

- 15.17 *Publicar en el diario El Peruano la transferencia de los bienes y/o derechos que integran el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, por cada oportunidad en que se realicen transferencias, conforme se dispone en el artículo 245° de la LEY DE BANCOS.*
- 15.18 *Cumplir las obligaciones contenidas en el presente CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, su REGLAMENTO.*

CAPÍTULO VI
DISPOSICIONES FINALES

DÉCIMA SEXTA: **PLAZO DEL FIDEICOMISO Y LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO**

- 16.1. *El presente CONTRATO culminará cuando se verifiquen los siguientes eventos:*
- (i) *que el CONSTRUCTOR concluya íntegramente con el PROYECTO o la etapa de este que el FIDEICOMITENTE hubiera establecido, a satisfacción del FIDEICOMISARIO SENIOR y del FIDEICOMISARIO JUNIOR;*
 - (ii) *que la independización de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS del PROYECTO se encuentren debidamente inscritas. Asimismo, que se hayan inscrito las garantías hipotecarias derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS en las partidas registrales que correspondan a favor de las INSTITUCIONES FINANCIERAS que hubiesen otorgado dichos créditos. El FIDEICOMITENTE deberá hacer sus mejores esfuerzos a efectos de coadyuvar a que cada INSTITUCIÓN FINANCIERA remita a LA FIDUCIARIA dichas comunicaciones sustancialmente de acuerdo al ANEXO 21 del CONTRATO, en virtud de la cual la INSTITUCIÓN FINANCIERA señale que se han realizado las inscripciones antes referidas.*

Dichas comunicaciones deberán ser remitidas a LA FIDUCIARIA en un plazo máximo de noventa (90) días calendario contados a partir de la inscripción de las independizaciones, una vez transcurrido dicho plazo sin que LA FIDUCIARIA haya recibido las comunicaciones antes descritas, esta última podrá contratar a un Estudio de Abogados de los que figuran en el ANEXO 20 del CONTRATO a fin de que emita un informe respecto del estado de dichas inscripciones. Los gastos en que se incurran en la contratación de dicho Estudio de Abogados serán asumidos por los FIDEICOMITENTES con cargo a las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta de este CONTRATO, siempre y cuando las comunicaciones estén referidas única y exclusivamente a la inscripción de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
 - (iii) *se hayan atendido todas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; y*
 - (iv) *el FIDEICOMISARIO SENIOR envíe una comunicación escrita a LA FIDUCIARIA, con copia al FIDEICOMISARIO JUNIOR, en el sentido de dar por concluido el fideicomiso al haberse verificado las condiciones indicadas en los literales precedentes, en un plazo máximo de treinta (30) DÍAS HÁBILES contados desde la recepción de la comunicación del SUPERVISOR, informando que se han verificado las condiciones descritas en el presente numeral que ponen fin al CONTRATO.*

- 16.2. Recibida la comunicación a que se refiere el numeral 16.1. anterior, LA FIDUCIARIA procederá a liquidar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO según lo instruido, siendo aplicable, en lo que correspondiera, lo dispuesto en el numeral 13.4. de la Cláusula Décima Tercera de este CONTRATO.
- 16.3. El presente CONTRATO también se dará por concluido en caso se ejecute el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.3. de la Cláusula Décima Tercera del presente CONTRATO y no existan BIENES FIDEICOMETIDOS.
- 16.4. En ningún caso el plazo total del presente CONTRATO podrá superar el plazo máximo previsto por la LEY DE BANCOS.
- 16.5. Una vez concluido el presente CONTRATO por cualquiera de las razones previstas en la presente Cláusula, LA FIDUCIARIA procederá, cuando así correspondiera, a restituir los BIENES FIDEICOMETIDOS, todos o el remanente según sea el caso, que se encuentren en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO 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.

DÉCIMA SÉPTIMA:**DEL DEPOSITARIO**

- 17.1. 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, así como por cada una de las obligaciones a su cargo de acuerdo con lo establecido en el presente CONTRATO.
- 17.2. Asimismo, en el eventual caso que el FIDEICOMITENTE reciba directamente o indirectamente los FLUJOS DINERARIOS, se encontrará obligado a depositar los mismos en la CUENTA DEL FIDEICOMISO que corresponde conforme con lo dispuesto en este CONTRATO, a más tardar dentro de los cuatro (4) DÍAS HÁBILES siguientes de haberlos recibido más los intereses legales que pudieran corresponder. Las PARTES declaran expresamente que LA FIDUCIARIA no será responsable de validar o confirmar el monto al que ascienden los intereses legales antes indicados. Siendo de entera responsabilidad del DEPOSITARIO cumplir con el pago de los mismos. A tal efecto, interviene en el presente CONTRATO el DEPOSITARIO quien asume, a título gratuito, las responsabilidades civiles y penales que conforme a las LEYES APLICABLES y al presente CONTRATO le corresponden. El DEPOSITARIO se mantendrá durante la vigencia del CONTRATO.
- 17.3. El DEPOSITARIO será responsable del depósito de los FLUJOS DINERARIOS 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.
- 17.4. Se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE, con la previa aprobación del FIDEICOMISARIO SENIOR, podrá sustituir al DEPOSITARIO siempre que: (i) el nuevo depositario desempeñe para el FIDEICOMITENTE, las funciones y responsabilidades que correspondían al DEPOSITARIO que sustituirá; y, (ii) cumpla el nuevo depositario con

suscribir los documentos que razonablemente pudieran ser requeridos por LA FIDUCIARIA a los efectos de asumir el cargo de DEPOSITARIO de los bienes y derechos que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, cuya custodia le corresponde.

Para tal efecto, el FIDEICOMITENTE deberá cursar una comunicación a las PARTES indicando el nombre de la persona propuesta como DEPOSITARIO sustituto, luego de lo cual el nuevo DEPOSITARIO cumplirá con suscribir una declaración jurada y los demás documentos que sean necesarios, a requerimiento del FIDEICOMISARIO SENIOR y/o LA FIDUCIARIA, a efectos de dejar constancia de la recepción como nuevo DEPOSITARIO de los BIENES FIDEICOMETIDOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO cuya custodia le corresponde.

- 17.5. Se deja expresa constancia que en caso la persona propuesta como DEPOSITARIO sustituto no cumpla con las condiciones establecidas en los puntos (i) y (ii) del párrafo inmediato anterior, dicha propuesta podrá ser objetada por LA FIDUCIARIA o el FIDEICOMISARIO SENIOR 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 del FIDEICOMISARIO SENIOR a la propuesta mencionada deberá encontrarse debidamente fundamentada y ser comunicada mediante carta dirigida al FIDEICOMITENTE, 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.

