

CONTRATO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTO INMOBILIARIO Y LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO AERÓDROMO

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas el Contrato para el desarrollo de Proyecto Inmobiliario y la Construcción del Nuevo Aeródromo, que celebran:

I.- CONSORCIO DHMONT & CG & M S.A.C.

I.1.- El Consorcio DHMONT & CG & M S.A.C., identificado con RUC N° 20502574109, con domicilio en Avenida Angamos Este N° 1648, Oficina 405, distrito de Surquillo, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representado por su Gerente General Sr. Ricardo Mont Ling identificado con DNI 06593813, según poderes debidamente inscritos en el Asiento A-00001 de la Partida Registral N° 11307570 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao; en adelante **EL INVERSIONISTA**.

II.- AGENCIA DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA

II.1.- La AGENCIA DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA, con RUC N° 20380799643, con domicilio en Avenida Paseo de la República N° 3361, piso 9, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por el señor Jorge Alejandro León Ballén, identificado con DNI N° 09851165, en su calidad de Director Ejecutivo designado mediante Resolución Suprema N° 003 -2010-EF, en adelante **PROINVERSIÓN**, en su calidad de ente promotor de la inversión privada a cargo de la tramitación de la iniciativa privada que origina el presente contrato.

III. MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

III.1 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con RUC N° 20504743307 y domicilio para estos efectos en Avenida Paseo de la República N° 3361, Piso 3, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por CPC Carlos Federico Chiang Bernal, identificado con D.N.I. 09395303, Director General de la Oficina General de Administración del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, nombrado mediante Resolución Ministerial N° 281-2009-VIVIENDA de fecha 19.Oct.2009 y facultado mediante Resolución Ministerial N° 087- 2010-VIVIENDA de fecha 10 de mayo del 2010, en adelante "MVCS";

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

El MVCS interviene respecto de lo previsto en el Capítulo Segundo, Tercero, Quinto y Anexo E del presente Contrato, vinculados con el desarrollo del "Proyecto Inmobiliario"

IV.- MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

IV.1 El Ministerio de Transportes y Comunicaciones, con RUC N° 20131379944 y domicilio para estos efectos en Jirón Zorritos 1203, Cercado de Lima, Lima, Perú, debidamente representado por el Director General de Aeronáutica Civil, Sr. Ramón Gamarra Trujillo, con DNI N° 43524551, nombrado mediante Resolución Ministerial N° 220-2010-MTC/02 de fecha 10 de mayo de 2010, en adelante "EL MTC";

El MTC interviene específicamente en lo referido al Capítulo Cuarto y Anexo D del presente Contrato, vinculados con la Construcción del Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil.

Las Partes dejan expresa constancia que las obligaciones derivadas del presente Contrato, se ejecutarán de acuerdo a las estipulaciones específicas referidas en los Capítulos que lo conforman, según corresponda al "Compromiso de Inversión constituido por el Proyecto Inmobiliario" o a la "Construcción del Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil".

CAPÍTULO PRIMERO: ANTECEDENTES Y DEFINICIONES

CLÁUSULA PRIMERA.-

Antecedentes

1.1 Con fecha 09 de abril de 2007, EL INVERSIONISTA presentó al amparo de la Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada, su reglamento y normas modificatorias la iniciativa privada denominada "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique", la misma que contemplaba el desarrollo de un proyecto inmobiliario en dos terrenos. El primero de ellos inscrito en la Partida Electrónica N° 42646350 (Continuación de la Ficha N° 340391) de propiedad de INDAER PERU S.A., en adelante EL INMUEBLE A. El segundo, de propiedad de la SBN inscrito en la Partida Electrónica N° 46624866, en adelante EL INMUEBLE B.

1.2 Mediante Acuerdo N° 420-09-2007-IP del 08 de mayo de 2007, adoptado por el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado (en adelante EL COMITÉ) se admitió a trámite la Iniciativa Privada "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique" (denominada en el presente

CERTIFICADO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.
LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

contrato como "Proyecto Inmobiliario"), presentada por EL INVERSIONISTA.

1.3 Mediante Oficio N° 1116-2007-VIVIENDA/VMVU de fecha 03 de julio de 2007, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento manifestó que la ejecución del proyecto contemplado en la iniciativa privada resultaba de interés para los fines de su sector, por cuanto se enmarca dentro de los objetivos del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dado que permite el acceso a la población de menores recursos a una vivienda digna.

1.4 Mediante Acuerdo de EL COMITÉ N° 439-04-2007-Inmuebles de fecha 03 de julio de 2007, se declaró de Interés la iniciativa privada sobre el "Proyecto Inmobiliario" presentada por EL INVERSIONISTA.

1.5 Con fechas 13 y 14 de julio de 2007 se publicó el Resumen Ejecutivo de la Iniciativa Privada en el diario "Expreso" y en el diario oficial El Peruano respectivamente.

