-2008-SUNARP-SN DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2008, SE ESTABLECIÓ QUE LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO FIDUCIARIO SERÍAN CALIFICADAS COMO ACTOS INVALORADOS, LAS PARTES ACUERDAN QUE LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO FIDUCIARIO QUE SE PRODUCE POR EL PRESENTE ACTO SERÁ CONSIDERADA UN INVALORADO. ==========

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LAS OBRAS DE HABILITACIÓN URBANAY DE LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN

VIVA GYM ESTÁ AUTORIZADO Y SE ENCARGARÁ DIRECTAMENTE DEL PROCEDIMIENTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA Y DE LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN CORRESPONDIENTE AL "PROYECTO" (CONFORME DICHO TÉRMINO SE ENCUENTRA DEFINIDO EN EL CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN). EN TAL SENTIDO, VIVA GYMDEBERÁ TRAMITAR Y PRESENTAR A LA ENTIDAD MUNICIPAL CORRESPONDIENTE, ASÍ COMO A CUALQUIER OTRA AUTORIDAD COMPETENTE, TODOS LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS POR LAS LEYES APLICABLES A EFECTO DE INICIAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA. ==========

SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, LAS PARTES ACUERDAN QUE VIVA GYMESTÁ AUTORIZADO Y SERÁ EL ÚNICO RESPONSABLE DE OBTENER LOS PERMISOS O LICENCIAS NECESARIAS Y DE REALIZAR LOS ACTOS Y PROCEDIMIENTOS REQUERIDOS POR LAS LEYES APLICABLES PARA LA EJECUCIÓN, CULMINACIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DE LA ENTIDAD MUNICIPAL CORRESPONDIENTE DE LAS OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA Y SU POSTERIOR INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS PERTINENTES, NO SIENDO LA FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISARIO RESPONSABLES DE LA OBTENCIÓN DE LAS MENCIONADAS LICENCIAS O DE LA REALIZACIÓN Y CULMINACIÓN DE LAS OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA O LA INSCRIPCIÓN DE LAS MISMAS. ==========

AGREGUE USTED, SEÑOR NOTARIO, LAS DEMÁS CLÁUSULAS DE LEY, EXPIDIENDO UN TESTIMONIO PARA CADA UNA DE LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN ESTE CONTRATO. ==========

LIMA, 28DE ENERO DE 2013.- ==========

FIRMA: POR; VIVA GYM S.A.: ROLANDO JOSE MARTIN PONCE VERGARA.- ==========

FIRMA: POR; VIVA GYM S.A.: SUERI JANETH ISA TAGUI.- ==========

FIRMA: POR; LA FIDUCIARIA S.A.: RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI.- ==========

FIRMA: POR; LA FIDUCIARIA S.A.: JOSE BERNARDO GOYBURU VASSALLO.- ==========

FIRMA. POR; PERU VENTURES III LTD.: LUIS MARCELO ATTILIO DE BERNARDIS LLOSA.- ==========

AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR GIULIANA MESIA SILVA, ABOGADA CAL 48020. ==========

==========

ANEXO 1

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

Jr. Santo Domingo 291, Jesús María - Lima Tel: 202- 4120 Fax: 461-7935 www.notarialaos.com.pe

MODELO DE NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN

LIMA, [FECHA]

SEÑORES

LA FIDUCIARIA S.A.

[DIRECCIÓN]

LIMA, PERÚ.-

ATN:

RE: NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN

ESTIMADOS SEÑORES:

1. NOS REFERIMOS AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE FECHA [*] DE [*] DE [*], SUSCRITO ENTRE VIVA GYM S.A., EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE; LA FIDUCIARIA, EN CALIDAD DE FIDUCIARIO; Y PERU VENTURES III LTD, EN CALIDAD DE FIDEICOMISARIO, ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA [*] DE [*] DE [*] ANTE NOTARIO PÚBLICO DE LIMA DR. [*] (EN ADELANTE, EL "CONTRATO"). LOS TÉRMINOS EN MAYÚSCULA NO DEFINIDOS EN ESTA NOTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN TENDRÁN EL SIGNIFICADO OTORGADO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO.