DÉCIMA OCTAVA:

DE LA RETRIBUCIÓN DE LA FIDUCIARIA

- 18.1. LA FIDUCIARIA, por la labor que se le encomienda, cobrará las comisiones acordadas con el FIDEICOMITENTE en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES, el mismo que ha sido suscrito por las PARTES en la fecha del presente CONTRATO.

Para el pago de las comisiones de LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS autorizan a LA FIDUCIARIA a cargar el monto de las comisiones establecido en el CONVENIO DE RETRIBUCIONES con los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO, en caso dichas cuentas 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 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.

- 18.2. 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 PROMOTOR el pago de dichos tributos.

DÉCIMA NOVENA:

LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

- 19.1. Las PARTES reconocen, acuerdan y declaran que las funciones de LA FIDUCIARIA que le corresponden de acuerdo a lo establecido en el presente CONTRATO no son

discrecionales, y se sujetan a lo establecido en el CONTRATO. Asimismo, las PARTES declaran que las obligaciones que LA FIDUCIARIA asume en virtud de lo dispuesto por el CONTRATO son de medios y no de resultados y que, en tal sentido, serán prestadas por LA FIDUCIARIA observando las cláusulas del mismo y las instrucciones escritas que, para tal efecto, le notifique cualquiera de los FIDEICOMISARIOS y/o el FIDEICOMITENTE, de ser el caso, según lo previsto en el CONTRATO. En tal sentido, la responsabilidad de LA FIDUCIARIA derivada del CONTRATO se limita a la inobservancia, por culpa grave o dolo, de las referidas disposiciones e instrucciones, todo ello de acuerdo con el artículo 259° de la LEY DE BANCOS. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA está libre de cualquier responsabilidad por daños y perjuicios respecto del FIDEICOMITENTE y de los FIDEICOMISARIOS, sus representantes y/o terceros, sus cesionarios o sucesores, en tanto cumpla con la diligencia debida, lo contemplado en el CONTRATO y las instrucciones escritas que le sean enviadas según lo previsto en el CONTRATO.

19.2. Sin perjuicio de lo establecido en el numeral precedente, las PARTES acuerdan de manera expresa que el FIDEICOMITENTE se compromete y obliga de manera expresa e 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, incluyendo el lucro cesante que resulte razonable, que LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS pudieran sufrir como consecuencia directa o indirecta de los actos o instrucciones del FIDEICOMITENTE, no obstante haberse desempeñado conforme lo dispuesto en el presente CONTRATO y siempre que no medie dolo o culpa grave de LA FIDUCIARIA y de los FIDEICOMISARIOS en relación a la celebración, suscripción y ejecución del CONTRATO, incluyendo pero sin limitarse a los casos en que LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS, ya sea durante la vigencia del CONTRATO o con posterioridad a la vigencia del mismo, hasta por un plazo máximo de diez (10) años contados desde la fecha de terminación del CONTRATO, fueran objeto de demandas, denuncias, acciones legales, medidas cautelares dentro o fuera del proceso o reclamos, interpuestos por cualquier causa que no le sean imputables y ante cualquier fuero judicial, arbitral o administrativo, por parte de terceros, quienes quiera que fueran éstos, quedando en los mismos términos obligado el FIDEICOMITENTE, a asumir y pagar todas las costas, costos y honorarios de abogados que sean razonables, de los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, así como a asumir y pagar todas y cada una de las sumas de dinero que LA FIDUCIARIA o los FIDEICOMISARIOS estuvieran obligados a pagar en cumplimiento de resoluciones, sentencias o mandatos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos referidos anteriormente, sin reserva ni limitación alguna, 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 los FIDEICOMISARIOS, las sumas de dinero que éstos le requieran por escrito por los conceptos antes mencionados, excluidos aquellos conceptos producto de culpa grave o dolo 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 cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de ser requerido a ello por LA FIDUCIARIA o los FIDEICOMISARIOS.

19.3. 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 caso funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores de LA FIDUCIARIA o de los FIDEICOMISARIOS estén involucrados en un

mismo procedimiento o proceso ya sea administrativo, judicial o arbitral, todos estarán representados por un solo estudio de abogados o asesor legal externo, a menos que haya conflicto de intereses entre ellos; en cuyo caso, cada una de las partes involucradas en conflicto podrá tener un asesor legal externo diferente.

VIGÉSIMA:**RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA**

- 20.1. LA FIDUCIARIA podrá renunciar al ejercicio de su cargo por causas debidamente sustentadas, dando aviso previo de cuarenta y cinco (45) días calendario y por escrito 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:
- 20.1.1. 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.
- 20.1.2. 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 calendarios 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.
- 20.1.3. 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 razonablemente incurridos para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el FIDEICOMITENTE, sin que sea relevante determinar, para este efecto, la parte o las partes que hayan causado el asunto en mérito al cual LA FIDUCIARIA formuló su renuncia.
- 20.1.4. LA FIDUCIARIA deberá presentar al FIDEICOMITENTE, a los FIDEICOMISARIOS y a la SBS por escrito, una rendición de cuentas precisa y documentada de su gestión.
- 20.2. LA FIDUCIARIA quedará liberada de cualquier otro deber y obligación como fiduciario en virtud del presente CONTRATO, una vez que entregue al fiduciario sucesor el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, lo cual deberá constar en acta, de acuerdo a lo establecido en el numeral 20.1.3. del CONTRATO; o en caso no se logre nombrar al fiduciario sucesor dentro del plazo señalado en el numeral 20.1.1. anterior.

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

- 20.3. 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 garantía mobiliaria a su favor, en respaldo de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS sobre los bienes y derechos que forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, la misma que será levantada por los FIDEICOMISARIOS, una vez suscrito el Contrato de Transferencia de Fideicomiso. En tal sentido, LA FIDUCIARIA queda obligada a suscribir todos los documentos necesarios, ya sea públicos o privados, para formalizar las garantías antes descritas.
- 20.4. 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.

VIGÉSIMA PRIMERA:

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 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.

VIGÉSIMA SEGUNDA:

DEL FACTOR FIDUCIARIO

- 22.1. 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 suscripción del presente CONTRATO- al Factor Fiduciario del presente fideicomiso, informando de esto por escrito, a las otras PARTES.
- 22.2. 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.
- 22.3. 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 de aplicación lo dispuesto en el numeral 22.2. precedente. En este caso no será necesaria la modificación de este CONTRATO.