1.6 Mediante Oficio N° 203-2007-CPS-INM-PROINVERSIÓN de fecha 15 de agosto de 2007, se dispuso la no obligatoriedad para los terceros interesados de presentar cartas de compromiso de financiamiento firmes sino compromisos o intenciones de financiamiento emitidos por entidades financieras.

1.7 Mediante Oficio N° 211/2007/CPS-INM/PROINVERSIÓN de fecha 15 de agosto de 2007, se aprobó la precalificación de los terceros interesados, Urbi Propiedades S.A., GyM S.A. Contratistas Generales y Constructores Interamericanos SAC-BESCO S.A. en la Iniciativa Privada.

1.8 Con fecha 29 de agosto de 2007, EL INVERSIONISTA considerando que era la única empresa que había cumplido con los requisitos exigidos por el Comité interpuso recurso de nulidad contra el Oficio N° 211/2007/CPS-INM/PROINVERSIÓN, sustentándose en la supuesta contravención de los principios de legalidad e igualdad, al haberse aprobado indebidamente la precalificación de terceros interesados en la ejecución del proyecto.

1.9 Asimismo, con fecha 11 de setiembre de 2007, EL INVERSIONISTA interpuso recurso de apelación contra el Oficio N° 211/2007/CPS-INM/PROINVERSIÓN, en virtud del cual solicitó se declare la nulidad del referido acto de precalificación por haber sido emitido en contravención a los principios constitucionales del debido proceso, igualdad, imparcialidad y legalidad.

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

1.10 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN N° 201-01-2007 adoptado el 02 de octubre de 2007 se declaró la nulidad del Acuerdo 439-04-2007-INMUEBLES adoptado por EL COMITÉ, por el cual se declaraba de interés la iniciativa privada. Asimismo, decretó la nulidad de los actos posteriores a la tramitación de la iniciativa privada, retrotrayendo el procedimiento hasta el momento anterior a la adopción del precitado Acuerdo de Interés.

1.11 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN N° 215-07-2008, adoptado en la Sesión de fecha 15 de enero de 2008, se declaró de no interés la Iniciativa Privada, considerando que la empresa INDAER, propietaria del Inmueble A, manifestó que el predio en cuestión ya no se encontraba disponible para la ejecución de la Iniciativa Privada presentada.

1.12 Con fecha 17 de enero de 2008, EL INVERSIONISTA interpuso demanda de acción de amparo contra PROINVERSIÓN y el Procurador Público del Ministerio de Economía y Finanzas, al considerar que el Acuerdo del Consejo Directivo 201-01-2007 de fecha 02 de octubre de 2007 y Oficios N° 203 y 211-2007-CPS-INM-PROINVERSIÓN de fechas 15 de agosto de 2007 y 27 de agosto de 2007 violaban su derecho constitucional.

1.13 Mediante Resolución N° 01 de fecha 21 de enero de 2008, el 52° Juzgado Civil de Lima declaró improcedente liminarmente la demanda de amparo al considerar que la vía constitucional no era la idónea para reclamar.

1.14 Con fecha 31 de enero de 2008, EL INVERSIONISTA apeló la Resolución indicada en el Numeral precedente; la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Lima confirmó la Resolución de Primera Instancia.

1.15 Con fecha 25 de noviembre de 2008, EL INVERSIONISTA interpuso Recurso de Agravio Constitucional contra la referida Resolución de la Corte Superior.

1.16 Mediante Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 11 de mayo de 2009, el Tribunal Constitucional desestimó las sentencias dictadas por el Poder Judicial y resolvió:

1. Declarar FUNDADA la demanda; en consecuencia, Nulos el Oficio N° 203-2007-CPS-INM-PROINVERSIÓN, de fecha 15 de agosto de 2007, el Oficio N° 211/2007/CPS-INM/PROINVERSIÓN, de fecha 15 de agosto de 2007, y el Acuerdo Consejo Directivo PROINVERSIÓN N° 201-01-2007, así como los demás actos que se hubieren emitido para su ejecución.

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

2. Declarar válido y subsistente el Acuerdo Comité Saneamiento N° 439-04-2007-Inmuebles, de fecha 3 de julio de 2007, que declaró de interés la Iniciativa Privada y asimismo dispuso que la sentencia se opone a cualquier acto administrativo dictado con posterioridad que afecte el mejor derecho del Consorcio demandante.

3. Ordenar que PROINVERSIÓN o a la entidad del Estado promotora del proyecto de inversión continúe el procedimiento sólo con el Consorcio DHMONT & CG & M S.A.C. y actúe conforme al Decreto Supremo N° 015-2004-PCM y su modificatoria.

1.17 Mediante escrito de fecha 07 de julio de 2009, PROINVERSIÓN presentó al Tribunal Constitucional un recurso de nulidad y aclaración respecto a la sentencia del 11 de mayo de 2009.

