



Teléfono: 710-0660
Fax: 222-4260

NOTARIA LAOS DE LAMA
KARDEX N° 213593
MINUTA N°
EXTENDIDA A FS:
FECHA:
DIGITADOR:

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDEICOMISO EN ADMINISTRACIÓN Y
GARANTÍA**

Fecha: 28 de Octubre de 2015

FIDEICOMITENTE	:	Viva GyM S.A.
FIDUCIARIO	:	La Fiduciaria S.A.
FIDEICOMISARIO SENIOR	:	BBVA Banco Continental
FIDEICOMISARIO JUNIOR	:	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
DEPOSITARIO	:	Rolando Martín José Ponce Vergara
CONSTRUCTOR	:	Viva GyM S.A.
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 al Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía (en adelante, la "MODIFICACIÓN INTEGRAL") que celebran:

I.- En calidad de FIDEICOMITENTE

- **VIVA GYM S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20493040643, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars N° 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 Luis Fernando Collazos Elgegren, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 43053729, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, a quien en adelante se le denominará el "FIDEICOMITENTE".

II.- En calidad de FIDUCIARIO:

- **LA FIDUCIARIA S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20501842771, con domicilio en calle Los Libertadores N° 155, Piso 8, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por el señor Julio Martín Balbuena Suito, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 43473349 y por el señor Juan José Hopkins Brocq, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 40729191, según poderes inscritos en el asiento C00054 y C00055, respectivamente, de la Partida Electrónica No. 11263525 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, en adelante "LA FIDUCIARIA".

III.- En calidad de FIDEICOMISARIO SENIOR:

- **BBVA BANCO CONTINENTAL**, con Registro Único de Contribuyente No. 20100130204, con domicilio en Av. República de Panamá No. 3055, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por el señor Javier Alberto Balbín Buckley, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 07879913, y por el señor Javier Mauricio Bustamante Zegarra, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 29271657; ambos facultados al efecto según poderes inscritos en la Partida Electrónica No. 11014915 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente "BBVA" o el "FIDEICOMISARIO SENIOR".

IV.- En calidad de FIDEICOMISARIOS JUNIOR:

- **MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**, con Registro Único de Contribuyente No. 20504743307 y domicilio para estos efectos en Avenida Paseo de la República No. 3361, Piso 3, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por Lic. Claudia Janette Salaverry Hernández, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 09338343, Director General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, nombrada mediante Resolución Ministerial No. 105-2014-VIVIENDA de fecha 28 de Marzo de 2014 y facultado mediante Resolución Ministerial No. 087-2010-VIVIENDA, a

CLÁUSULA SEGUNDA: MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO

En virtud de la suscripción del presente instrumento, y por convenir a su derecho, las PARTES, 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 CONTRATO, a menos que se indique de otra manera, y sin perjuicio de las aplicación de las disposiciones del Código Civil, deberán aplicarse las siguientes reglas de interpretación, sujetas al respectivo contexto donde se encuentren consideradas:*
- (a) *Los términos en singular incluyen el plural y los términos en plural incluyen el singular, salvo para los casos en que se señalan definiciones específicas para el singular y el plural, que deberán ser interpretadas estrictamente con arreglo a dichas definiciones, según se detalla en la cláusula siguiente.*
 - (b) *Las palabras que se refieran al género masculino o femenino incluyen al género opuesto correspondiente.*
 - (c) *Las referencias a leyes o reglamentos deben ser comprendidas e interpretadas como comprensivas de todas las disposiciones legales o reglamentarias que modifiquen, consoliden, enmienden o reemplacen a las LEYES APLICABLES, la LEY DE BANCOS o al REGLAMENTO mencionado en el CONTRATO y que se definen en la siguiente cláusula.*
 - (d) *Cualquier referencia a un determinado acto, negocio o contrato, hace referencia a dicho acto, negocio o contrato como éste pudiera haber sido modificado, precisado o complementado de tiempo en tiempo.*
 - (e) *Las palabras "incluye" e "incluyendo" deben considerarse que se encuentran seguidas de las palabras "sin encontrarse limitado(a) a", salvo que se estipule la limitación.*
 - (f) *Las referencias a cláusulas, numerales, acápites, literales, adjuntos, anexos y a otros instrumentos contractuales distintos al CONTRATO deben considerarse que incluyen todas las modificaciones, extensiones o cambios de éstos.*
 - (g) *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. *El presente CONTRATO se rige, de manera integrada, por las cláusulas contenidas en el mismo. En caso de cualquier contradicción o incongruencia entre lo establecido en el cuerpo de este CONTRATO y cualquiera de sus ANEXOS o entre este CONTRATO y*



quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente "ESTADO" o el "FIDEICOMISARIO JUNIOR".

VI. En calidad de DEPOSITARIO:

- El señor Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 08187579, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars N° 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; a quien en adelante se le denominará el "DEPOSITARIO".

VII. En calidad de CONSTRUCTOR:

- **VIVA GYM S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20493040643, con domicilio para estos efectos en Av. Petit Thouars N° 4957, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima; debidamente representada por el señor Rolando Martín José Ponce Vergara, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 08187579, y el señor Luis Fernando Collazos Elgegren, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 43053729, cuyos poderes se encuentran inscritos en la Partida Electrónica No. 12169100 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao; a quien en adelante se le denominará el "CONSTRUCTOR".

VIII. En calidad de SUPERVISOR:

- **DEFINE CONSULTORIA S.A.**, con Registro Único de Contribuyente No. 20343804491, con domicilio en Av. Comandante Espinar N° 203, Piso 8, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por el señor José Manuel Zavala Pflucker, con Documento Nacional de Identidad No. 07878203, y el señor Pablo José Peschiera Alfaro, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08233057, según poderes inscritos en el asiento 1 – C de la Ficha 139382 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, en adelante el "SUPERVISOR".

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

- 1.1. Con fecha 24 de setiembre de 2010, las PARTES celebraron el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía, el mismo que fue elevado a Escritura Pública el 27 de setiembre de 2010, ante Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama (en adelante, el "CONTRATO"), el cual tiene como objeto la constitución de un fideicomiso de administración y garantía, con carácter irrevocable, para llevar a cabo el desarrollo del PROYECTO, en virtud de lo cual el FIDEICOMITENTE transfiere en dominio fiduciario a LA FIDUCIARIA los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; así como todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda a los mismos.
- 1.2. A fin de precisar y regular determinados aspectos del CONTRATO, las PARTES han acordado la MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO en los términos y condiciones establecidos en el presente documento.

cualquier otro DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO, primará lo establecido en el CONTRATO.

- 1.3. *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.*
- 1.4. *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.*
- 1.5. *Las PARTES dejan constancia que las cláusulas y secciones del CONTRATO son separables y que la invalidez, nulidad o anulabilidad de cualquier cláusula, sección o apartado del presente CONTRATO no afectará ni perjudicará la exigibilidad de las restantes cláusulas del presente CONTRATO. Asimismo, es la intención de las PARTES sustituir cualquier término, apartado o cláusula inválida, nula, o anulable por una cláusula o apartado válido y exigible en unos términos lo más similares posible a la cláusula o apartado inválido, nulo o anulable. Por ello, en el supuesto de que cualquier apartado o cláusula del presente CONTRATO fuera declarado nulo o no exigible por un tribunal, juez, autoridad o árbitro competente, las PARTES acordarán su sustitución por otra cláusula válida pero con unos términos y efecto lo más equivalentes posibles a los del apartado o cláusula original.*
- 1.6. *Los términos en mayúsculas utilizados en este CONTRATO tendrán el significado que se les atribuye en su Cláusula Segunda. Asimismo, los términos que inicien en mayúsculas, que se encuentren en itálicas y entre comillas tendrán las definiciones que se le asignen en los otros DOCUMENTOS DEL FINANCIAMIENTO.*
- 1.7. *El sólo hecho que alguna de las PARTES no ejerza alguno de los derechos que le confiere el CONTRATO en ningún caso podrá considerarse como una renuncia a tal derecho o una modificación al CONTRATO y el derecho se mantendrá vigente. De la misma manera, cualquier renuncia de una o más PARTES a derechos conferidos por el CONTRATO o modificación o reforma de cualquier disposición contenida en el CONTRATO deberá ser expresa y por escrito y estar debidamente suscrita por la PARTE que renuncie a dicho derecho.*

SEGUNDA: DEFINICIONES

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:

<p>ADQUIRENTES:</p>	<p><i>Son o serán las PERSONAS con las cuales el FIDEICOMITENTE ha suscrito o suscribirá CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</i></p>
----------------------------	--