VIGÉSIMA TERCERA:

NOTIFICACIONES Y DOMICILIO



Las PARTES acuerdan que cualquier comunicación y/o notificación, judicial o extrajudicial, que deba cursarse entre las mismas, se efectuará a la atención de las personas señaladas en numeral 23.3., de acuerdo al procedimiento siguiente:

23.1. 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.

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

- FIDEICOMITENTE : 206-7205
- LA FIDUCIARIA : 222-4260
- FIDEICOMISARIO SENIOR : --
- FIDEICOMISARIO JUNIOR : --
- DEPOSITARIO : 206-7205
- SUPERVISOR : 627-3737

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

23.3. 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 Inés López-Guerra Rivero (Gerente Legal)
- LA FIDUCIARIA : Paulo Comitre (Gerente General), María Olga Passalacqua (Gerente de Administración y Operaciones), Rafael Parodi (Gerente Comercial), Juan José Hopkins (Gerente Legal) y/o Susana Montes (Gerente de Contabilidad).
- FIDEICOMISARIO SENIOR : Javier Mauricio Bustamante Zegarra, Edwin Giancarlo Mejía Trujillo, Walter Angulo Vasquez.
- FIDEICOMISARIO JUNIOR : Lic. Claudia Janette Salaverry Hernández
- DEPOSITARIO : Rolando Martin José Ponce Vergara (Gerente General)
- SUPERVISOR : Peschiera Alfaro Pablo Jose (Gerente General), y/o José Manuel Zavala Pflucker.

23.4. 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; rparodi@lf.pe; smontes@lf.pe; mpassalacqua@lf.pe.
- FIDEICOMISARIO SENIOR : mbustamante@bbva.com, emejia@bbva.com, Walter.angulo@bbva.com
- FIDEICOMISARIO JUNIOR : csalaverry@vivienda.gob.pe
- DEPOSITARIO : rponce@gym.com.pe
- SUPERVISOR : ppeschiera@define.com.pe, jzavala@define.com.pe

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

23.5. Mediante los siguientes números telefónicos:

- FIDEICOMITENTE : 206-7206
- LA FIDUCIARIA : 222-4260
- FIDEICOMISARIO SENIOR : 211-1000
- FIDEICOMISARIO JUNIOR : 211-7938
- DEPOSITARIO : 206-7206
- SUPERVISOR : 627-3737

Cualquier modificación de los domicilios, facsímiles, y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones, deberá ser puesta en conocimiento de las contrapartes mediante carta notarial, conforme al modelo que figura como ANEXO 22 del 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.

VIGÉSIMA CUARTA:

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 facsímil, correo electrónico y/o de las personas autorizadas para efectuar comunicaciones, que se efectuarán de conformidad con el procedimiento descrito en la cláusula inmediata anterior.

Cualquier modificación que afecte los derechos de los FIDEICOMISARIOS, salvo por lo expresamente previsto en el CONTRATO, solo podrá efectuarse con la conformidad e intervención de los FIDEICOMISARIOS.

VIGÉSIMA QUINTA:

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 -con copia al FIDEICOMITENTE, al FIDEICOMISARIO JUNIOR, 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, en un plazo no mayor a un (01) DÍA HÁBIL desde que LA FIDUCIARIA se lo requiera. Dicho estudio de abogados deberá estar consignado en la relación contenida en el ANEXO 20; caso contrario, LA FIDUCIARIA designará a uno de los estudios de abogados que aparecen dentro de la relación consignada en el ANEXO 20 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 20 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, con copia al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISARIO JUNIOR. 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, debido a que tiene dicha obligación legal, por lo que cualquier delegación de la misma no podrá limitar su responsabilidad.

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, en tanto no exista un conflicto de intereses de los FIDEICOMISARIOS o del FIDEICOMITENTE, caso en el cual no se requerirá del consentimiento previo de dicha PARTE.

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

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

VIGÉSIMA SEXTA:

GASTOS Y COSTOS

26.1. Todos los gastos razonables y debidamente documentados establecidos en el presente CONTRATO, así como los tributos (con excepción del Impuesto a la Renta propio de LA FIDUCIARIA), 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, judiciales y extrajudiciales y cualquier otro gasto derivado de la constitución, administración, defensa, ejecución y 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 en dominio fiduciario y (iv) la contraprestación y pagos al CONSTRUCTOR; (v) todas las sumas, costos, gastos y tributos que se deriven de los CONTRATOS DE TRANSFERENCIA, CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO y/o de atender cualquiera de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, y (vi) los intereses compensatorios y moratorios derivados de los conceptos anteriores, de ser aplicables, serán de cargo del FIDEICOMITENTE con cargo a los FLUJOS DINERARIOS acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

Asimismo, en caso los fondos acreditados en las CUENTAS DEL FIDEICOMISO fueran insuficientes, LA FIDUCIARIA se encuentra autorizada a cobrar dichos montos adeudados directamente al FIDEICOMITENTE.

26.2. En caso el FIDEICOMITENTE no ponga a disposición de LA FIDUCIARIA los montos necesarios para atender los gastos antes indicados, o no los atienda en forma directa, el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá asumílos directamente, debiendo el FIDEICOMITENTE reembolsar los mismos en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES de habérselos requerido.

LA FIDUCIARIA notificará al FIDEICOMISARIO SENIOR de cualquier incumplimiento a la obligación de reembolso por parte del FIDEICOMITENTE. El incumplimiento de esta obligación de reembolso por parte del FIDEICOMITENTE podrá ser considerado por el FIDEICOMISARIO SENIOR como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE.

- 26.3. Sin perjuicio de lo anterior, queda claramente establecido por las PARTES que en caso el FIDEICOMITENTE no cumpliera con efectuar el reembolso dentro del plazo establecido en el numeral 26.2. anterior, para evitar la ocurrencia de daños a los intereses del FIDEICOMISARIO SENIOR, este podrá reembolsar a LA FIDUCIARIA, todas las cantidades que no hubieren sido entregadas oportunamente por el FIDEICOMITENTE.

VIGÉSIMA SÉPTIMA:

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.

VIGÉSIMA OCTAVA:

ARBITRAJE

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

- 28.1. El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral compuesto de tres (3) miembros que necesariamente deberán ser abogados.
- 28.2. El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo al Reglamento de Arbitraje Nacional del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú (en adelante el "Centro") a cuyas normas y autoridad administrativa se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.
- 28.3. El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente forma:

- 28.3.1. 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 y a falta de designación por el Centro. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.