1.18 Mediante Resolución de fecha 06 de agosto de 2009 el Tribunal Constitucional declaró improcedente la solicitud de PROINVERSIÓN de nulidad y aclaración respecto a la sentencia de fecha 11 de mayo de 2009. Sin perjuicio de lo anterior, el Tribunal consideró pertinente precisar que los efectos de la sentencia son aplicables a las partes del proceso, por lo que habiendo sido declarada fundada la demanda y nulos el Oficio N° 203-2007-CPS-INM-PROINVERSIÓN, de fecha 15 de agosto de 2007, el Oficio N° 211/2007/CPS-INM/PROINVERSIÓN, de fecha 15 de agosto de 2007, y el Acuerdo Consejo Directivo PROINVERSIÓN N° 201-01-2007, así como los demás actos que se hubieren emitido para su ejecución, corresponde al juez de primer grado (de ejecución) conforme al artículo 1° del Código Procesal Constitucional, reponer las cosas al estado anterior a la violación del derecho constitucional al debido procedimiento administrativo.

1.19 El Consejo Directivo de PROINVERSIÓN en Sesión de fecha 14 de agosto de 2009, a fin de dar cumplimiento a la sentencia del Tribunal Constitucional, acordó:

- Declarar la nulidad de los actos administrativos contenidos en los Oficios Nos. 203 y 211-2007-CPS-INM-PROINVERSIÓN de fechas 15 de agosto de 2007 y 27 de agosto de 2007, respectivamente, así como el Acuerdo del Consejo Directivo 201-01-2007 de fecha 02 de octubre de 2007, así como los demás actos que se hubieren emitido para su ejecución.

CERTIFICO QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

- Declarar válido y subsistente el Acuerdo de EL COMITÉ N° 439-04-2007- Inmuebles de fecha 03 de julio de 2007, que declaró de interés la iniciativa privada.
- Asignar al Comité PRO VALOR la conducción del proceso.
- Instruir al Comité PRO VALOR para que continúe el procedimiento sólo con EL INVERSIONISTA y actúe conforme al Decreto Supremo N° 015-2004-PCM y su modificatoria.

1.20 Mediante Oficios Nos 12325-2009/SBN-GO de fecha 6 de noviembre de 2009 y 13484-2009/SBN-GO de fecha 30 de noviembre de 2009, la Superintendencia de Bienes Estatales, en adelante SBN comunicó a PROINVERSIÓN que los inmuebles materia de la Iniciativa Privada son de libre disposición del Estado y se encontraban libres de toda carga, cargo, gravamen o afectación fiduciaria, habiendo revertido el dominio de los mismos a favor del Estado, conforme se desprende de las Partidas Electrónicas N° 42646350 (Continuación de la Ficha N° 340391) y N° 46624866 respectivamente.

1.21 Mediante Acuerdo N° 317-01-2009 de fecha 09 de diciembre de 2009, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN acordó, entre otros, aprobar la iniciativa privada y proceder a la adjudicación directa a favor de EL INVERSIONISTA, en atención a lo dispuesto por el literal b) del artículo 7 de la Ley 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada, así como su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2004-PCM y Decreto Supremo N° 013-2007-PCM.

1.22 Mediante Acuerdo N° 329-01-2010 de fecha 10 de febrero de 2010, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN acordó dejar sin efecto el Acuerdo PROINVERSIÓN N° 317-01-2009 adoptado en la Sesión del Consejo Directivo de fecha 09 de diciembre de 2009, manteniéndose válido y subsistente el Acuerdo PROINVERSIÓN N° 301-01-2009 adoptado por el Consejo Directivo en sesión de fecha 14 de agosto de 2009.

Asimismo, dispuso la cancelación del proceso de la Iniciativa Privada denominada "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique" presentada por el Consorcio DHMont & CG & M S.A.C., por los fundamentos ahí expuestos.

1.23 Mediante Carta de fecha 23 de febrero de 2010, EL INVERSIONISTA interpuso Recurso de Reconsideración contra el Acuerdo N° 329-01-2010 de fecha 10 de febrero de 2010.

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010


Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

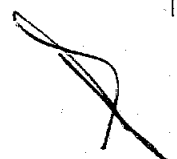
1.24 Mediante Carta N° 034-2010-GG de fecha 19 de marzo de 2010, EL INVERSIONISTA amplió los términos del Recurso de Reconsideración, a que se refiere el Numeral 1.23 precedente, oportunidad en la cual propuso una serie de medidas y se comprometió a superar los temas identificados por PROINVERSIÓN como contingentes a los intereses del Estado, entre ellos aceptar los valores de una nueva tasación de los inmuebles.