<p>ANEXOS:</p>	<p>Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1 al ANEXO 22 y que constituyen parte integrante del CONTRATO y que tendrán la misma validez y eficacia que lo establecido en el cuerpo del mismo, estipulándose asimismo que cualquier referencia al CONTRATO incluirá los ANEXOS, así como cualquier modificación que pudiera acordarse a los mismos.</p>
<p>APORTES:</p>	<p>Serán los aportes de dinero en efectivo que el FIDEICOMITENTE deba realizar para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad y en las oportunidades establecidas en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO, según corresponda.</p>
<p>BANCO RECOLECTOR:</p>	<p>Será la institución bancaria en la que LA FIDUCIARIA solicitará la apertura de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, de acuerdo con lo establecido en este CONTRATO, o aquella que la sustituya.</p> <p>A la fecha de suscripción del presente instrumento el BANCO RECOLECTOR es el BBVA.</p>
<p>BIENES FIDEICOMETIDOS:</p>	<p>Son, en conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) los FLUJOS POR SEGURO; (ii) el TERRENO; (iii) todo lo que de hecho y por derecho le corresponda al TERRENO; (iv) el INTANGIBLE; (v) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (vi) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; (vii) las PÓLIZAS DE SEGURO; (viii) el PROYECTO; (ix) las UNIDADES INMOBILIARIAS; (x) los ESTACIONAMIENTOS; (xi) los APORTES; (xii) los DERECHOS DE COBRO; (xiii) los FLUJOS DINERARIOS; (xiv) los flujos dinerarios que se encuentren en cualquier momento acreditados en cualquiera de las CUENTAS DEL FIDEICOMISO; (xv) Las indemnizaciones que pudieran corresponder al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, derivadas de la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Quinta.



<p>BBVA:</p>	<p><i>Es el BBVA Banco Continental, empresa del sistema financiero regulada por su estatuto, por la LEY DE BANCOS y demás disposiciones legales que le resulten aplicables y con quien el FIDEICOMITENTE ha suscrito el CONTRATO DE HIPOTECA, el CONTRATO DE PRÉSTAMO y el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.</i></p> <p><i>La presente definición incluye cualquier otra institución del sistema financiero que en el futuro asuma su posición o lo sustituya en sus funciones.</i></p>
<p>CARTAS FIANZA:</p>	<p><i>Son conjuntamente, (i) las CARTAS FIANZA CONSTRUCTOR; y, (ii) CARTAS FIANZA PROVEEDORES.</i></p>
<p>CARTAS FIANZA CONSTRUCTOR:</p>	<p><i>Son las cartas fianza bancarias irrevocables, incondicionales, solidarias, de realización automática, sin beneficio de excusión que el CONSTRUCTOR solicitará que sean emitidas a favor de LA FIDUCIARIA en ejercicio del dominio fiduciario sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por una empresa bancaria de primer orden, por un monto equivalente, cuando menos, al 10% (diez por ciento) del valor total estimado de construcción de cada etapa del PROYECTO, con el objeto de garantizar el fiel cumplimiento y la buena calidad de ejecución de la obra correspondiente a dicha etapa del PROYECTO. Dicha carta fianza será emitida por 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.</i></p> <p><i>Las CARTAS FIANZAS sólo serán requeridas, en caso el CONSTRUCTOR sea distinto a Viva GyM S.A.</i></p>
<p>CARTAS FIANZA PROVEEDORES:</p>	<p><i>Son las cartas fianza bancarias irrevocables, incondicionales, solidarias, de realización automática, sin beneficio de excusión emitidas a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, endosadas a la FIDUCIARIA, por adelantos a proveedores, equivalentes al ciento cinco por ciento (105%) del desembolso solicitado.</i></p>
<p>CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN:</p>	<p><i>Es el certificado de participación que representa derechos fiduciarios en la forma en la que el mismo lo establezca, de acuerdo a lo señalado en el</i></p>

	<p>artículo 7 del REGLAMENTO; y que será emitido –de acuerdo a lo establecido en el numeral 8.3. de la Cláusula Octava- por LA FIDUCIARIA cuando sea informada por el FIDEICOMITENTE de la suscripción de un CONTRATO DE TRANSFERENCIA financiado mediante un CRÉDITO HIPOTECARIO.</p> <p>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-; y, (iii) aquellos otros derechos señalados en el numeral 8.3.2. de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.</p> <p>Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán desmaterializados, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8.3.1. de la Cláusula Octava del CONTRATO, y, serán anotados en el Registro de Certificados de Participación administrado por LA FIDUCIARIA, debiendo esta última emitir una constancia de emisión del correspondiente CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN a cada ADQUIRENTE.</p> <p>El modelo de texto de la constancia del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN se incluye como ANEXO 1 al presente CONTRATO.</p>
<p>CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA:</p>	<p>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.</p> <p>El Modelo de la CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA se encuentra descrito en el ANEXO 2 del CONTRATO.</p>



CLÁUSULA ADICIONAL DEL CONTRATO DE TRANSFERENCIA:	<p><i>Será la cláusula adicional que se incorporará a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA que a la fecha de suscripción del presente CONTRATO hayan sido celebrados por el FIDEICOMITENTE.</i></p> <p><i>El Modelo de la CLÁUSULA ADICIONAL DEL CONTRATO DE TRANSFERENCIA se encuentra descrito en el ANEXO 3.</i></p>
CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO:	<p><i>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 ESTACIONAMIENTO, en virtud a la cual LA FIDUCIARIA restituirá al FIDEICOMITENTE el dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS –de ser el caso- de acuerdo a lo regulado en el numeral 8.6. de la Cláusula Octava del presente CONTRATO.</i></p> <p><i>El modelo de CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO se encuentra descrito en el ANEXO 4 del presente CONTRATO.</i></p>
CONSTRUCTOR:	<p><i>Será una sociedad debidamente constituida de conformidad con la legislación peruana, dedicada a la actividad de construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios, quien interviene en el presente CONTRATO a efecto de conocer y aceptar los términos de su sustitución establecidos en la Cláusula Décima Tercera.</i></p> <p><i>Las PARTES dejan expresa constancia que, a la firma del presente CONTRATO, el CONSTRUCTOR será Viva GyM S.A.. Sin embargo, en caso opere la sustitución a la que hace referencia la Cláusula Décima Tercera, será considerado como CONSTRUCTOR, para todos los efectos, la empresa que sustituya a Viva GyM.</i></p> <p><i>En ese sentido, para los efectos del presente CONTRATO, se hará alusión al FIDEICOMITENTE y al CONSTRUCTOR como partes distintas.</i></p>
CONTRATO:	<p><i>Es el presente Contrato de Fideicomiso en Garantía y sus ANEXOS, según fuere o fueren modificados o ampliados de tiempo en tiempo.</i></p>
CONTRATO DE COMPRAVENTA:	<p><i>Es el Contrato de Compraventa de Inmueble suscrito en la misma fecha de suscripción del CONTRATO DE FIDEICOMISO, entre el Consorcio DHMont& CG & M</i></p>

	<p>S.A.C. y Viva GyM S.A. en virtud del cual éste último adquiere la propiedad sobre el TERRENO y se compromete a realizar el 50% (cincuenta por ciento) del proyecto de vivienda denominado "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique".</p>
<p>CONTRATO DE COMPRAVENTA ESTADO:</p>	<p>Es el Contrato de Compraventa para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario con Compromiso de Inversión de fecha 11 de mayo de 2010 suscrito entre el Consorcio DH Mont& CG & M S.A.C., la Agencia de la Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.</p>
<p>CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO:</p>	<p>Es el Contrato para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario y la Construcción de un Nuevo Aeródromo de fecha 11 de mayo de 2010 suscrito entre el Consorcio DHMont& CG & M S.A.C., la Agencia de la Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN, el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y el Ministerio de Transportes y Comunicaciones. Para efectos del presente CONTRATO, tal definición será aplicable a Viva GyM S.A. únicamente respecto del PROYECTO, sin comprender cualquier otro compromiso, obligación o pacto relacionados con temas distintos al PROYECTO.</p>
<p>CONTRATO DE HIPOTECA:</p>	<p>Es el Contrato de Constitución de Hipoteca suscrito en la misma fecha del CONTRATO DE FIDEICOMISO, entre el BBVA y el FIDEICOMITENTE, mediante el cual este último constituyó primera y preferente hipoteca sobre el TERRENO para garantizar el pago de todas las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al BBVA en virtud del CONTRATO DE PRÉSTAMO y del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.</p>
<p>CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO:</p>	<p>Son o serán los contratos mediante los cuales el BBVA otorgó al FIDEICOMITENTE líneas de crédito revolventes o no revolventes, directas e indirectas; así como, las demás facilidades crediticias otorgadas o que otorgará, con la finalidad de financiar el desarrollo de las distintas ETAPAS del PROYECTO.</p> <p>En esta definición se incluyen todas las posibles modificaciones, ampliaciones, adendas y en general cualquier otro instrumento vinculado al referido contrato.</p>