En caso una de las partes no designe a su árbitro dentro de un plazo de quince (15) 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. El Centro designará igualmente al tercer árbitro, en caso los dos designados no cumplan con nombrar al tercero dentro de los quince (15) días calendario de haber sido requeridos para ello, por el Centro, el cual deberá designar para dicha función a un abogado que deberá tener una experiencia no menor a doce (12) años en el campo del derecho civil patrimonial y/o derecho corporativo y/o derecho bancario, y además deberá haber dictado cuando menos cuatro (04) años en total, sea de modo consecutivo o no, uno o más cursos, como profesor titular, en cualquiera



de dichos campos del derecho en una o más de las siete mejores universidades del Perú en materia de Derecho, a solo criterio del Centro.

28.3.2. Si las partes demandantes o demandadas fueran dos o más, el árbitro que les corresponde, a falta de acuerdo unánime, será designado por el Centro. La designación del tercer árbitro será efectuada por los árbitros designados como se indica. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.

Asimismo, en caso los dos árbitros designados no eligiesen al tercer árbitro dentro de un plazo de diez (10) días calendario contados desde la fecha de la aceptación del último de ellos, el tercer árbitro será designado por el Centro, el cual deberá designar para dicha función a un abogado que deberá tener una experiencia no menor a doce (12) años en el campo del derecho civil patrimonial y/o derecho corporativo y/o derecho bancario, y además deberá haber dictado cuando menos cuatro (04) años en total, sea de modo consecutivo o no, uno o más cursos, como profesor titular, en cualquiera de dichos campos del derecho en una o más de las siete mejores universidades del Perú en materia de Derecho, a solo criterio del Centro.

28.4. El Tribunal Arbitral tendrá un plazo de cien (100) DÍAS HÁBILES desde su instalación para expedir el respectivo laudo arbitral. Dicho plazo podrá ser prorrogado excepcionalmente por el Tribunal Arbitral, por única vez y por asuntos vinculados a medios probatorios únicamente, mediante resolución fundamentada. Asimismo, el Tribunal Arbitral puede quedar encargado de determinar con precisión la controversia. El laudo será definitivo e inapelable y de obligatorio cumplimiento desde su notificación a las partes. El laudo producirá efectos de cosa juzgada.

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

28.6. Los gastos y costos correspondientes al arbitraje serán íntegramente asumidos por la(s) Parte(s) que no se vea(n) favorecida(s) con la decisión del Tribunal Arbitral, que además deberá fijar e incluir los mismos en el laudo.

28.7. En caso de que alguna de las partes decidiera interponer recurso de anulación contra el laudo arbitral ante el Poder Judicial, deberá presentar a la autoridad judicial competente, como requisito indispensable, una carta fianza solidaria, incondicionada, irrevocable y de realización automática, emitida por un banco de primer orden con sede en Lima a favor de la otra parte, con una vigencia no menor a seis (06) meses, que deberá ser renovada y mantenerse vigente hasta por tres (03) meses después de que se resuelva en definitiva el recurso de anulación, bajo apercibimiento de llevarse a cabo la ejecución del laudo, por una cantidad equivalente a la cuantía del valor de la condena contenida en el laudo. Si el laudo contiene en todo o en parte un extremo declarativo, que no es valorizable en dinero, o si se requiere de una liquidación especial para determinar la obligación económica a la que se encuentra obligada la Parte vencida, el Tribunal Arbitral puede fijar en el laudo, o en su rectificación, interpretación, integración o exclusión, el monto que garantice el cumplimiento.

Esta carta fianza será devuelta a la Parte que interpuso el recurso de anulación sólo en el caso que tal recurso sea declarado fundado por resolución firme. En caso contrario la

carta fianza será ejecutada por la Parte en cuyo favor se haya otorgado y aplicada como penalidad.

28.8. 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 del Cercado de Lima, renunciando al fuero de sus domicilios.

28.9. 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 poseionarios 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.

VIGÉSIMA NOVENA:

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.

TRIGÉSIMA:

ASPECTOS TRIBUTARIOS REFERIDOS AL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

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

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

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

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

TRIGÉSIMA PRIMERA:

CESIÓN DE DERECHOS



Las PARTES aceptan de manera expresa que los derechos fiduciarios que se generan y nacen en virtud de este CONTRATO no podrán ser cedidos ni transferidos a terceras personas sin autorización expresa e intervención en el acto de cesión de LA FIDUCIARIA.

En tal sentido, las PARTES convienen que toda cesión o transferencia que bajo cualquier título se realice respecto a cualquier derecho fiduciario generado en virtud de la celebración del presente fideicomiso sin la autorización expresa e intervención de LA FIDUCIARIA será ineficaz y por tanto, carecerá de todo efecto frente a quien así los adquiriera, frente a terceros y frente a las PARTES.

TRIGÉSIMA SEGUNDA:

DE LOS DERECHOS REGISTRALES

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

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL:

DE LA TRANSFERENCIA DIRECTA DE UNIDADES DE VIVIENDA Y/ O LOS ESTACIONAMIENTO

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 cumplieran — por las razones que fueran— con su obligación de transferir o disponer de las UNIDADES INMOBILIARIAS y los ESTACIONAMIENTOS —de ser el caso— a los ADQUIRENTES, o el cumplimiento de dicha obligación pueda no verse satisfecha por razones de cualquier índole; el FIDEICOMISARIO SENIOR podrá remitir instrucciones a LA FIDUCIARIA, a efecto que esta transfiera directamente las UNIDADES INMOBILIARIAS o los ESTACIONAMIENTOS que aún no hayan sido vendidos a los ADQUIRENTES, autorizando a LA FIDUCIARIA, en la respectiva comunicación, a la utilización de las mencionadas facultades.

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 que la participación del FIDEICOMITENTE y 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— podrá —en los casos previstos en el presente CONTRATO y en particular en los párrafos anteriores— efectuar unilateralmente y sin reserva ni limitación alguna, todos los actos de disposición del mismo a efectos del cumplimiento de los fines del fideicomiso, incluyendo transferencias de bienes que formen parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, formalización de transferencias de propiedad o constitución de garantías sobre los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, sin que requiera para estos efectos nombramiento especial o que su intervención unilateral pueda ser tachada de insuficiente.

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 Vigésima Sexta.

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: DEL SUPERVISOR

Las PARTES acuerdan que el SUPERVISOR será aquella persona que sea designada por los FIDEICOMISARIOS de común acuerdo, en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario de suscrito el CONTRATO. En caso los FIDEICOMISARIOS no lleguen a un acuerdo respecto al nombramiento del SUPERVISOR, el FIDEICOMISARIO SENIOR – unilateralmente – designará al SUPERVISOR. El FIDEICOMISARIO SENIOR se obliga a informar a LA FIDUCIARIA sobre el nombramiento del SUPERVISOR en un plazo máximo de dos (2) DÍAS HÁBILES de ocurrido.