1.25 Mediante Oficio N° 125-2010-DE-PROINVERSION de fecha 31 de marzo de 2010 se corrió traslado a EL INVERSIONISTA del valor actualizado de los Inmuebles de acuerdo con la tasación efectuada por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

1.26 Mediante Carta N° 039-2010-GG de fecha 31 de marzo de 2010, EL INVERSIONISTA manifestó expresamente su conformidad respecto de los valores determinados en el Informe Técnico de Tasación Valuación Comercial de Dos Terrenos de fecha 30 de marzo de 2010, efectuada por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



1.27 Mediante ACUERDO PROINVERSIÓN N° 339-01-2010 de fecha 05 de abril de 2010, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN declaró fundado el Recurso de Reconsideración interpuesto por EL INVERSIONISTA y en consecuencia válido y subsistente el Acuerdo PROINVERSIÓN N° 317-01-2009. Asimismo, dispuso, entre otros, que el Comité PRO VALOR reinicie las negociaciones con el inversionista.



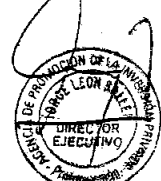
1.28 En aplicación de la Ley N° 28059 y su Reglamento el Comité PRO VALOR de PROINVERSIÓN, ha llevado a cabo las negociaciones quedando establecidas en las mismas los elementos esenciales y no esenciales del Contrato.

1.29 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSION adoptado en la Sesión de fecha 05 de mayo de 2010, se aprobaron entre otros la versión definitiva del Contrato para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario y la Construcción del Nuevo Aeródromo.



Definiciones

Toda referencia efectuada en este Contrato a "Cláusula" o "Anexo" se deberá entender efectuada a Cláusulas o Anexos del Contrato, respectivamente, salvo indicación expresa en sentido contrario.



**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010



Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Los términos que figuren en mayúsculas en el Contrato y que no se encuentren expresamente definidos en éste, corresponden a Leyes Aplicables, o a términos que son corrientemente utilizados en mayúsculas.

Cualquier mención a una Autoridad Gubernamental específica deberá entenderse efectuada a ésta o a quien la suceda o a quien ésta designe para realizar los actos a que se refiere el Contrato o las Leyes Aplicables.

En el Contrato, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican:

Acreeedor Financiero

Es el Banco Continental, que financiará la adquisición del INMUEBLE A y del INMUEBLE B, y/o el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

Anexos

Son los documentos que forman parte integrante del Contrato.

Autoridad Gubernamental

Cualquier autoridad judicial, legislativa, política o administrativa del Perú, facultada conforme a las Leyes Aplicables y dentro del ejercicio de sus funciones, para emitir o interpretar normas o decisiones, generales o particulares, con efectos obligatorios para quienes se encuentren sometidos a sus alcances. Cualquier mención a una Autoridad Gubernamental específica deberá entenderse efectuada a ésta o a quien la suceda o a quien ésta designe para realizar los actos a que se refiere el Contrato o las Leyes Aplicables.

Bono Familiar Habitacional

Subsidio creado por Ley N° 27829 otorgado por una sola vez a los beneficiarios, sin cargo a ser devuelto por éstos, como un incentivo y complemento de su ahorro y esfuerzo constructor, a fin de destinarlo a en el presente Contrato para la adquisición de una vivienda de interés social en el Marco del Programa Techo Propio.

Comité PRO VALOR

Es el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y Otros Proyectos del Estado - PRO VALOR.

Compromiso de Inversión

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

Es la Inversión que EL INVERSIONISTA se obliga a cumplir, y que tiene por objeto la ejecución del "Proyecto Inmobiliario" y la Construcción de un nuevo Aeródromo.

Contrato

Es el presente documento denominado Contrato para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario y la Construcción del Nuevo Aeródromo, incluyendo sus Anexos.

Contrato de Fideicomiso

Es el Contrato de Fideicomiso Privado cuyo fin es salvaguardar los recursos que servirán para financiar la construcción del Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil.

Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía

Es el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía que EL INVERSIONISTA celebra en la fecha de suscripción del presente contrato, cuya finalidad es la ejecución total del proyecto inmobiliario de interés social.

Construcción de Nuevo Aeródromo

Es la obligación por parte de EL INVERSIONISTA de construir el Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil, hasta por el monto al cual asciende el patrimonio del Fideicomiso para el Nuevo Aeródromo y conforme a los términos y condiciones establecidos en el Expediente Técnico que apruebe el MTC.

Cronograma de Ejecución de Obras

Es el documento detallado a ser presentado por El INVERSIONISTA donde deberá constar como mínimo la información relativa al detalle de las unidades inmobiliarias a construirse conforme a los plazos estipulados para la ejecución del Proyecto Inmobiliario, según las condiciones y estipulaciones pactadas en el Capítulo Cuarto del presente Contrato.

Declaratoria de Interés

Declaración de interés de la Iniciativa Privada publicada con fechas 14 y 15 de julio de 2007, en el diario oficial "El Peruano", en el diario "Expreso" y en la página web de PROINVERSIÓN.