	<p><i>Asimismo, en esta definición debe considerarse el FINANCIAMIENTO ADICIONAL, que será otorgado en los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.</i></p> <p><i>BBVA se obliga a remitir dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de suscrito cada uno de los presentes documentos una copia del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO a LA FIDUCIARIA.</i></p>
<p>CONTRATO DE PRÉSTAMO:</p>	<p><i>Es el CONTRATO DE PRÉSTAMO suscrito entre el BBVA y el FIDEICOMITENTE, mediante el cual el BBVA otorgó al FIDEICOMITENTE un financiamiento para la adquisición del TERRENO. La presente definición incluye cualquier ampliación o modificación que pudiera acordarse al referido contrato.</i></p> <p><i>En esta definición se incluyen todas las posibles modificaciones, ampliaciones, adendas y en general cualquier otro instrumento vinculado al referido contrato.</i></p> <p><i>BBVA se obliga a remitir dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de suscrito el presente documento una copia del CONTRATO DE PRÉSTAMO a LA FIDUCIARIA.</i></p>
<p>CONTRATOS DE TRANSFERENCIA:</p>	<p><i>Serán los contratos de compraventa, que ha suscrito o suscribirá el FIDEICOMITENTE con los ADQUIRENTES, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1410º del Código Civil, sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS, según corresponda.</i></p> <p><i>Los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA deberán ser suscritos sustancialmente de acuerdo al modelo que como ANEXO 5 se adjunta al presente CONTRATO.</i></p> <p><i>La relación de CONTRATOS DE TRANSFERENCIA celebrados a la fecha de suscripción del CONTRATO, se encuentra detallada en el ANEXO 6.</i></p>
<p>CONVENIO DE RETRIBUCIONES:</p>	<p><i>Es el instrumento que recoge las comisiones que cobrará LA FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE por las labores detalladas en el presente CONTRATO.</i></p>
<p>CRÉDITOS HIPOTECARIOS:</p>	<p><i>Son los contratos de créditos con garantía hipotecaria que las INSTITUCIONES FINANCIERAS pudiesen celebrar con los ADQUIRENTES, de</i></p>

	<p>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.</p>
<p>CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN:</p>	<p>Es el documento en el cual se establecerán los plazos de avances de obra para la realización de las OBRAS DE EDIFICACIÓN por ETAPAS.</p> <p>El CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN forma parte del CONTRATO como ANEXO 7. La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima Segunda del CONTRATO.</p> <p>El CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN está compuesto por los siguientes plazos contractuales:</p> <p>(i) El plazo para la ejecución de las cinco mil (5,000) UNIDADES INMOBILIARIAS a las que se refiere la DECLARATORIA DE INTERÉS, será de cinco (5) años, cuyo cómputo se iniciará aun en el caso en que no se haya obtenido la aprobación de la habilitación urbana y la licencia de construcción, a partir de cumplido un (01) año de suscrito el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.</p> <p>Excepcionalmente y por única vez, el plazo anterior podrá ser prorrogado por el ESTADO en dos (2) años adicionales a los pactados, conforme a lo establecido en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.</p> <p>(ii) El plazo para la ejecución de las tres mil (3,000) UNIDADES INMOBILIARIAS adicionales, será de dos (2) años, cuyo cómputo se iniciará una vez vencido el plazo indicado en el numeral (i) anterior.</p> <p>Este plazo podrá excepcionalmente y por única vez ser prorrogado por el ESTADO en un (1) año adicional, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO.</p> <p>(iii) El FIDEICOMITENTE se obliga a la ejecución de un mínimo de mil quinientos (1,500) UNIDADES INMOBILIARIAS en un periodo no mayor de tres (3) años computados desde el inicio del plazo detallado en el numeral (i) anterior.</p>

	<p>Para efectos del CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN, resultará de aplicación la suspensión y reanudación de los plazos indicados en el numeral 7.6 del presente CONTRATO.</p>
<p>CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA:</p>	<p>Es el documento en el cual se establecerán los plazos de avances de obra para la realización de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA por ETAPAS.</p> <p>El CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA forma parte del CONTRATO como ANEXO 8. La aprobación de cualquier modificación al CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA se efectuará de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Décima Segunda del CONTRATO.</p>
<p>CRONOGRAMA DEL PROYECTO:</p>	<p>Es el documento en el cual se establecerán los plazos y avances de obra para el desarrollo integral de todas las ETAPAS del PROYECTO, incluyendo el saneamiento registral.</p> <p>El PROYECTO deberá ejecutarse de acuerdo con todas y cada una de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES. Lo anterior es sin perjuicio de lo señalado en el numeral 7.5.4 de la Cláusula Séptima.</p> <p>El CRONOGRAMA DEL PROYECTO forma parte integrante del presente CONTRATO como ANEXO 9 del mismo.</p>
<p>CRONOGRAMA LÍNEA:</p>	<p>Es el cronograma que contiene las CUOTAS LÍNEA. El CRONOGRAMA LÍNEA será remitido por el BBVA a LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (05) DÍAS HÁBILES de realizado cualquier desembolso dentro del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.</p> <p>BBVA se obliga a que las CUOTAS LINEAS generadas por cada desembolso del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO coincidan en su fecha de vencimiento.</p>
<p>CRONOGRAMA PRÉSTAMO:</p>	<p>Es el cronograma que contiene las CUOTAS PRÉSTAMO. El CRONOGRAMA PRÉSTAMO será remitido por el BBVA a LA FIDUCIARIA cuando se realice el desembolso correspondiente.</p>
<p>CRONOGRAMAS BBVA:</p>	<p>Es conjuntamente: (i) el CRONOGRAMA LÍNEA; y (ii) el CRONOGRAMA PRÉSTAMO.</p>



<p>CRONOGRAMAS:</p>	<p>Es conjuntamente: (i) el CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN; (ii) el CRONOGRAMA DE HABILITACIÓN URBANA; y (iii) el CRONOGRAMA DEL PROYECTO.</p>
<p>CUENTA ADMINISTRACIÓN:</p>	<p>Serán la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "La Fid. GMV Comas – Adm" que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en DÓLARES y/o en NUEVOS SOLES en el BBVA por cada una de las ETAPAS del PROYECTO conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima, con la finalidad de atender los requerimientos del FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR y/o SUPERVISOR, según sea el caso, para el desarrollo del PROYECTO. En la CUENTA ADMINISTRACIÓN se depositarán los (i) FLUJOS APORTES; (ii) FLUJOS DESEMBOLSOS; (iii) FLUJOS FIANZAS; y, (iv) FLUJOS SEGUROS.</p> <p>Para efectos del Impuesto a las Transacciones Financieras se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de la CUENTA ADMINISTRACIÓN.</p> <p>La administración de la CUENTA ADMINISTRACIÓN se efectuará de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Primera del CONTRATO.</p>
<p>CUENTAS DEL FIDEICOMISO:</p>	<p>Serán de manera conjunta: (i) la CUENTA ADMINISTRACIÓN; y (ii) la CUENTA RECAUDADORA.</p>
<p>CUENTA DESTINO FIDEICOMITENTE:</p>	<p>Será(n) la(s) cuenta(s) corriente(s) de libre disponibilidad del FIDEICOMITENTE abierta(s) en el BBVA en DÓLARES y/o SOLES. 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.</p>
<p>CUENTA RECAUDADORA:</p>	<p>Será(n) la(s) cuenta(s) dineraria(s) especial(es) denominada(s) "La Fid. GMV Comas – Rec" que LA FIDUCIARIA solicitará abrir en el BBVA por cada una de las ETAPAS del PROYECTO conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décima; en SOLES o DÓLARES, en donde se depositarán los FLUJOS ADQUIRENTES derivados de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</p> <p>Para efectos del Impuesto a las Transacciones Financieras se considerará al FIDEICOMITENTE como titular de la CUENTA RECAUDADORA.</p>