El SUPERVISOR una vez nombrado dará su conformidad con los encargos conferidos y aceptará expresamente las obligaciones que el presente CONTRATO establece a su cargo, por lo cual intervendrá y ratificará el contenido del mismo mediante una adenda unilateral al CONTRATO.

1.1. Obligaciones:

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

- Elaborar y remitir mensualmente un informe a LA FIDUCIARIA, al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR, de acuerdo a lo establecido en el numeral 11.7.1 de la Cláusula Undécima del CONTRATO. Este informe deberá contener la comparación del presupuesto real contra el proyectado. Excepcionalmente, remitir el informe al que se refiere el numeral 11.7.1 (iv) de la Cláusula Undécima del CONTRATO, cuando sea solicitado por el FIDEICOMISARIO SENIOR.
- 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 el numeral 11.7.2 de la Cláusula Undécima del CONTRATO. En dichas solicitudes deben indicarse los datos de los proveedores de los bienes o servicios, los montos a pagar, así como el cuadro comparativo de los gastos presupuestados y los gastos realizados afectivamente, como mínimo.
- 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. Los adelantos a los proveedores deberán encontrarse respaldados por las CARTAS FIANZA PROVEEDORES.
- 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 al FIDEICOMISARIO SENIOR y al FIDEICOMISARIO JUNIOR la culminación de las ETAPAS del PROYECTO.

- *Informar de cualquier desviación de recursos o de los PRESUPUESTOS tanto a LA FIDUCIARIA como al FIDEICOMISARIO SENIOR.*
- *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 Segunda Cláusula Adicional o en este CONTRATO.

El SUPERVISOR proporcionará el personal necesario para desarrollar las funciones aquí referidas.

Las partes que suscriben el presente CONTRATO reconocen que el SUPERVISOR no asume ningún tipo de responsabilidad referida a: (i) la ejecución y culminación del PROYECTO; ni, (ii) que los importes que se canalicen a través del presente fideicomiso sean suficientes para cancelar todos los costos y gastos en los que se haya incurrido para el desarrollo del PROYECTO.

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

1.2. Renuncia:

Queda claramente establecido que el SUPERVISOR podrá renunciar al ejercicio de su cargo por (i) el no pago por parte del FIDEICOMITENTE de la contraprestación pactada en esta Segunda Cláusula Adicional, y (ii) por la falta de entrega de información del FIDEICOMITENTE, dando aviso previo a LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISARIO SENIOR. Ante la renuncia del SUPERVISOR, será de aplicación lo dispuesto a continuación:

1. *Los FIDEICOMISARIOS, en conjunto, deberán nombrar a un supervisor sucesor dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES de producida la renuncia del SUPERVISOR, dicho nombramiento se entenderá producido una vez informado a LA FIDUCIARIA. Al momento de la elección, el supervisor sucesor deberá estar dentro de la lista de supervisores homologados por el FIDEICOMISARIO SENIOR; asimismo, los FIDEICOMISARIOS tomarán en cuenta la recomendación que brinde el FIDEICOMITENTE respecto al supervisor sucesor.*
2. *El supervisor sucesor deberá aceptar dicho nombramiento por escrito, la aceptación implicará la suscripción de un Contrato de Supervisión el cual incluya la aceptación de todos los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO. Una vez aceptado dicho nombramiento, el supervisor sucesor tendrá de ahí en adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones del SUPERVISOR.*

El SUPERVISOR quedará liberado de cualquier otro deber y obligación como supervisor en virtud del presente CONTRATO, una vez que el supervisor sucesor suscriba el nuevo Contrato de Supervisión, de acuerdo a lo establecido en el numeral 2 anterior.

Para cualquier otro caso distinto a lo establecido en el primer párrafo del presente numeral, el SUPERVISOR podrá solicitar la renuncia a su cargo con un preaviso de tres (3) meses, dirigido al FIDEICOMISARIO SENIOR –con copia a LA FIDUCIARIA y al PROMOTOR– sustentando la renuncia.

1.3. Remoción:

LA FIDUCIARIA –por instrucción de los FIDEICOMISARIOS– podrá remover de su cargo al SUPERVISOR contratado, dando a este un previo aviso de tres (3) meses, y designar a un sustituto –de acuerdo a las instrucciones que ésta reciba por parte de los FIDEICOMISARIOS– en caso lo considere necesario. Las precitadas instrucciones deberán ser remitidas de forma conjunta por ambos FIDEICOMISARIOS. En tal caso, serán de aplicación las condiciones establecidas en el numeral inmediato anterior, según corresponda. El SUPERVISOR cooperará y brindará todo el apoyo razonable para asegurar una transición sin mayor inconveniente al supervisor sucesor.

La comunicación deberá ser remitida a LA FIDUCIARIA estableciendo el nombre o la denominación o razón social del supervisor sustituto a ser nombrado.

Asimismo queda establecido que los FIDEICOMISARIOS y LA FIDUCIARIA solamente podrán sustituir al SUPERVISOR por culpa o dolo del mismo en el cumplimiento de sus obligaciones.

Todos los gastos incurridos para el nombramiento del supervisor sucesor serán asumidos con cargo al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en caso no existir fondos suficientes para cubrir dichos gastos, éstos deberán ser asumidos por el PROMOTOR y los FIDEICOMISARIOS, a prorrata.

1.4. 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 respecto al FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISARIO SENIOR 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 Segunda Cláusula Adicional y a las establecidas en el presente CONTRATO.

1.5. Separabilidad:

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



1.6. Independencia del PROYECTO

Las PARTES acuerdan que el PROYECTO tendrá la condición de independiente respecto al proyecto que viene desarrollando DHMont& CG & M S.A.C. en la UNIDAD INMOBILIARIA 2. En ese sentido, el FIDEICOMITENTE y DHMont& CG & M S.A.C. serán responsables hasta el porcentaje que le corresponda desarrollar a cada uno, pudiendo entonces tener un SUPERVISOR y un FIDEÍCOMISARIO SENIOR distintos.