Días

Salvo en lo referido al cómputo del plazo para la ejecución de las obras del Proyecto Inmobiliario, estipulado en la cláusula 4.2 del presente Contrato, así como en lo referido a la aplicación de penalidades, todas las demás referencias a "Días" deberán entenderse efectuadas a los días que no sean sábado, domingo o feriado en la ciudad de Lima. También se entiende como feriado, los días en que los bancos en la

**CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.**

LIMA, 11 MAY 2010 Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

ciudad de Lima no se encuentren obligados a atender al público por disposición de la Autoridad Gubernamental. Todas las referencias horarias se deberán entender efectuadas a la hora del Perú.

Dólar o US\$

Es la moneda o el signo monetario de curso legal en los Estados Unidos de América.

Entidades del Estado:

Son el conjunto de instituciones que participan en representación del Estado en el presente Contrato y que de acuerdo al mismo, tienen los derechos, obligaciones, compromisos y responsabilidades que se establecen en este documento y sus Anexos.

Estado

Es el Estado Peruano.

Expediente Técnico del Nuevo Aeródromo

Es el conjunto de documentos que comprende, entre otros, la memoria descriptiva, especificaciones técnicas, planos de ejecución de obra, cuya elaboración estará a cargo de EL INVERSIONISTA, conforme al Estudio de Preinversión y demás especificaciones técnicas que le entregará el MTC para la construcción del nuevo aeródromo.

El Estudio de Preinversión será elaborado por la empresa especializada que designe LA FIDUCIARIA S.A. de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Privado Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil y será aprobado por el MTC.

Fecha de Cierre

Es el día y hora en que se suscribe el presente Contrato y se cumplen todos y cada uno de los requisitos señalados en el Contrato.

Garantía de Fiel Cumplimiento

Es la carta fianza bancaria a ser entregada en la fecha de cierre por EL INVERSIONISTA para garantizar la obligación de desarrollar el Proyecto Inmobiliario. Asimismo, EL INVERSIONISTA entrega a la fecha de suscripción una carta fianza garantizando la elaboración del expediente técnico y entregará una adicional para garantizar la construcción del aeródromo.

Iniciativa Privada

Es el proyecto denominado "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique" presentado con fecha 09 de abril de 2007 por EL INVERSIONISTA al amparo de la Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada y su reglamento.

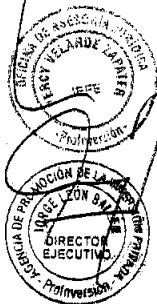
CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA

ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú



[Handwritten signatures and scribbles]

Leyes Aplicables

Todas las normas jurídicas y precedentes vinculantes, que conforman el Derecho Interno del Perú. Incluye sus modificaciones y normas complementarias.

Partes

Son, conjuntamente el INVERSIONISTA, PROINVERSIÓN, el MTC y el MVCS.

Proyecto Inmobiliario

Es la obligación asumida por EL INVERSIONISTA que consiste en la construcción de diez mil unidades inmobiliarias conforme a la Declaratoria de Interés y seis mil unidades inmobiliarias adicionales haciendo un total de dieciséis mil (16,000) unidades inmobiliarias.

Supervisor del Proyecto Inmobiliario

Es la persona jurídica privada designada por el Fideicomiso en Administración y Garantía que tendrá a su cargo la supervisión del cumplimiento y ejecución de las obligaciones de EL INVERSIONISTA previstas en el presente Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA.- SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE

2.1 Para efectos del presente contrato, los términos que aparecen tendrán los significados que se determinen clara e indubitadamente del contexto en el que se encuentren respetando, en primer lugar, la voluntad de las partes.

Asimismo, tanto la interpretación como ejecución del presente Contrato se realizará de acuerdo a la buena fe, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han expresado su voluntad y han contraído sus obligaciones.

2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el Numeral 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han expresado su voluntad y contraído sus obligaciones.

2.3 Los títulos de las cláusulas del presente Contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 17 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

- 2.4 Para el efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Contrato, primará lo establecido en el presente documento, debidamente suscrito por EL INVERSIONISTA, PROINVERSIÓN, el MVCS y el MTC, así como sus Anexos.
- 2.5 El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.
- 2.6 La participación de cada una de las Entidades del Estado que intervienen en representación del Estado, así como de las partes, se restringe a los supuestos en los cuales se ha previsto su actuación, por lo tanto únicamente tienen responsabilidad en aquellos casos en los que se ha contemplado su participación, según el presente Contrato y sus Anexos.
- 2.7 Las partes acuerdan establecer los alcances de su participación en el presente Contrato, las mismas que estarán delimitadas de la siguiente manera:

PROINVERSIÓN: interviene en su calidad de ente promotor de la Inversión Privada y como consecuencia de haber reiniciado el procedimiento de la Iniciativa Privada en cumplimiento de la sentencia aludida en el Numeral 1.16 de los "Antecedentes", todo lo cual determinó la adjudicación directa de la ejecución del proyecto a favor de EL INVERSIONISTA.