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA OCTAVA DEL CONTRATO, POR MEDIO DE LA PRESENTE LES INFORMAMOS QUE HEMOS DECIDIDO LIQUIDAR EL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. EN TAL SENTIDO SOLICITAMOS QUE DISPONGAN DEL TERRENO QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

[*]

FINALMENTE, LES INSTRUIMOS A ELABORAR Y SUSCRIBIR LOS DOCUMENTOS QUE FUERAN REQUERIDOS A EFECTO DE CONCLUIR EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN.

POR OTRO PARTICULAR, QUEDAMOS DE USTEDES.

ATENTAMENTE,

PERU VENTURES

POR: _____

NOMBRE:

CARGO:

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

ANEXO 2

RELACIÓN DE ESTUDIOS DE ABOGADOS

1. ESTUDIO RODRIGO, ELÍAS & MEDRANO ABOGADOS.
2. MIRANDA & AMADO, ABOGADOS.
3. ESTUDIO GRAU ABOGADOS
4. RUBIO, LEGUÍA, NORMAND& ASOCIADOS.
5. ESTUDIO DELMAR UGARTE ABOGADOS
6. ESTUDIO ECHECOPAR
7. BENITES, FORNO&UGAZ ABOGADOS
8. PAYET, REY &CAUVI
9. ESTUDIO FERRERO ABOGADOS

ANEXO 3

RELACIÓN DE EMPRESAS TASADORAS

10. EINSWAGNER (ASESORÍA VALUADORA S.A.)
11. PROTEGANA CONSULTORES S.A.C.

12. ALLEMANT ASOCIADOS PERITOS VALUADORES S.A.C.
13. BARTHELMESS VALUE NETWORK S.A.C.
14. TINSA S.A.C.
15. CV PROJECT S.A.C.
16. VALOR PRESENTE S.A.C.
17. PROVALUA S.A.A. - PROVSA

ANEXO 4

MODELO DE PODER IRREVOCABLE

VIVA GYM S.A.POR EL PRESENTE ACTO OTORGA PODER IRREVOCABLE, AL AMPARO DE LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 153° DEL CÓDIGO CIVIL (EN ADELANTE, "VIVA GYM"), A FAVOR DE LAFIDUCIARIA S.A., CON RUC Nº 20501842771, CON DOMICILIO EN CALLE LOS LIBERTADORES Nº 155, PISO 8, OFICINA 801, SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIENES EN ADELANTE SE LES DENOMINARÁ LOS APODERADOS, PARA QUE EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE VIVA GYM, INDIVIDUAL E INDISTINTAMENTE A SOLA FIRMA, PUEDAN EJERCER LAS FACULTADES DETALLADAS A CONTINUACIÓN:

1. *SUBSANAR CUALQUIER OBSERVACIÓN QUE PUEDA SER FORMULADA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA EN EL TRÁMITE DE INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO CELEBRADO ENTRE VIVA GYM, LA FIDUCIARIA Y PERU VENTURES III LTD. DE FECHA (*) DE ENERO DE 2013 (EL "CONTRATO").*
2. *SUSCRIBIR MINUTAS, ESCRITURAS PÚBLICAS Y DEMÁS DOCUMENTOS PÚBLICOS Y/O PRIVADOS NECESARIOS Y EFECTUAR SIN EXCEPCIÓN ALGUNA TODOS LOS TRÁMITES QUE SE REQUIERAN CON EL OBJETO DE INSCRIBIR EL CONTRATO.*
5. *REALIZAR ANTE LA OFICINA CORRESPONDIENTE DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, TODOS LOS ACTOS QUE RESULTEN NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LO SEÑALADO EN LOS NUMERALES PRECEDENTES, PUDIENDO SUSCRIBIR TODOS LOS DOCUMENTOS QUE RESULTEN NECESARIOS, INCLUYENDO LOS FORMULARIOS CORRESPONDIENTES.*

QUEDA ESTABLECIDO QUE EL PRESENTE PODER IRREVOCABLE, ENTRARÁ EN VIGENCIA EN CASO TRANSCURRAN CINCO (5) DÍAS HÁBILES DESDE LA NOTIFICACIÓN DE LA ESQUELA DE OBSERVACIÓN CORRESPONDIENTE SIN QUE VIVA GYM HAYA SUBSANADO LAS OBSERVACIONES, DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN LA CLÁUSULA 6.6 DEL CONTRATO.