Por tal razón, las obligaciones relativas a la ejecución del PROYECTO, las OBRAS DE EDIFICACIÓN, las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, las funciones del SUPERVISOR y todas aquellas obligaciones derivadas del presente CONTRATO, se regirán por reglas distintas e independientes a las establecidas en el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía de fecha 11 de mayo de 2010 (entre el Consorcio DHMont& CG & M S.A.C., en calidad de fideicomitente, LA FIDUCIARIA, en calidad de fiduciario y el BBVA y el ESTADO, en calidad de FIDEICOMISARIOS), el CONTRATO DE COMPRAVENTA ESTADO, el CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, y cualquier documento en el cual el FIDEICOMITENTE no haya intervenido como parte contractual."

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 aceptan expresamente que LA FIDUCIARIA pueda compartir los datos personales, a terceros, como por ejemplo a Instituciones del Sistema Financiero única y exclusivamente 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 los FIDEICOMISARIOS 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, los cuales se utilizarán únicamente para los fines descritos en dichos documentos. Asimismo, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS 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 los FIDEICOMISARIOS se obligan a que la información proporcionada por el FIDEICOMITENTE no sea utilizada para un fin distinto a lo acordado en este CONTRATO. Asimismo, LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE y los FIDEICOMISARIOS 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 los FIDEICOMISARIOS 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.

En los casos en los que el FIDEICOMITENTE deba entregar información al FIDEICOMISARIO SENIOR y a LA FIDUCIARIA que contenga datos de carácter personal de terceros, deberán haber recabado previamente a su entrega el consentimiento del titular de datos personales para su tratamiento y traspaso al FIDEICOMISARIO SENIOR y a LA FIDUCIARIA, de acuerdo a la legislación vigente. La autorización del titular de datos personales debe indicar que el FIDEICOMITENTE podrá transferir al FIDEICOMISARIO SENIOR y a LA FIDUCIARIA dicha información y que estos podrán tratar los datos personales, para efectos de su evaluación, seguimiento del cumplimiento de este contrato u otros requerimientos puntuales.

EL FIDEICOMITENTE estará en la obligación de indicar, mediante un documento escrito y cada vez que transmita datos al FIDEICOMISARIO SENIOR y a LA FIDUCIARIA o cuando éstos se lo requieran, cuáles fueron las condiciones en las que el titular de los datos brindó su consentimiento expreso.

EL FIDEICOMITENTE, se hace responsable de cualquier reclamo, denuncia, proceso judicial, procedimiento administrativo u otro iniciado por algún cliente o tercero facultado contra el FIDEICOMISARIO SENIOR y la FIDUCIARIA como motivo del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en esta cláusula, siempre y cuando sean atribuibles al FIDEICOMITENTE. EL FIDEICOMITENTE asumirá las costas y costos correspondientes, sustituyéndose en el lugar del FIDEICOMISARIO SENIOR y LA FIDUCIARIA asumiendo cualquier monto por daños o perjuicios, indemnizaciones, multas, u otras sanciones que pudiera recibir por incumplimientos del FIDEICOMITENTE.

Ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del FIDEICOMITENTE mencionadas en la presente cláusula, este tendrá un plazo de quince (15) días calendario para subsanar dicho incumplimiento. Una vez vencido el precitado plazo, sin haber sido subsanado el incumplimiento por el FIDEICOMITENTE, se configurará un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO FIDEICOMITENTE que facultará al FIDEICOMISARIO SENIOR a dar inicio del procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO señalado en la cláusula décimo tercera del presente CONTRATO, quedando EL FIDEICOMITENTE a cumplir con las obligaciones legales que correspondan a su incumplimiento.

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 los FIDEICOMISARIOS 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 por cualesquiera de las PARTES, será la parte infractora la obligada a responder frente a la autoridad gubernamental que corresponda, así como frente a las demás partes en caso ellas hayan sido afectadas.

QUINTA CLÁUSULA ADICIONAL: DE LA RENUNCIA DE LA FIDUCIARIA

En caso el FIDEICOMISARIO SENIOR, renuncie a su calidad de tal, LA FIDUCIARIA podrá renunciar al ejercicio de su cargo sin necesidad de dar el pre aviso establecido en la Cláusula Vigésima del CONTRATO y podrá iniciar los trámites necesarios para obtener la aprobación de la SBS.

ANEXO 1

MODELO DE CONSTANCIA DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

La Constancia de Emisión de los Certificados de Participación deberá contener al menos lo siguiente:

1. El **Comprador/Los Compradores**, en su calidad de beneficiario(s) –únicamente por los derechos que el certificado de participación le otorga- en el denominado “**Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía**” suscrito entre (...), La Fiduciaria S.A., (...) de fecha (...) de (...) de (...), otorgada ante Notario de Lima, Dr. (...) (el “**Contrato de Fideicomiso**”), en virtud del cual se constituyó un patrimonio fideicometido en administración y garantía (el “**Patrimonio Fideicometido**”) es titular del Certificado de Participación.
2. En caso de existir un Crédito Hipotecario, El **Comprador/Los Compradores** y el Banco que otorga el Crédito Hipotecario deberán constituir una Garantía Mobiliaria sobre el Certificado de Participación, de conformidad con las leyes aplicables. Dicha afectación será anotada por La Fiduciaria S.A. en el Registro de Certificados de Participación cuando así se lo comunique el Banco. En ningún caso será responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** constituir o verificar la constitución de la Garantía Mobiliaria.
3. De acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el “**Contrato de Fideicomiso**” y en el “**Contrato de Transferencia**”, el certificado inscrito en el Registro de Certificados de Participación que lleva La Fiduciaria S.A. otorga El **Comprador/Los Compradores** los siguientes derechos:
 - 3.1. El derecho a recibir la propiedad del Bien en el Contrato de Transferencia suscrito por el titular del Certificado de Participación se encuentra condicionado a que La Fiduciaria S.A. restituya la propiedad de éstos a (...), lo que ocurrirá una vez que se verifique (i) la conclusión definitiva de las OBRAS DE EDIFICACIÓN (tal como dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso); y (ii) la inscripción en los Registros Públicos de la independización de la UNIDAD INMOBILIARIA y los ESTACIONAMIENTOS.
 - 3.2. En el supuesto de presentarse una ejecución o liquidación del Patrimonio Fideicometido según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y de acuerdo al orden de prelación establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Certificado de

Participación otorga a su titular el derecho a una alícuota respecto del producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido, o de los bienes aún existentes en el Patrimonio Fideicometido, pero con un importe máximo equivalente a la contraprestación pagada en virtud del Contrato de Transferencia.