EL INVERSIONISTA: actúa en el presente Contrato al habersele adjudicado directamente la ejecución del Proyecto de la Iniciativa Privada denominada "Mega Proyecto Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique", conforme a la Declaratoria de Interés y de acuerdo a lo ordenado por el Tribunal Constitucional mediante Sentencia de fecha 11 de mayo de 2009.

EL Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS): interviene en el presente Contrato al estar referido el mismo al desarrollo de programas habitacionales y en el marco del Programa Techo Propio con el Bono Familiar Habitacional – BFH.

El MVCS actúa específicamente en lo referido al Capítulo Segundo, Tercero y Quinto así como del Anexo E del presente Contrato, sobre el desarrollo del "Proyecto Inmobiliario" así como en las disposiciones contractuales donde se le confieren derechos y obligaciones.

Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC): actúa a efectos de aceptar y confirmar su intervención como fideicomisario en el Fideicomiso Privado denominado "Fideicomiso

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil" así como para prestar conformidad respecto a los términos contenidos en el Capítulo Cuarto y Anexo D del presente Contrato.

CAPÍTULO SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO Y BIENES INMUEBLES
MATERIA DEL DESARROLLO INMOBILIARIO

CLÁUSULA TERCERA: FINES, OBJETO Y BIENES MATERIA DE TRANSFERENCIA

3.1 Mediante Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario con Compromiso de Inversión, suscrito por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, PROINVERSIÓN y EL INVERSIONISTA, el Estado peruano transfirió en propiedad a favor de EL INVERSIONISTA los siguientes bienes inmuebles:

3.1.1.- Inmueble constituido por el terreno que formó parte del Fundo Chacracerro, cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas constan inscritas en la Partida Electrónica N° 42646350 (continuación de la Ficha N° 340391) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en adelante **EL INMUEBLE A**.

3.1.2.- Inmueble constituido por el terreno que formó parte del Fundo Chacracerro, cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas constan inscritas en Partida Electrónica N° 46624866 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en adelante **EL INMUEBLE B**.

3.2 Las transferencias antes señaladas fueron a título oneroso y constituyen sólo un medio para satisfacer un único interés, el cual es cumplir con los objetivos de promover la participación del sector privado en proyectos para la construcción de viviendas de interés social, enmarcada en los objetivos del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, disposiciones municipales y la Declaratoria de Interés, lo cual se ejecutará conjunta e indefectiblemente en el INMUEBLE A y en el INMUEBLE B.

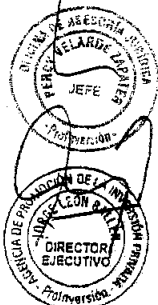
En tal sentido, la finalidad e interés último del referido contrato es la ejecución del proyecto inmobiliario a que se refiere el presente contrato, por lo que la transferencia de los inmuebles por sí sola no ha implicado la satisfacción del objeto de la Iniciativa Privada, al tratarse de sólo una de las prestaciones a cargo de EL INVERSIONISTA.

En efecto, EL INVERSIONISTA tiene a su cargo una obligación matriz frente al Estado Peruano, constituida por la ejecución del

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL. Manuel Redéguí T.
Notario-Abogado

LIMA, 11 MAY 2010

Lima-Perú



"Compromiso de Inversión", el cual está compuesta por tres (3) prestaciones a su cargo:

- i) Pago del precio de venta por la transferencia de los inmuebles (INMUEBLE A e INMUEBLE B) descrita en el Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario con Compromiso de Inversión,
- ii) La ejecución del "Proyecto Inmobiliario" según lo establecido en la Declaratoria de Interés (Anexo A), la Iniciativa Privada (Anexo B), y demás especificaciones señaladas en el presente Contrato; y
- iii) La reposición vía construcción de un nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil, y obras complementarias, de acuerdo a los términos contenidos en el Capítulo Cuarto y Anexo D del presente Contrato.

3.3 Queda establecido que una vez entregada la Carta Fianza de fiel cumplimiento de la ejecución del Aeródromo establecida en el numeral 13.6 y la Carta Fianza garantizando la elaboración del Expediente Técnico establecida en el numeral 13.4, por parte de EL INVERSIONISTA a LA FIDUCIARIA S.A. las prestación referida a la construcción del nuevo aeródromo tendrá la condición de independiente. Por tal razón la ejecución de dicha prestación a cargo de EL INVERSIONISTA se regirá por reglas distintas e independientes, por lo que los remedios contractuales o legales aplicables ante la eventual inejecución de dicha prestación no afectarán la continuidad de las otras.

3.4 En este sentido, en mérito del presente Capítulo EL INVERSIONISTA se obliga a ejecutar el "Proyecto Inmobiliario" y la Construcción del Nuevo Aeródromo de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y sus Anexos.