	<i>La administración de la CUENTA RECAUDADORA se realizará de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula Décima del CONTRATO.</i>
CUOTA LÍNEA:	<p><i>Se refiere a cada uno de los pagos periódicos de acuerdo al CRONOGRAMA LÍNEA de intereses y/o principal que debe efectuar el FIDEICOMITENTE a favor del BBVA en virtud a lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO.</i></p> <p><i>BBVA se obliga a, en caso, exista una pluralidad de CUOTA LINEA, las fechas de pago de las referidas cuotas coincidirán con la fecha de pago de la CUOTA PRÉSTAMO.</i></p>
CUOTA PRÉSTAMO:	<i>Se refiere a cada uno de los pagos periódicos de acuerdo al CRONOGRAMA PRÉSTAMO de intereses y/o principal que debe efectuar el FIDEICOMITENTE a favor del BBVA en virtud a lo establecido en el CONTRATO DE PRÉSTAMO.</i>
CUOTAS BANCO:	<i>Son conjuntamente: (i) la CUOTA LÍNEA; y (iii) la CUOTA PRÉSTAMO.</i>
DECLARATORIA DE INTERÉS:	<i>Es la Declaratoria de Interés de la Iniciativa Privada presentada por el Consorcio DHMont& CG & M S.A.C. publicada con fecha 14 y 15 de julio de 2007, en el diario oficial "El Peruano", en el diario "Expreso" y en la página web de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada -PROINVERSIÓN.</i>
DEPOSITARIO:	<i>Será la persona natural con rango gerencial o directivo del FIDEICOMITENTE que a título gratuito custodiará los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; o, quien lo sustituya de conformidad con el procedimiento señalado en la Cláusula Décima Séptima del presente CONTRATO.</i>
DERECHOS DE COBRO:	<p><i>Son conjuntamente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>(i) DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES;</i> <i>(ii) DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS;</i> <i>(iii) DERECHOS DE COBRO CARTAS FIANZA; y,</i> <i>(iv) DERECHOS DE COBRO PÓLIZAS DE SEGURO.</i>
DERECHOS DE COBRO FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL:	<i>Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros que otorguen legitimidad a su titular para exigir, demandar y recibir el pago parcial de la cuota inicial que los ADQUIRENTES deben pagar de acuerdo a lo establecido en los</i>

	<p><i>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 y le hayan aprobado el CREDITO HIPOTECARIO al ADQUIRENTE.</i></p> <p><i>Quando el importe correspondiente a la cuota inicial haya sido completado y le hayan aprobado el CREDITO HIPOTECARIO al ADQUIRENTE, el FIDEICOMITENTE se obliga a depositarlo o transferirlo a la CUENTA RECAUDADORA, de acuerdo con lo establecido en el numeral 10.7. de la Cláusula Décima del presente CONTRATO.</i></p>
<p>DERECHOS DE COBRO ADQUIRENTES:</p>	<p><i>Serán la totalidad de los derechos de crédito, presentes y futuros que otorguen legitimidad a su titular para exigir, demandar y recibir el pago de todos los importes adeudados por los ADQUIRENTES al FIDEICOMITENTE por los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, incluyendo, de ser el caso, la cuota inicial y el saldo de precio correspondiente, incluyendo los desembolsos que deban realizar las INSTITUCIONES FINANCIERAS a los ADQUIRENTES conforme a lo establecido en los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, y que en virtud del presente CONTRATO son trasferidos por el FIDEICOMITENTE al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.</i></p> <p><i>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, conforme corresponda, contra los ADQUIRENTES por no cumplir con los compromisos adoptados en los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</i></p> <p><i>La presente definición no incluye los DERECHOS DE COBRO FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL, los que serán canalizados directamente en cuentas de titularidad del FIDEICOMITENTE.</i></p>
<p>DERECHOS DE COBRO CARTAS FIANZA:</p>	<p><i>Serán la totalidad de los derechos de crédito presentes y futuros, generados en virtud de la ejecución de las CARTAS FIANZAS que serán otorgadas por el CONSTRUCTOR y/o los proveedores a favor de LA FIDUCIARIA de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO.</i></p>



<p>DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSO:</p>	<p>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, y que en virtud del presente CONTRATO son transferidos por éste al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.</p>
<p>DERECHOS DE COBRO PÓLIZAS DE SEGURO:</p>	<p>Serán la totalidad de los derechos de crédito presentes y futuros, generados en virtud de la ejecución de las PÓLIZAS DE SEGURO, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 9.1. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.</p>
<p>DESEMBOLSOS:</p>	<p>Serán todas las sumas de dinero proveniente del financiamiento que ha otorgado y que en futuro podría otorgar el FIDEICOMISARIO SENIOR a favor del FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, en virtud al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO. 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 y CONTRATO DE PRÉSTAMO, sean depositados en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.</p>
<p>DÍA HÁBIL:</p>	<p>Es cualquier día, distinto de sábado, domingo o un feriado, en el cual los bancos comerciales estén autorizados u obligados a abrir sus oficinas en la ciudad de Lima y la provincia constitucional del Callao, de acuerdo a las LEYES APLICABLES.</p>
<p>DOCUMENTOS FINANCIAMIENTO: DEL</p>	<p>Son, en forma conjunta, los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO; (ii) el CONTRATO DE PRÉSTAMO; y, (iii) el presente CONTRATO. <p>La presente definición incluye cualquier ampliación y/o modificación de los mencionados documentos, así como los demás documentos que las PARTES deban celebrar o suscribir para implementar y formalizar el financiamiento otorgado y garantizar su correcta ejecución.</p>
<p>DÓLARES o US\$ o \$:</p>	<p>Es la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.</p>

ESTADO:	<i>Es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.</i>
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES:	<p><i>Son las especificaciones técnicas finales de: (i) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; y (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; las mismas que serán aprobadas por el SUPERVISOR de acuerdo al procedimiento descrito en el numeral 9.2. de la Cláusula Novena del CONTRATO.</i></p> <p><i>Cualquier modificación a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES propuesta por el FIDEICOMITENTE para cada una de las ETAPAS, deberá ser revisada y aprobada por el FIDEICOMISARIO SENIOR, conforme a la cláusula antes indicada.</i></p> <p><i>Las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES deberán cumplir con lo establecido en la DECLARATORIA DE INTERÉS, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y el CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL ESTADO, las mismas que se detallan en la MEMORIA DESCRIPTIVA.</i></p>
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES:	<p><i>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 10, declarando el FIDEICOMITENTE que han sido elaborados de acuerdo a lo establecido en la DECLARATORIA DE INTERÉS, el CONTRATO DE COMPRAVENTA ESTADO, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, y las LEYES APLICABLES.</i></p> <p><i>Cualquier modificación a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES, deberá ser revisada y aprobada de mutuo acuerdo por el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR.</i></p> <p><i>Las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES deberán cumplir con lo establecido en la DECLARATORIA DE INTERÉS, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, y, el CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL ESTADO, las mismas que se detallan en la MEMORIA DESCRIPTIVA.</i></p>
ESTACIONAMIENTOS:	<i>Serán aquellos bienes inmuebles asignados al parqueo de vehículos que forman parte del PROYECTO de acuerdo a las ESPECIFICACIONES</i>



	<p><i>TÉCNICAS DE OBRA GENERALES, los mismos que se independizarán de los lotes correspondientes al SECTOR RESIDENCIAL en virtud del desarrollo del PROYECTO.</i></p> <p><i>Los ESTACIONAMIENTOS serán entregados y transferidos por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA y siempre y cuando se cumplan con las LEYES APLICABLES.</i></p>
ETAPAS:	<i>Serán las etapas de desarrollo del PROYECTO definidas en el ANEXO 11 de este CONTRATO, las mismas que se encuentran especificadas en dicho ANEXO.</i>
EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO:	<i>Serán conjuntamente, (i) EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTES; (ii) EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE; y, (iii) EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL ESTADO.</i>
EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTES:	<p><i>Serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento o una causal de cesión de posición contractual del CONTRATO DE TRANSFERENCIA en virtud del respectivo CRÉDITO HIPOTECARIO otorgados por las INSTITUCIONES FINANCIERAS, por parte de los ADQUIRENTES; 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 respectivo ADQUIRENTE en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA.</i></p> <p><i>Asimismo, frente a un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO ADQUIRENTE, el FIDEICOMITENTE tendrá la facultad de resolver el respectivo CONTRATO DE TRANSFERENCIA.</i></p>
EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE:	<i>Significa cualquiera de los eventos, hechos o circunstancias que configuren un incumplimiento o un cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, por parte del FIDEICOMITENTE, según sea el caso, de cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.</i>
EVENTO DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL ESTADO:	<i>Serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento al CONTRATO DE DESARROLLO</i>