4. De conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, la anotación del certificado de participación no implica que el Patrimonio Fideicometido y/o **LA FIDUCIARIA** garanticen la existencia o el valor de la Unidad de Vivienda; ni la existencia del monto referido en el numeral 3.2 precedente en el Patrimonio Fideicometido; ni que deban entregar dicho importe al titular del certificado de participación en un supuesto distinto al indicado en el numeral 3.2.
5. Los Certificados de Participación no son libremente transferibles, sino que ello se encuentra limitado a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Compraventa de Bien Futuro.
6. El monto máximo de reembolso que representa el Certificados de Participación asciende al monto cancelado por **El Comprador/Los Compradores**.
7. Los Certificados de Participación no requieren de protesto para su ejecución.

Nota:

La Fiduciaria podrá emitir la constancia por uno o más Certificados de Participación afectados a favor de un mismo Banco.

ANEXO 2
MODELO DE CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA

“[*] CLÁUSULA ADICIONAL.- DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Por medio de la presente cláusula, El Comprador/Los Compradores se obligan a constituir a favor del [BBVA Banco Continental. o de una determinada institución financiera] hipoteca sobre el Bien a ser adquiridos y en respaldo del crédito hipotecario otorgado por el [BBVA Banco Continental o de una determinada institución financiera]. En caso no se inscriba en Registros Públicos la hipoteca a favor del [BBVA Banco Continental o de una determinada institución financiera] que haya otorgado a El Comprador/Los Compradores el crédito hipotecario y el [BBVA Banco Continental o de una determinada institución financiera] comunique a La Vendedora y a LA FIDUCIARIA la ejecución del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN en virtud al incumplimiento incurrido por El Comprador/Los Compradores; La Vendedora y LA FIDUCIARIA procederán a suscribir con el nuevo titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN los documentos públicos y/o privados que resulten necesarios para dejar constancia de la transferencia del certificado y de la entidad de su nuevo titular.”



ANEXO 3

CLÁUSULA ADICIONAL AL CONTRATO DE TRANSFERENCIA

PARA CONTRATOS DE TRANSFERENCIA SUSCRITOS CON ANTERIORIDAD AL FIDEICOMISO

"CLÁUSULA ADICIONAL: CONTRATO DE FIDEICOMISO"

Con fecha (*) de (*) de 2014, otorgada ante Notario de (*), Dr. (*), VIVA GyM S.A. (en adelante, "La Vendedora") suscribieron un contrato de Fideicomiso en Garantía (en adelante "CONTRATO DE FIDEICOMISO") mediante el cual se constituyó un patrimonio fideicometido administrado por La Fiduciaria S.A. (en adelante, "LA FIDUCIARIA").

La Vendedora transfirió en dominio fiduciario a favor de LA FIDUCIARIA- en virtud del CONTRATO- un terreno de su propiedad ubicado en (...), así como los planos, flujos de las ventas, entre otros activos relacionados al Proyecto "{...}" (en adelante, el "Proyecto"), manteniendo la posesión del mismo. Dentro del referido proyecto de vivienda, se encuentra LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S que le transfiere La Vendedora a favor de El Comprador/Los Compradores- materia de la presente compraventa.

Queda entendido que el porcentaje correspondiente a la participación en los bienes y áreas comunes del LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S se determinará a partir de los criterios a los que se refiere el presente instrumento, cuya determinación final se encontrará detallada en el respectivo Reglamento Interno y en la respectiva Partida del Registro de la Propiedad Inmueble que sea abierta como consecuencia de la correspondiente inscripción.

I. Reconocimiento del Contrato de Fideicomiso

Los Compradores declaran conocer que La Vendedora, LA FIDUCIARIA, BBVA Banco Continental y, el Ministerio de Vivienda, Saneamiento y Construcción, han suscrito el CONTRATO.

En consecuencia, El Comprador/Los Compradores declaran conocer que LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S materia de este contrato, se encontrará bajo el dominio fiduciario de LA FIDUCIARIA hasta que ésta restituya el dominio de dicha LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S a EL VENDEDOR, 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); y,
- b) La inscripción en los Registros Públicos de la independización de la LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S conforme al CONTRATO DE FIDEICOMISO; y
- c) Que el íntegro del precio de cada uno de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S haya/n sido depositados en la Cuenta Recaudadora.

Por el CONTRATO DE FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA se ha obligado a que, una vez verificadas las condiciones indicadas, y las estipuladas en el CONTRATO DE FIDEICOMISO, suscribirá junto con El Vendedor y El Comprador/Los Compradores el documento correspondiente para restituir el dominio de la LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S a El Vendedor (en adelante, la "Cláusula Adicional de Restitución de Dominio") y perfeccionar la transferencia de propiedad definitiva

sobre el LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S y sobre la participación que le corresponde sobre las áreas comunes de dicho LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S.

En ese sentido, la transferencia de propiedad del LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S a El Comprador/Los Compradores se encuentra sujeta a la condición que LA FIDUCIARIA restituya el dominio sobre éstos a El Vendedor. Se deja constancia que dicha condición se cumplirá una vez que LA FIDUCIARIA, El Vendedor y El Comprador/Los Compradores suscriban la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio a favor de El Vendedor produciéndose en ese mismo acto la transferencia de propiedad del LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S por parte de El Vendedor a favor de El Comprador/Los Compradores.

Siempre que El Comprador/Los Compradores haya(n) cumplido con pagar el íntegro del precio de venta, El Vendedor podrán entregar la posesión de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S a favor de El Comprador/Los Compradores, asumiendo que la construcción del mismo haya concluido, antes de que LA FIDUCIARIA haya suscrito la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, lo cual será oportunamente comunicado a El Comprador/Los Compradores. En tal caso, El Vendedor transferirán posteriormente la propiedad de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S a favor de El Comprador/Los Compradores vía la suscripción de la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio.

De producirse la entrega de la posesión de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S bajo las circunstancias descritas en el párrafo precedente, si bien la transferencia definitiva de propiedad del (de los) mismo(s) estará sujeta a la suscripción de la Cláusula Adicional de Restitución de Dominio, las partes acuerdan expresamente que los riesgos y beneficios de la propiedad quedarán plena y definitivamente transferidos a favor de El Comprador/Los Compradores. A partir de la entrega de la posesión sobre LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S, El Comprador/Los Compradores: (i) podrá hacer uso, posesión, disposición de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S y/o demás atributos de la propiedad asumiendo los derechos, beneficios y obligaciones que les corresponda y (ii) asumirá todos los riesgos y obligaciones inherentes y/o relacionados con el Bien, incluido el pago de los gastos de mantenimiento de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S, incluido las de sus áreas y bienes comunes, servicios públicos, tributos y demás obligaciones de carácter formal y sustancial que sean atribuibles directa o indirectamente LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S áreas y zonas comunes de éstos siendo todos estos de cuenta y responsabilidad exclusiva de El Comprador/Los Compradores.