CAPÍTULO TERCERO: COMPROMISO DE INVERSIÓN CONSTITUIDO POR EL PROYECTO INMOBILIARIO

CLÁUSULA CUARTA.- DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN

4.1 El presente Capítulo tiene como objeto definir la obligación a cargo de **EL INVERSIONISTA** respecto a la ejecución del Proyecto Inmobiliario.

4.2 Plazo de Ejecución

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 17 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

4.2.1 El plazo para la ejecución de las diez mil (10,000) unidades inmobiliarias a que se refiere la Declaratoria de Interés será de cinco años, cuyo cómputo se iniciará, aún en el caso que no se haya obtenido la aprobación de la habilitación urbana y la licencia de construcción, a partir de cumplido un (1) año de suscrito el presente Contrato.

4.2.2 Excepcionalmente y por única vez, el plazo de ejecución de las diez mil (10,000) unidades inmobiliarias podrá ser prorrogado por el MVCS, en dos años adicionales a los pactados, siempre que la solicitud motivada de EL INVERSIONISTA sea acompañada del nuevo Cronograma de Ejecución de Obras. La solicitud de prórroga no será procedente para el cumplimiento de la obligación pactada en el Numeral 4.4.

La decisión que adopte el MVCS, deberá ser comunicada a PROINVERSIÓN.

4.2.3 El plazo para la ejecución de las seis mil (6,000) unidades inmobiliarias adicionales será de dos años, cuyo cómputo se iniciará una vez vencido el plazo para la ejecución de las diez mil unidades inmobiliarias. El referido plazo podrá excepcionalmente y por única vez ser prorrogado por el MVCS en un año adicional, siempre que la solicitud de EL INVERSIONISTA sea acompañada del nuevo Cronograma de Ejecución de Obras.

4.3 El Proyecto Inmobiliario consiste en la construcción de dieciséis mil (16,000) unidades inmobiliarias, distribuidas de la siguiente forma:

- 5,000 unidades inmobiliarias enmarcadas dentro del Programa Techo Propio, bajo la modalidad de adquisición de vivienda nueva(o su equivalente).
- 5,000 unidades inmobiliarias enmarcadas dentro del programa Crédito Proyecto Mi Hogar(o su equivalente).
- 6,000 unidades inmobiliarias enmarcadas dentro del programa Mi Vivienda, Programa Crédito Proyecto Mi Hogar o Programa Techo Propio(o sus equivalentes).

4.4 EL INVERSIONISTA se obliga a la ejecución de un mínimo de 3,000 unidades inmobiliarias en un periodo no mayor de tres años computados desde el inicio del plazo a que se refiere el Numeral 4.2.1. El cumplimiento de la presente obligación no será materia de prórroga alguna.

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

CLÁUSULA QUINTA: DE LAS OBLIGACIONES DE EL INVERSIONISTA CON RESPECTO AL PROYECTO INMOBILIARIO

Adicionalmente a las obligaciones asumidas en el presente Contrato y sus Anexos, EL INVERSIONISTA se compromete a cumplir con las obligaciones establecidas en el presente Capítulo.

Sin ser limitativas, las principales obligaciones de EL INVERSIONISTA son:

- 5.1 Ejecutar el Proyecto Inmobiliario de conformidad con las disposiciones establecidas en los programas de Mi Vivienda, Mi Hogar y Techo Propio(o sus equivalentes), en los plazos estipulados en el presente Contrato.

En tal sentido, se entenderá que el Proyecto Inmobiliario ha sido ejecutado, cuando la totalidad de las unidades inmobiliarias se encuentren terminadas conforme a las especificaciones técnicas contenidas en la Declaratoria de Interés, como mínimo, lo cual será verificado por el Supervisor del Proyecto Inmobiliario.

- 5.2 Entregar al inicio del plazo para la ejecución del Proyecto Inmobiliario, un Cronograma de Ejecución de Obras. El cumplimiento del cronograma será objeto de supervisión permanente por el Supervisor del Proyecto Inmobiliario.

CLÁUSULA SEXTA: DEL PRECIO Y CONDICIONES DE VENTA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

- 6.1 El INVERSIONISTA ejecutará el proyecto inmobiliario en el marco de los Programas Techo Propio, Crédito Proyecto MI HOGAR y Mi Vivienda(o sus equivalentes), estableciéndose que el precio de venta de las viviendas no podrá exceder el precio establecido en cada uno de los Programas de Vivienda señalados en la Declaratoria de Interés.

- 6.2 El tope del programa MI HOGAR (o su equivalente), el cual conforme a la Declaratoria de Interés fija un precio de S/. 960.00 por metro cuadrado, será reajustado trimestralmente desde la publicación de la Declaratoria de Interés con el Índice General de Precios de Materiales de Construcción fijado por el INEI, el resultado no podrá exceder de las 25 UITs.