	<p>INMOBILIARIO o al presente CONTRATO.</p> <p>La verificación de un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL ESTADO faculta al ESTADO a solicitar a LA FIDUCIARIA la sustitución del CONSTRUCTOR, de acuerdo a los mecanismos y procedimiento establecidos en la Cláusula Décimo Tercera del CONTRATO.</p>
<p>EVEN TO ADVERSO</p> <p>SUSTANCIALMENTE</p>	<p>Será un evento que pueda afectar adversamente y de manera sustancial la condición financiera y/o económica, costos, operaciones, negocios, propiedades o derechos del FIDEICOMITENTE respecto del PROYECTO o del PROYECTO mismo y que pueda afectar la capacidad de cumplimiento de las obligaciones del FIDEICOMITENTE respecto del PROYECTO y/o de cualquier otra obligación establecida en el presente CONTRATO, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y/o en la DECLARATORIA DE INTERÉS, tales como: (i) la posibilidad comercial, técnica y/o económica del FIDEICOMITENTE de cumplir con cualquiera de sus obligaciones bajo este CONTRATO, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO y/o la DECLARATORIA DE INTERÉS, según corresponda; (ii) la validez, viabilidad o ejecutabilidad de este CONTRATO, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO o del PROYECTO o de los derechos o beneficios o remedios disponibles para cualquiera de las PARTES; (iii) cualquier cambio de las LEYES APLICABLES producidas con posterioridad a la suscripción del presente CONTRATO, que afecte negativamente el desarrollo técnico, económico y/o comercial del PROYECTO, lo que incluye el cambio en la normatividad de los programas y/o productos promovidos por el ESTADO en condiciones menos favorables a las existentes a la fecha de la DECLARATORIA DE INTERÉS; (iv) la desaprobación, anulación y/o cualquier acto que deje sin efecto el anteproyecto y/o cualquier título habilitante, permiso o licencia necesaria para el desarrollo del PROYECTO, a pesar de haber sido elaborado conforme a los términos de la DECLARATORIA DE INTERÉS, por parte de la Municipalidad o entidad correspondiente, y/o, (v) cambios en las condiciones políticas, financieras, crediticias o económicas del país que afecten o restrinjan el desarrollo de inversiones, el mercado inmobiliario, el otorgamiento de garantías o créditos hipotecarios y/o la demanda de productos inmobiliarios, en</p>



	<i>relación con el contexto existente al momento de la DECLARATORIA DE INTERÉS.</i>
FIDEICOMISARIO SENIOR:	<i>Es el BBVA.</i>
FIDEICOMISARIOS JUNIOR:	<i>Es el ESTADO.</i>
FIDEICOMISARIOS:	<i>Son, conjuntamente: (i) el FIDEICOMISARIO SENIOR; y, (ii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR.</i>
FINANCIAMIENTO ADICIONAL:	<p><i>Será el financiamiento adicional al CONTRATO DE PRÉSTAMO y al CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO que otorgue el BBVA al FIDEICOMITENTE, que será destinado por el FIDEICOMITENTE para el desarrollo y ejecución del PROYECTO.</i></p> <p><i>Los términos y condiciones del FINANCIAMIENTO ADICIONAL se encuentran regulados en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO. El monto del FINANCIAMIENTO ADICIONAL será comunicado por el BBVA a LA FIDUCIARIA dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes de suscrito el presente CONTRATO.</i></p>
FIDEICOMITENTE:	<i>Es Viva GyM S.A.</i>
FLUJOS ADQUIRENTES:	<p><i>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.</i></p> <p><i>La presente definición incluye los FLUJOS DINERARIOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL, una vez que se hayan cumplido con las condiciones estipuladas en el numeral 10.7. de la Cláusula Décima, los mismos que serán transferidos por el PROMOTOR al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.</i></p> <p><i>Los FLUJOS ADQUIRENTES deberán ser acreditados en la CUENTA RECAUDADORA.</i></p>
FLUJOS APORTES:	<p><i>Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los APORTES que el FIDEICOMITENTE se ha obligado a destinar al PROYECTO en mérito a lo establecido en el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO.</i></p> <p><i>Tales sumas de dinero deberán acreditarse en la CUENTA ADMINISTRACIÓN.</i></p>

FLUJOS DESEMBOLSOS:	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS , sin restricción ni limitación alguna, que deberán ser acreditados por el FIDEICOMISARIO en la CUENTA ADMINISTRACIÓN .
FLUJOS FIANZA:	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de la ejecución de cualquiera de las CARTAS FIANZA , y que deberán acreditarse en la CUENTA DE ADMINISTRACIÓN , conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Primera .
FLUJOS SEGUROS:	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de la ejecución de cualquiera de las PÓLIZAS DE SEGUROS , y que deberán acreditarse en la CUENTA ADMINISTRACIÓN , conforme a lo establecido en la Cláusula Novena .
FLUJOS FINANCIAMIENTO 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. Estos flujos serán depositados por el FIDEICOMITENTE en la CUENTA RECAUDADORA una vez que se haya completado el 100% de la cuota inicial.
FLUJOS DINERARIOS:	Son conjuntamente: (i) los FLUJOS ADQUIRENTES ; (ii) los FLUJOS APORTES ; (iii) los FLUJOS DESEMBOLSOS ; (iv) los FLUJOS FIANZAS ; (v) los FLUJOS SEGUROS ; y, (vi) los FLUJOS FRACCIONAMIENTO CUOTA INICIAL .
INSTITUCIONES FINANCIERAS:	Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional (incluyendo al BBVA) que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS .
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, los planos de arquitectura, planos de estructuras, planos sanitarios, planos eléctricos y planos de equipamiento, MEMORIA



	<p><i>DESCRIPTIVA, licencias correspondientes, certificado de finalización de obra, declaratoria de fábrica, hasta la independización respectiva.</i></p>
<p>INSTRUCCIÓN:</p>	<p><i>Es la comunicación remitida por escrito por el SUPERVISOR a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO y al FIDEICOMITENTE de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.4.3. del CONTRATO.</i></p> <p><i>Las INSTRUCCIONES deberán ser remitidas mediante un archivo electrónico, el mismo que deberá contener de manera clara y específica todas y cada una de las operaciones que han sido aprobadas por el SUPERVISOR a efecto que LA FIDUCIARIA las procese mediante el sistema informático que opera el BBVA siendo en este supuesto aplicables los límites de operaciones establecidas en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES.</i></p> <p><i>LA FIDUCIARIA atenderá la INSTRUCCIÓN del SUPERVISOR siempre que la misma cuente con la previa aprobación del FIDEICOMISARIO SENIOR de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral 11.7.2. de la Cláusula Undécima del presente CONTRATO.</i></p>
<p>LA FIDUCIARIA:</p>	<p><i>Es La Fiduciaria S.A. quien declara ser una sociedad anónima constituida y en existencia de conformidad con la legislación de la República del Perú, autorizada para operar como Empresa de Servicios Fiduciarios por la SBS, de conformidad con la Resolución SBS No. 243-2001, de fecha 30 marzo de 2001, encontrándose facultada para administrar patrimonios fideicometidos.</i></p>
<p>LEY DE BANCOS:</p>	<p><i>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 No. 26702, conforme haya sido o pueda ser modificada de tiempo en tiempo.</i></p>
<p>LEYES APLICABLES:</p>	<p><i>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.</i></p>
<p>MEMORIA DESCRIPTIVA:</p>	<p><i>Es la memoria descriptiva del PROYECTO en la que se detallan las principales características y especificaciones técnicas del PROYECTO, de</i></p>

	<p>conformidad con lo establecido en la DECLARATORIA DE INTERÉS, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, el CONTRATO DE COMPRAVENTA, y, el CONTRATO DE COMPRAVENTA CON EL ESTADO.</p> <p>La MEMORIA DESCRIPTIVA forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 12.</p>
<p>NUEVOS SOLES o S/.</p>	<p>Es la moneda de curso legal en la República del Perú.</p>
<p>OBLIGACIONES GARANTIZADAS:</p>	<p>Son conjuntamente, (i) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO SENIOR; y, (ii) las OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR.</p>
<p>OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO SENIOR:</p>	<p>Son todas y cada una de las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE frente al BBVA en virtud del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO.</p> <p>Así como las obligaciones de pago del principal e intereses compensatorios y, de ser el caso, moratorios derivados del CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO, 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 y el CONTRATO DE PRÉSTAMO, así como los contratos complementarios, las respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones que en su oportunidad se acuerde a dichos documentos.</p> <p>Forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE en virtud al CONTRATO así como los tributos, gastos y costos que se generen como consecuencia de la constitución, administración, tasación, defensa, ejecución y devolución, de ser el caso, del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, incluyendo: (i) la remuneración y comisiones de LA FIDUCIARIA; (ii) los portes, comisiones o tributos que se puedan generar por el mantenimiento de las cuentas del fideicomiso, así como por las transferencias que se efectúen desde éstas; (iii) los gastos notariales, registrales, de abogados, a terceros especializados, de publicación en el Diario Oficial "El Peruano"</p>