II. Respecto a la regulación del precio y a la forma de pago de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S:

A) En caso el precio se pague al contado se aplicarán las siguientes reglas: El íntegro del monto del precio se pagará en la misma fecha de suscripción del presente Contrato, descontando el monto que El Comprador/Los Compradores haya depositado por concepto de Derecho de Separación con anterioridad a la firma del CONTRATO, en la Cuenta Recaudadora (...).

El pago total del precio de venta se entenderá efectuado por El Comprador/Los Compradores únicamente cuando el monto total de dicho precio haya sido efectivamente depositados en la Cuenta Recaudadora.

B) En caso que [BBVA Banco Continental. o alguna otra entidad financiera] haya calificado previamente a **El Comprador/Los Compradores** como sujeto/s de crédito y le/s haya aprobado un crédito hipotecario (en adelante, el "Crédito Hipotecario") en virtud al contrato de crédito hipotecario suscrito entre el [BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera] y **El Comprador/Los Compradores**(en adelante, el "Contrato de Crédito Hipotecario"), el precio de venta se pagará de la siguiente manera: (A) La suma correspondiente a la CUOTA INICIAL del precio de venta se pagará en la fecha de suscripción del CONTRATO descontando los fondos que **El Comprador/Los Compradores** haya/n depositado por concepto de Derecho de Separación, con anterioridad a la firma del CONTRATO en la Cuenta Recaudadora; y, (B) el saldo del precio de venta será cancelado con los fondos provenientes del desembolso del Crédito Hipotecario, el cual deberá ser depositado por [BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera] en la Cuenta Recaudadora, una vez que (b1): **El Comprador/Los Compradores** haya/n suscrito el Contrato de Crédito Hipotecario y el Contrato de Garantía Mobiliaria con [BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera]; y, (b2) [BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera] reciba o acredite el Certificado de Participación endosado en garantía en virtud del Contrato de Garantía Mobiliaria.

Asimismo, **La Vendedora** y **El Comprador/Los Compradores** dejan constancia que todos los derechos de crédito de titularidad de **La Vendedora** que se generen en virtud del presente contrato han sido cedidos irrevocablemente al Patrimonio Fideicometido constituido en virtud del CONTRATO, razón por la cual todos los flujos provenientes de dichos derechos de crédito deberán ser depositados directamente en la Cuenta Recaudadora.

III. Respecto de los Certificados de Participación

Asimismo, LA FIDUCIARIA emitirá el Certificado de Participaciones, para lo cual **El Comprador/Los Compradores**-que sean financiados por BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera- deberá abonar el íntegro de la cuota inicial en la Cuenta Recaudadora – señalada en el párrafo anterior; y, suscribir el presente documento. Para **El Comprador/Los Compradores** que no sean financiados por BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera, se deberá abonar el íntegro del precio en la Cuenta Recaudadora y el presente documento para que LA FIDUCIARIA emita el Certificado de Participación.

El Certificado de Participación le otorga a **El Comprador/Los Compradores**:

- a) A recibir la propiedad del **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S** una vez realizada la restitución del mismo por parte de LA FIDUCIARIA, 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 de **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S**, cuya utilización será definida oportunamente en el Reglamento Interno.
- b) En el supuesto de presentarse la liquidación o ejecución del patrimonio fideicometido según lo previsto en el CONTRATO, 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 correspondiente al producto de la ejecución del Patrimonio Fideicometido o de los bienes aún existentes en el Patrimonio Fideicometido pero

teniendo como monto máximo el importe de la contraprestación estipulada en el presente documento.

IV. Respeto de la Constitución de la Garantía Mobiliaria

Una vez cumplido el párrafo anterior y el Certificado de Participación se encuentre inscrito en su registro respectivo, el titular del mismo procederá a otorgar la Garantía Mobiliaria a favor del [BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera] a efectos de garantizar el pago oportuno y total de los importes adeudados en virtud del Contrato de Crédito Hipotecario celebrado por **El Comprador/Los Compradores** y se suscribirá el Contrato de Garantía Mobiliaria.

Asimismo, la Garantía Mobiliaria se materializará mediante la anotación de la misma en registro de certificados de participación de **LA FIDUCIARIA** y mantendrá vigente hasta que sea reemplaza por la hipoteca sobre el **Bien** que se inscriban en Registros Públicos. Siendo este último punto, condición para que el Certificado de Participación sea debidamente anulado.

V. Respeto a la Ejecución de la Garantía Mobiliaria

En el caso que **El Comprador/Los Compradores** incurra/n en un incumplimiento del Contrato de Crédito Hipotecario en forma previa a la inscripción de la hipoteca sobre **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S** a favor de [BBVA Banco Continental o alguna otra entidad financiera] o, 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, siendo el tercer adquirente una vez que se encuentre inscrito en el registro antes mencionado, 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.

En ese sentido, el nuevo titular del Certificado de Participación será el único que podrá recibir la propiedad de **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S**, una vez que, el Certificado de Participación haya sido ejecutado; y, el nuevo adquirente del Certificado de Participación haya suscrito un poder sustancialmente igual al previsto en la Primera Cláusula Adicional del presente documento

VI. Respeto a la responsabilidad de La Fiduciaria en el Proyecto

En ningún caso será **LA FIDUCIARIA** responsable por **EL INMUEBLE**, acabados o áreas comunes ni cualquier aspecto relacionado con el Proyecto.

LA FIDUCIARIA solo será responsable de restituir **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S** una vez que la Vendedora haya completado el trámite de independización de **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S** de acuerdo a lo establecido en el **CONTRATO DE FIDEICOMISO**.



VII. Ratificación de La Vendedora

La Vendedora, ratifica- mediante la presente cláusula adicional- todos los términos y condiciones del contrato de compraventa de **LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S** suscrito con anterioridad a la presente cláusula adicional.

VIII. 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** constituya a favor del [indicar la institución financiera], en adelante el BANCO.

En este sentido, por el presente acto **EL/LOS COMPRADOR/ES** otorga/n poder irrevocable, al amparo de lo previsto en el artículo 153° del Código Civil por el plazo máximo legal, a favor de **VIVA GYM S.A.**, con RUC N° 20493040643, con domicilio en Av. 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 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 **EL/LOS 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. Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios del Lima en el trámite de inscripción de la compraventa de **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o la hipoteca, de ser el caso, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura de **EL/LOS INMUEBLE/S** así como de las Partidas Registrales en la que se encuentran inscritos como bienes independientes, y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo **LOS APODERADOS** suscribir y/o 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