CLÁUSULA SEPTIMA: DE LA SUPERVISIÓN

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

7.1 El MVCS y el Banco Continental, en su calidad de fideicomisarios, designarán conjuntamente al Supervisor del Proyecto Inmobiliario conforme al mecanismo y lineamientos establecidos en el contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía. El referido supervisor además de las obligaciones establecidas por el contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía, tendrá como obligación adicional, únicamente al cumplirse los plazos señalados en el numeral 4.2 y 4.4 del presente contrato, verificar:

7.1.1.- Que, el INVERSIONISTA haya construido las unidades inmobiliarias dentro de los plazos y conforme a las cantidades establecidas en el presente Contrato.

7.1.2.- Que, el INVERSIONISTA haya construido las viviendas bajo las características de los programas de vivienda TECHO PROPIO, MIHOGAR, MIVIVIENDA(o sus equivalentes), señaladas en la Declaratoria de Interés.

7.1.3.- Que, el INVERSIONISTA promueva la venta de viviendas conforme a la Cláusula Sexta del presente Contrato.

7.2 El Supervisor del Proyecto Inmobiliario dará conformidad de la culminación de las etapas contempladas en el Cronograma de Ejecución de Obras y verificará que éstas hayan sido ejecutadas dentro de los plazos estipulados. Asimismo, establecerá el monto al cual ascenderán las penalidades a que se refiere la Cláusula Duodécima.

7.3 EL INVERSIONISTA está obligado a brindar todas las facilidades para que el MVCS, cuando lo considere necesario, por sí mismo o a través del Supervisor del Proyecto Inmobiliario, efectúe evaluaciones para verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos y el seguimiento y verificación de los compromisos asumidos y de los plazos comprometidos.

7.4 En caso el Supervisor del Proyecto Inmobiliario considere que las Obras no están siendo ejecutadas de conformidad con los requisitos técnicos exigidos o se incumpla el Cronograma de Ejecución de Obras o con los plazos estipulados en el presente Contrato y sus Anexos, lo consignará en el Informe de Supervisión que deberá remitir mensualmente a EL INVERSIONISTA con copia al MVCS, a PROINVERSIÓN y al Acreedor Financiero. EL INVERSIONISTA quedará obligado a subsanar las observaciones identificadas por el Supervisor del Proyecto Inmobiliario en los plazos que éste le confiera para dicho fin.

CLÁUSULA OCTAVA: APROBACIÓN DE LAS OBRAS
CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 17 MAY 2010

Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

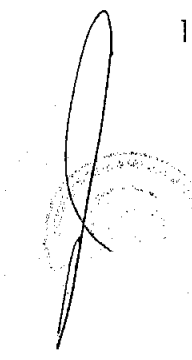
- 8.1 La aprobación de las obras será conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía, que como Anexo E, forma parte integrante del presente Contrato.

CLÁUSULA NOVENA.- DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

La gestión y obtención de licencias, permisos, autorizaciones administrativas, municipales o de cualquier otra índole, que se requieran para el ejercicio de las obligaciones contraídas en el Capítulo Tercero del presente Contrato, serán de exclusiva cuenta y costo de EL INVERSIONISTA.

En tal sentido, es obligación de EL INVERSIONISTA gestionar y obtener ante las respectivas Autoridades Gubernamentales, las correspondientes licencias de construcción, registros, permisos en general, etc., para lograr que el Proyecto Inmobiliario que se ha obligado a ejecutar pueda desarrollarse normalmente y sin interrupción alguna.

CLÁUSULA DÉCIMO: CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR



10.1 Para efecto de los fines del presente Capítulo del contrato, existirá una situación de caso fortuito o fuerza mayor siempre que se produzca un evento, condición o circunstancia no imputable a las partes, de naturaleza extraordinaria, imprevisible e irresistible, que impida a alguna de ellas cumplir con las obligaciones a su cargo o cause su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso. El suceso deberá estar fuera del control razonable de EL INVERSIONISTA, quien a pesar de todos los esfuerzos razonables para prevenirlos o mitigar sus efectos, no haya podido evitar que se configure la situación de incumplimiento.



10.2 El caso fortuito o fuerza mayor incluye, pero no se limita a lo siguiente:

- Cualquier acto de guerra externa, interna o civil (declarada o no declarada), invasión, conflicto armado, bloqueo, revolución, motín, insurrección, conmoción civil o actos de terrorismo.
- Cualquier paro o huelga de trabajadores que no mantengan una relación laboral con el INVERSIONISTA, que afecte directamente al mismo por causas más allá de su control razonable o que sean imprevisibles.

CERTIFICO: QUE ESTA COPIA FOTOSTÁTICA
ES IDÉNTICA A SU ORIGINAL.

LIMA, 11 MAY 2010



Manuel Reátegui T.
Notario-Abogado

Lima-Perú