LOS GASTOS OCASIONADOS POR LA EJECUCIÓN DEL PRESENTE PODER CORRERÁN POR CUENTA Y CARGO DE VIVA GYM.

QUEDA EXPRESA E IRREVOCABLEMENTE CONVENIDO Y ENTENDIDO ENTRE LAS PARTES QUE LA FIDUCIARIA NO ASUME RESPONSABILIDAD EN CASO DE NO OPTAR POR LAS FACULTADES QUE SE LE CONCEDE MEDIANTE EL PRESENTE PODER.

==========

==========

==========

CONCLUSION.- FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYO A LOS OTORGANTES DE SU OBJETO POR LA LECTURA QUE DE TODO HICIERON, ADVIRTIÉNDOLES DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO, DECLARANDO CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN LA MINUTA Y EL PRESENTE INSTRUMENTO, RATIFICANDOSE EN EL CONTENIDO DEL MISMO; CONOCER SUS IDENTIDADES RECIPROCAMENTE Y RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. ==========

ARTICULO 55 DECRETO LEGISLATIVO 1049 Y RESOLUCION SBS N.- 5709-2012.- EL NOTARIO QUE AUTORIZA, DEJA EXPRESA CONSTANCIA DE HABER EFECTUADO LAS MINIMAS ACCIONES DE CONTROL Y HABER ACTUADO CON LA DEBIDA DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, ADVIRTIENDO PARA ELLO A TODAS LAS PARTES INTERVINIENTES, LA RESPONSABILIDAD QUE LES ALCANZA RESPECTO DEL ORIGEN LICITO DEL DINERO, ORIGEN DE LOS 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 ÉSTOS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO, QUE EL ORIGEN DE LOS FONDOS, BIENES U OTROS ACTIVOS INVOLUCRADOS EN ESTA TRANSACCION -SI LOS HUBIERE- ASI COMO LOS MEDIOS DE PAGOS UTILIZADOS -SI FUERA EL CASO- SON DE ORIGEN LEGAL.-- ==========

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

TESTIMONIO

LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE INICIA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 2455603 Y TERMINA EN LA FOJA CON LA SERIE B NÚMERO 2455614 VUELTA; HABIENDOSE CONCLUIDO EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO CON FECHA SEIS DE ENERO DEL DOS MIL TRECE. DOY FE.

TESTADO: "[*]" NO VALE. DOY FE.

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA

ALANDO MARTIN JOSE PONCE VERGARA
FIRMADO: 31 ENE. 2013

POR; VIVA GYM S.A.

SUERI JANETH ISA YAGUI
FIRMADO: 31 ENE. 2013

RAFAEL MAURICIO PARODI PARODI
FIRMADO: 06 FEB. 2013

POR; LA FIDUCIARIA S.A.

JOSE BERNARDO GOYBURU VASSALLO
FIRMADO: 06 FEB. 2013

LUIS MARCELO ATTILIO DE BERNARDIS LLOSA
PERU VENTURES III LTD,
FIRMADO: 31 ENE. 2013

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARID DE LIMA

YSI.

TESTIMONIO

A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA, EXPIDO ESTE TESTIMONIO EL MISMO QUE CONCUERDA CON EL INSTRUMENTO MATRIZ DE LA REFERENCIA, DE LO QUE DOY FE Y AL QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO. LA FECHA Y FOJA EN QUE CORRE OBRA EN LA TRANSCRIPCION QUE PRECEDE SEGÚN EL ART. 86 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO Y SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE SUSCRITO POR EL (LOS) COMPARECIENTE (S) Y AUTORIZADO POR EL NOTARIO QUE CERTIFICA SEGÚN EL ART. 83 DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO.

LIMA, 08 FEB. 2013

EDUARDO LAOS DE LAMA
NOTARIO DE LIMA