	<p>conforme lo establecido en el artículo 245 de la LEY DE BANCOS y tasaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, judiciales, extrajudiciales y de arbitraje derivados del presente CONTRATO; (iv) los tributos que se adeuden con relación a los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, existentes o por crearse en el futuro; (v) la remuneración y comisiones del SUPERVISOR; y, (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriormente señalados, los mismos que serán atendidos por el FIDEICOMITENTE.</p>
<p>OBLIGACIONES GARANTIZADAS FIDEICOMISARIO JUNIOR:</p>	<p>Son todas aquellas obligaciones asumidas por el FIDEICOMITENTE, en su calidad de PROMOTOR, vinculadas al desarrollo, construcción y cumplimiento cabal y oportuno del PROYECTO en estricto cumplimiento de las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS FINALES y las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRAS GENERALES.</p> <p>Asimismo, serán aquellos eventos que constituyan un incumplimiento al CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO o al presente CONTRATO, configurándose un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO EN PERJUICIO DEL ESTADO.</p>
<p>OBRAS DE EDIFICACIÓN:</p>	<p>Será la edificación que se levantará sobre el TERRENO de acuerdo a las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA GENERALES y las ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE OBRA FINALES, conforme con el CRONOGRAMA DE EDIFICACIÓN y que incluirá, la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los ESTACIONAMIENTOS y las demás obras civiles que requiera cada ETAPA del PROYECTO.</p> <p>Las OBRAS DE EDIFICACIÓN formarán parte del PROYECTO y serán ejecutadas por ETAPAS.</p>
<p>OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA:</p>	<p>Serán todas y cada una de las obras a ser realizadas por el CONSTRUCTOR – por encargo del FIDEICOMITENTE - sobre el TERRENO a efecto de obtener la aprobación de la habilitación urbana por la Municipalidad de Comas, 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</p>



	<p>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.</p> <p>Las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA formarán parte del PROYECTO y serán ejecutadas por ETAPAS.</p>
<p>PARTES:</p>	<p>Son conjuntamente: (i) el FIDEICOMITENTE; (ii) el FIDEICOMISARIO SENIOR; (iii) el FIDEICOMISARIO JUNIOR; (iv) LA FIDUCIARIA; y (v) el SUPERVISOR.</p>
<p>PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:</p>	<p>Es el patrimonio fideicometido constituido por los BIENES FIDEICOMETIDOS y por todo lo que de hecho o de derecho corresponda a los mismos.</p>
<p>PERSONA:</p>	<p>Será aquella persona natural o jurídica, nacional o extranjera, asociación de hecho o de derecho, fideicomiso, entidad del gobierno o similar.</p>
<p>PODER:</p>	<p>Será el poder irrevocable que los ADQUIRENTES otorgarán a favor de LA FIDUCIARIA y del FIDEICOMITENTE, a efecto que éstos, indistintamente, puedan suscribir los documentos públicos o privados que sean necesarios y recabar la documentación que pueda ser requerida a efecto de regularizar, formalizar y/o inscribir en los Registros Públicos correspondientes, las transferencias de propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS y/o los ESTACIONAMIENTOS, según corresponda, a favor de los ADQUIRENTES y de constituir e inscribir las hipotecas otorgadas mediante las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS, de ser el caso.</p> <p>El PODER estará contenido en una Cláusula Adicional de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</p> <p>El PODER entrará en vigencia cuando se verifique la inscripción de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS en los registros públicos correspondientes.</p> <p>El modelo de PODER para los contratos que ya han sido suscritos a la fecha del presente CONTRATO, se encuentra incluido en la Cláusula Adicional de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</p>

<p>PÓLIZA CAR:</p>	<p>Será la Póliza de Todo Riesgo Contratista (Construction All Risk - CAR), que -conforme lo dispuesto en el numeral 9.1.1. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO- el CONSTRUCTOR contratará con una compañía de seguros' de primer nivel durante la de construcción de cada ETAPA del PROYECTO y mantendrá vigente respecto de las OBRAS DE EDIFICACIÓN hasta la culminación de las mismas -lo cual se acreditará con el otorgamiento de la conformidad de obra respectiva- de acuerdo a lo dispuesto por los numerales 7.3. y 7.5. de la Cláusula Séptima del CONTRATO. La Póliza CAR deberá incluir las coberturas usuales según las mejores prácticas de la industria a satisfacción del FIDEICOMISARIO SENIOR.</p>
<p>PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL:</p>	<p>Será la Póliza de Seguro Global contra todo riesgo (incluyendo robo) e incendio, que -conforme a lo dispuesto en el numeral 9.1.2. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO- el FIDEICOMITENTE, una vez concluidas las OBRAS DE EDIFICACIÓN, contratará por cada ETAPA del PROYECTO respecto de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS y ESTACIONAMIENTOS de dicha ETAPA hasta que se cumplan las condiciones y términos señalados en numeral 9.1 de la Cláusula Novena del presente CONTRATO.</p>
<p>PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL :</p>	<p>Será la Póliza de Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual - que conforme a lo dispuesto en el numeral 9.1. de la Cláusula Novena del presente CONTRATO- el FIDEICOMITENTE contratará a favor de LA FIDUCIARIA durante la duración del presente CONTRATO.</p>
<p>PÓLIZAS DE SEGUROS:</p>	<p>Serán de manera conjunta: (i) la PÓLIZA CAR; (ii) las PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL; y, (iii) la PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL.</p>
<p>PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN:</p>	<p>Será o serán los documentos en los cuales se establecerán los presupuestos proyectados para la ejecución de cada una de las ETAPAS del PROYECTO. El PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN del PROYECTO forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 13. Cualquier modificación al PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN deberá ser aprobada de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Duodécima del CONTRATO.</p>

	<p>El FIDEICOMITENTE realizará la presentación de los presupuestos de obra de edificación por cada una de las ETAPAS del PROYECTO, debiendo aplicarse el procedimiento de aprobación o modificación establecido en la Cláusula Duodécima del CONTRATO.</p>
<p>PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN:</p>	<p>Es o serán los documentos en los cuales se establecerán los presupuestos proyectados para la ejecución de la habilitación urbana de cada ETAPA del PROYECTO.</p> <p>El PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN del PROYECTO forma parte del presente CONTRATO como ANEXO 14. Cualquier modificación al PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN deberá ser aprobada de acuerdo al procedimiento establecido en la Cláusula Duodécima del CONTRATO.</p> <p>El FIDEICOMITENTE realizará la presentación de los presupuestos de obras de habilitación por cada una de las ETAPAS del PROYECTO, debiendo aplicarse el procedimiento de aprobación o modificación establecido en la Cláusula Duodécima del CONTRATO</p>
<p>PRESUPUESTOS:</p>	<p>Son conjuntamente: (i) el PRESUPUESTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN; y, (ii) el PRESUPUESTO DE OBRAS DE HABILITACIÓN.</p>
<p>PROCESO DE TITULACIÓN:</p>	<p>Es el proceso de titulación y saneamiento administrativo municipal y registral de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS, el mismo que culminará con la inscripción registral de la independización de todas y cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS en los Registros Públicos.</p>
<p>PROMOTOR:</p>	<p>Es el FIDEICOMITENTE, una sociedad constituida y en existencia de conformidad con la legislación peruana que, de conformidad con su objeto social, se encuentra facultada para dedicarse a toda clase de actividades relacionadas con la industria inmobiliaria y, en general, al desarrollo, gerencia y administración de proyectos inmobiliarios.</p>
<p>PROYECTO:</p>	<p>Es el proyecto inmobiliario denominado "Parques de Comas" en virtud del "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi hogar y Mi Vivienda Ciudad del Sol de</p>



	<p>Collique" que se desarrollará por ETAPAS 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 la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS.</p> <p>El PROYECTO está constituido por un mínimo de ocho mil (8,000) UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS que correspondan a las mismas de acuerdo a las LEYES APLICABLES. Del mismo modo, para efectos del presente CONTRATO, el PROYECTO incluye las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y las OBRAS DE EDIFICACIÓN, la aprobación de la habilitación urbana, la obtención de las licencias correspondientes, la conformidad de obra, declaratoria de fábrica, independización, inscripción, entrega y transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES.</p>
REGLAMENTO:	<p>Es el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, aprobado mediante Resolución SBS No. 1010-99, así como las normas que lo modifiquen en el futuro.</p>
SBS:	<p>Es la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondo de Pensiones, o la entidad que la reemplace en sus funciones.</p>
SECTOR EQUIPAMIENTO URBANO:	<p>Es el área del TERRENO, que –una vez concluidas las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA conforme al procedimiento de independización detallado en la Cláusula Séptima del presente CONTRATO- será aportada a las entidades correspondientes, detalladas en el ANEXO 15, según lo regulado en las LEYES APLICABLES, con la finalidad de obtener la conformidad a las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de la ETAPA correspondiente, necesaria para la realización del PROYECTO, de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.2.3, la misma que se describe en el plano que se adjunta al presente CONTRATO como ANEXO 16. Esta definición no comprende los aportes para Educación y Otros Usos que se realizarán con cargo a la UNIDAD INMOBILAIRIA 3, en consecuencia –a la fecha de firma del CONTRATO- los aportes a realizar con la presente área serán los de Recreación y Parques.</p>
SECTOR LIBRE:	<p>Es el área del TERRENO que será determinado por el FIDEICOMITENTE una vez la autoridad competente</p>

	<p><i>apruebe las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA con construcción simultánea de las ETAPAS en la que se encuentre ubicado este sector, y que será restituida a favor del FIDEICOMITENTE de acuerdo al procedimiento establecido en el numeral 7.2.6. de la Cláusula Séptima del presente CONTRATO.</i></p> <p><i>Asimismo, queda establecido que sobre este SECTOR LIBRE se tendrá plena libertad para desarrollar y/o edificar sectores o equipamientos de diversa naturaleza, unidades habitacionales u obras adicionales en general, a los que no les será de aplicación plazos, precios, especificaciones ni demás compromisos asumidos en la DECLARATORIA DE INTERÉS. De manera excepcional, el FIDEICOMITENTE podrá construir sobre este sector UNIDADES INMOBILIARIAS que no hayan sido desarrolladas y construidas sobre el SECTOR RESIDENCIAL.</i></p>
<p>SECTOR RESIDENCIAL:</p>	<p><i>Son las áreas del TERRENO descritas en el plano que se adjunta al presente CONTRATO como ANEXO 17, y que se compone de los lotes de terreno -descritos en el referido plano- que se independizarán del TERRENO una vez concluidas las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA de cada una de las ETAPAS, sobre la cual se construirán las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS, de ser el caso.</i></p>
<p>SUPERVISOR:</p>	<p><i>Será la empresa designada de conformidad con la Segunda Cláusula Adicional, que realizará las funciones que se indican en el presente CONTRATO. El SUPERVISOR sólo podrá ser sustituido por decisión del FIDEICOMISARIO SENIOR.</i></p>
<p>TERRENO:</p>	<p><i>Es el inmueble con un área de 295,762.66 m2 ubicado por el frente en la Urb. El Retablo y por el fondo con la UNIDAD INMOBILIARIA 3, la Av. Porvenir y la UNIDAD INMOBILIARIA 2, inscrita en la Partida N° 12546693 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que es producto de la independización, conjuntamente con la UNIDAD INMOBILIARIA 2 y la UNIDAD INMOBILIARIA 3 de la Partida N° 12527515 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, sobre la cual se desarrollará el PROYECTO. El propietario de dicho TERRENO es el FIDEICOMITENTE.</i></p>
<p>UNIDAD INMOBILIARIA 2:</p>	<p><i>Es el inmueble con un área de 333,933.34 m2 ubicado por el frente con la Av. El Porvenir, por la</i></p>



	<p>derecha y al fondo con el TERRENO, inscrita en la Partida N° 12546694 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que es producto de la independización, conjuntamente con el TERRENO y la UNIDAD INMOBILIARIA 3 de la Partida N° 12527515 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.</p>
<p>UNIDAD INMOBILIARIA 3:</p>	<p>Es el inmueble con un área de 13,178.03 m² ubicado por el frente con la Av. El Porvenir, por la derecha con el Programa de Vivienda Los Quipus, por la izquierda y por el fondo con el TERRENO, inscrita en la Partida N° 12546695 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, que es producto de la independización, conjuntamente con el TERRENO y la UNIDAD INMOBILIARIA 2 de la Partida N° 12527515 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y cuyo destino es la realización de los aportes para educación y otros usos.</p> <p>A la fecha el titular de la UNIDAD INMOBILIARIA 3 es Consorcio DH Mont& CG & M S.A.C.</p>
<p>UNIDADES INMOBILIARIAS:</p>	<p>Serán las unidades de vivienda o departamentos, que se independicen de los lotes de terreno correspondientes al SECTOR RESIDENCIAL, en virtud al desarrollo del PROYECTO. Dichas unidades serán transferidas por el FIDEICOMITENTE a favor de los ADQUIRENTES, una vez suscritas las CLÁUSULAS ADICIONALES DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, en virtud a los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA.</p> <p>Las UNIDADES INMOBILIARIAS comprenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Dos Mil Quinientas (2,500) enmarcadas dentro del Programa Techo Propio, bajo la modalidad de adquisición de vivienda nueva (o su equivalente); (ii) Dos Mil Quinientas (2,500) enmarcadas dentro del Programa Crédito Proyecto Mi Hogar (o su equivalente); y, (iii) Tres Mil (3,000) enmarcadas dentro del Programa MiVivienda, Crédito Proyecto Mi Hogar o Programa Techo Propio (o sus equivalentes). <p>Al respecto, queda establecido que, en caso de acuerdo a las LEYES APLICABLES se eliminara cualquiera de los programas de vivienda social antes referidos, las UNIDADES INMOBILIARIAS correspondientes al programa de vivienda social eliminado podrán enmarcarse dentro de cualquiera</p>



	<p>de los programas que se mantengan vigentes, a entera discreción del FIDEICOMITENTE.</p> <p>Se deja expresa constancia que, a la fecha de suscripción del presente CONTRATO, el Programa Crédito Proyecto Mi Hogar ya no se encuentra vigente; motivo por el cual, las partes acuerdan que las dos mil quinientos (2,500) UNIDADES INMOBILIARIAS enmarcadas dentro del mismo, serán ejecutadas, a discreción del FIDEICOMITENTE, dentro de los Programas Techo Propio y/o MiVivienda, con la única limitación de que los valores de cada una de las referidas viviendas no excedan de 25 UIT's y sus acabados no sean inferiores a los establecidos para el programa TECHO PROPIO.</p> <p>Asimismo, la presente definición incluye a aquellas áreas o edificaciones del PROYECTO, que serán destinados para usos y servicios comunes, de conformidad con las LEYES APLICABLES.</p>
--	--

TERCERA:

ANTECEDENTES

- 3.1. El FIDEICOMITENTE es una empresa dedicada a la gestión, promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios. El BBVA ha suscrito con el FIDEICOMITENTE el CONTRATO DE PRÉSTAMO, a efecto de otorgar a éste el financiamiento necesario para la adquisición del TERRENO. Por su parte el FIDEICOMITENTE ha suscrito con el Consorcio DHMont CG & M S.A.C. el CONTRATO DE COMPRAVENTA, en virtud del cual ha adquirido la propiedad del TERRENO.
- 3.2. De acuerdo al CONTRATO DE COMPRAVENTA, EL PROMOTOR se ha comprometido a desarrollar y concluir el PROYECTO –según los términos de la DECLARATORIA DE INTERÉS y el CONTRATO DE COMPRAVENTA ESTADO.
- 3.3. De otro lado, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISARIO SENIOR suscribieron el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO, en virtud del cual el FIDEICOMISARIO SENIOR otorgó un financiamiento para el desarrollo del PROYECTO.
- 3.4. En atención a lo señalado en los numerales precedentes, a efectos de garantizar el cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las PARTES han acordado suscribir el presente CONTRATO.

CUARTA:

OBJETO DEL CONTRATO

- 4.1. El objeto del presente CONTRATO es la constitución de un fideicomiso, con carácter irrevocable con el objeto de llevar a cabo el desarrollo del PROYECTO en estricto cumplimiento de la DECLARATORIA DE INTERÉS, en virtud del cual el FIDEICOMITENTE de



conformidad con lo previsto en los artículos 241° y 274° de la LEY DE BANCOS, transfiere en dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA conforme a lo establecido en el presente CONTRATO, los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como todo aquello que de hecho y por derecho le corresponda a los mismos.

- 4.2. La finalidad del presente CONTRATO es, (i) la administración de los BIENES FIDEICOMETIDOS; (ii) que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO sirva de garantía del fiel y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; (iii) servir como medio de pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, según corresponda, conforme con los procedimientos establecidos en este CONTRATO; (iv) administrar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO a efecto que el FIDEICOMITENTE ejecute, desarrolle y concluya el PROYECTO, se restituya la propiedad a favor del FIDEICOMITENTE, y éste transfiera la propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS debidamente culminadas a favor de cada uno de los ADQUIRENTES; debiendo constituir a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS las garantías hipotecarias que correspondan a los CRÉDITOS HIPOTECARIOS concedidos.

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, de ser el caso, siempre en caso haya una previa autorización de los FIDEICOMISARIOS, según corresponda.

- 4.3. Finalmente, también es finalidad del presente CONTRATO que, en caso el FIDEICOMITENTE no cumpla cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, LA FIDUCIARIA, a solicitud de los FIDEICOMISARIOS, según corresponda, ante la ocurrencia de cualquier hecho que califique como uno de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO, proceda de conformidad con lo establecido en Cláusula Décima Tercera del presente CONTRATO.

QUINTA:

DE LAS DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE

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

- 5.1. Es una sociedad anónima debidamente constituida e inscrita 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. De forma previa al CONTRATO, ha adoptado todos los acuerdos societarios necesarios para celebrarlo 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.
- 5.4. Es el legítimo titular de los BIENES FIDEICOMETIDOS, y posee libre y plena facultad de disposición sobre los mismos de acuerdo a lo establecido en los términos y condiciones

del presente CONTRATO, y, éstos no se encuentran, según corresponda, libres de cargas y gravámenes.

Asimismo, el FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de suscripción del CONTRATO, el TERRENO no cuenta con posesiones informales ni ocupantes precarios que imposibiliten o perturben la posesión del FIDEICOMITENTE sobre el TERRENO y el desarrollo del PROYECTO, situación que se mantendrá durante la vigencia del mismo.

- 5.5. La celebración del presente CONTRATO, así como 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; (iii) ningún derecho de tercero; (iv) ninguna orden o sentencia de cualquier tribunal –judicial o arbitral- u otra dependencia judicial o administrativa que le sea aplicable, o (v) ningún contrato, hipoteca, garantía mobiliaria, instrumento u otro compromiso legalmente obligatorio que le resulta aplicable.
- 5.6. El presente fideicomiso no requiere para su validez y eficacia, de la intervención, aceptación ni convalidación de PERSONA o entidad alguna de persona o entidad alguna adicional a los suscriptores del presente CONTRATO, para los efectos de perfeccionar, en su oportunidad, la transferencia en dominio fiduciario de los BIENES FIDEICOMETIDOS que se incorporarán al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 5.7. No tiene pendiente ningún litigio o controversia judicial, arbitral o procedimiento administrativo que pudiera: (i) impedir la transferencia en fideicomiso de los BIENES FIDEICOMETIDOS a favor de LA FIDUCIARIA; (ii) afectar o limitar su capacidad para desarrollar y concluir el PROYECTO y cumplir con las obligaciones derivadas de este CONTRATO; o (iii) afectar la legalidad, validez, eficacia o ejecutabilidad del presente CONTRATO. Con excepción del proceso judicial de nulidad de acto jurídico iniciado por el señor Carlos Alberto Prado Flores ante el Quinto Juzgado Civil de Lima.
- 5.8. Conoce que, como consecuencia de la transferencia fiduciaria producida en virtud de la suscripción del presente CONTRATO, se encontrará imposibilitado de constituir con posterioridad a ella, garantías y afectar o disponer en modo alguno de los BIENES FIDEICOMETIDOS transferidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. Está exceptuada de esta restricción la celebración de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA a que se refiere este CONTRATO.
- 5.9. No mantiene obligaciones tributarias, formales o sustanciales, materiales, vinculadas a los BIENES FIDEICOMETIDOS frente a las autoridades competentes, sean éstas adscritas al gobierno central, regional o local, referidas a cualquiera de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 5.10. Que las personas designadas en la Cláusula Vigésima Tercera del presente CONTRATO como personas de contacto, cuentan con poderes de representación para realizar todos los actos necesarios para la administración del presente PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 5.11. El FIDEICOMITENTE declara que la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO cumple con todos los requisitos solicitados por (i) el artículo 16° del REGLAMENTO; y (ii) los Requerimientos Mínimos Obligatorios en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario de Administración de Flujos y Garantía.

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

5.12 Cuenta con amplia experiencia reconocida en el mercado fiduciario tanto en la estructuración como en la administración de fideicomisos inmobiliarios, que le permite asumir el dominio fiduciario y administrar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en los términos establecidos en el presente CONTRATO.

Las PARTES acuerdan expresamente que también podrá constituir un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE la falsedad o inexactitud de cualquiera de las declaraciones y garantías contenidas en la presente Cláusula.

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, según corresponda, el dominio fiduciario sobre (i) el INTANGIBLE, (ii) el TERRENO y todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, (iii) los APORTES, (iv) los DERECHOS DE COBRO; y, (v) los FLUJOS DINERARIOS.

Asimismo, en virtud del presente CONTRATO el FIDEICOMITENTE transfiere a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA irrevocablemente y sujeto a que existan, el dominio fiduciario sobre: (i) los FLUJOS POR SEGURO; (ii) las OBRAS DE EDIFICACIÓN; (iii) las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA; (iv) las PÓLIZAS DE SEGURO; (v) el PROYECTO; y (vi) las UNIDADES INMOBILIARIAS, (vii) los ESTACIONAMIENTOS; (xiii) los APORTES; (ix) las indemnizaciones que pudieran corresponder al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, derivadas de la defensa del mismo; y, (xiii) en general, todos los demás bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. 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 existan.

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 -que tengan la calidad de bienes muebles- para la



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

De igual manera, con respecto a la transferencia de las PÓLIZAS DE SEGURO, las mismas se perfeccionarán con el endoso respectivo que de acuerdo a lo establecido en el numeral 9.1.4. 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, el dominio fiduciario y ejercitar todos los actos necesarios respecto del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, para cumplir la finalidad del presente fideicomiso de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO.*
- 6.5. *El FIDEICOMITENTE deberá lograr la inscripción de la transferencia en dominio fiduciario sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS (así como de cualquier modificación contractual) ante el Registro Mobiliario de Contratos y/o el Registro de Propiedad Inmueble, de ser el caso, en un plazo de sesenta (60) DÍAS HÁBILES desde la fecha de suscripción del CONTRATO. Para ello, LA FIDUCIARIA supervisará y colaborará, por cuenta y costo del FIDEICOMITENTE, en el proceso de las inscripciones antes indicadas.*
- 6.6. *Por medio del CONTRATO, las PARTES autorizan al CONSTRUCTOR para que ejecute las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, y/o INDEPENDIZACIÓN, y/o las OBRAS DE EDIFICACIÓN y/o, 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, supuesto en el cual se procederá de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décima Tercera 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 la Recepción de Obras de la Habilitación Urbana y su respectiva inscripción, la Conformidad de Obra del PROYECTO y la Independización de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, ya sea que éstas sean realizadas directamente por el CONSTRUCTOR o por un tercero, -de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.2-, la Declaratoria de Fábrica, y los demás actos administrativos que sean necesarios ante la Municipalidad de Comas, los Registros Públicos y demás entidades administrativas competentes que resulten necesarios o convenientes para la ejecución del PROYECTO.*
- 6.7. *La transferencia fiduciaria de los DERECHOS DE COBRO y los FLUJOS DINERARIOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se produce en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el CONTRATO DE TRANSFERENCIA, el CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y el CONTRATO DE PRÉSTAMO, respectivamente.*

En consecuencia, los DERECHOS DE COBRO y los FLUJOS DINERARIOS que integren el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no sufren alteraciones, modificaciones ni transformaciones, recibidos por el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO administrado por LA FIDUCIARIA en las mismas condiciones pactadas por el FIDEICOMITENTE.

- 6.8. *Las PARTES declaran de manera expresa que LA FIDUCIARIA, el SUPERVISOR y los FIDEICOMISARIOS no han asumido ni asumirán directa ni indirectamente ninguna obligación o responsabilidad de cargo del FIDEICOMITENTE vinculada con la ejecución*