

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
ESCUELA DE POST GRADO
MAESTRÍA EN DERECHO BANCARIO Y FINANCIERO



**Tesis para optar al grado de magister en derecho bancario y financiero con
mención en regulación bancaria**

**Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso
del fideicomiso**

ALUMNA

GISELLA RUTH VELÁSQUEZ PALMA

ASESOR

CARLOS ENRIQUE MENESES CAMARGO

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	p. 05
I. CAPÍTULO PRIMERO	
El mercado inmobiliario de viviendas en el Perú	p. 08
1.1. Primera Sección	
La oferta y demanda en el mercado inmobiliario	p. 09
1.2. Segunda Sección	
Principales problemas del mercado inmobiliario	p. 19
1.2.1. Defectos en la construcción y acabados	p. 21
1.2.2. Demora en la entrega de las viviendas	p. 22
1.2.3. Falta de devolución de la cuota inicial	p. 23
1.2.4. Desvío de recursos	p. 23
1.2.5. Demora en los trámites de saneamiento del inmueble y negativa a entregar documentación solicitada por el comprador	p. 24
1.2.6. Falta de verificación de la ejecución de la obra de acuerdo a las condiciones aprobadas	p. 25
II. CAPÍTULO SEGUNDO	
Instituciones jurídicas empleadas en el mercado inmobiliario de viviendas ...	p. 27
2.1. Crédito con hipoteca de primer orden	p. 27
2.2. Financiamiento vía <i>lease-back</i>	p. 33
2.3. Hipoteca con derecho de superficie	p. 34
2.4. Fideicomisos Inmobiliarios	p. 35
III. CAPÍTULO TERCERO	
Fideicomiso Inmobiliario como alternativa de solución a los problemas del mercado inmobiliario	p. 43
3.1. Primera Sección	
Descripción del fideicomiso en general y sus beneficios	p. 44
3.2. Segunda Sección	
Diferencia con el fideicomiso de titulización	p. 47

3.2.1. Concepto de valor mobiliario	p. 51
3.2.2. Concepto de oferta pública	p. 54
3.2.3. Posición con respecto a la naturaleza de los certificados de participación	p. 63
3.3. Tercera Sección	
Estructura de Fideicomiso Inmobiliario propuesta	p. 64
3.3.1. Actores en la estructura propuesta	p. 64
3.3.2. Premisas de la estructura propuesta	p. 65
3.3.3. Características de la estructura propuesta	p. 67
3.3.3.1. Cuentas diferenciadas por tipo de aporte	p. 67
3.3.3.2. Desembolsos con previa instrucción del Supervisor y usando los aportes de cada uno de los actores de manera proporcional	p. 68
3.3.3.3. Pago directo a proveedores	p. 69
3.3.3.4. Intervención del Fiduciario en los contratos de compraventa de bien futuro	p. 69
3.3.3.5. Mecanismos de entrega de recursos en proporción a los aportes efectivamente dados, en caso de <i>default</i> del proyecto	p. 71
3.3.4. Solución a los problemas descritos en el Capítulo Primero.....	p. 72
3.3.5. Patrimonio Efectivo y Provisiones	p. 75
3.3.6. La experiencia colombiana	p. 76
3.3.7. La experiencia argentina	p. 81
3.3.8. La experiencia mexicana	p. 84
IV. CONCLUSIONES	p. 86
V. BIBLIOGRAFÍA	
5.1. Artículos en diarios	p. 88
5.2. Artículos en libros y revistas	p. 90

5.3. Diccionarios	p. 94
5.4. Documentos de trabajo	p. 94
5.5. Entrevistas	p. 95
5.6. Libros	p. 95
5.7. Normas jurídicas	p. 98
5.8. Páginas web	p. 101
5.9. Tesinas	p. 101
5.10. Vídeos	p. 101

VI. ANEXOS

Anexo N° 1:	Activos invertidos por las Empresas de Servicios Fiduciarios en Perú	p. 102
Anexo N° 2:	Matriz de resoluciones de Indecopi	p. 103
Anexo N° 3:	Matriz de resoluciones del Tribunal Administrativo de CONASEV (hoy SMV)	p. 260
Anexo N° 4:	Modelo de Contrato de Fideicomiso	p. 269

INTRODUCCIÓN

Nuestra investigación tiene por finalidad demostrar que el uso de los Fideicomisos Inmobiliarios¹ promueve el desarrollo de un mercado inmobiliario de viviendas que proporciona mecanismos que aseguran el éxito del desarrollo y culminación de proyectos inmobiliarios² ofrecidos en el mercado peruano, lo cual redundará en beneficio de las personas que adquieran las viviendas que se construyan como parte de la ejecución de este tipo de proyectos, sus acreedores hipotecarios y los acreedores de la Empresa Inmobiliaria³; para nuestro estudio tomamos como base: (i) los estudios, notas periodísticas y estadísticas sobre el estado actual del mercado inmobiliario de viviendas en el país; (ii) el estudio teórico y práctico de los Fideicomisos Inmobiliarios, estructurados bajo la Ley del Sistema Financiero y de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de

¹ Cabe precisar que en el ordenamiento jurídico peruano hasta el 21 de marzo de 2015, no existía una definición de “Fideicomiso Inmobiliario”, sin embargo, en dicha fecha se publicó en el Diario Oficial el Peruano la Resolución SBS N° 1782-2015, mediante la cual la SBS entre otros asuntos, incorporó en el artículo 2° del Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito, aprobado por la Resolución SBS N° 14354-2009, la definición de Fideicomiso Inmobiliario en los siguientes términos: *“nn) Fideicomiso inmobiliario: Fideicomiso que tiene como finalidad la gestión de un proyecto inmobiliario de acuerdo con las estipulaciones del acto constitutivo, mediante la generación de un patrimonio autónomo que permita reducir el riesgo de no conclusión de obra y que brinda cobertura a las obligaciones garantizadas de los fideicomisarios y a los titulares de los certificados de participación. Dicha gestión comprende la administración de inmuebles, de los recursos producto de la venta de las unidades inmobiliarias, de los financiamientos al promotor, de los aportes del promotor y de otros bienes y recursos que formen parte del proyecto inmobiliario (como son las memorias descriptivas, planos, entre otros). La gestión también incluye el efectuar los pagos asociados al desarrollo y conclusión del proyecto con cargo a los fondos en patrimonio fideicometido; así como la regulación para la entrega física y transferencia jurídica de las unidades inmobiliarias construidas a quienes las hayan adquirido.”*

² El término “proyecto inmobiliario” es definido en los mismos contratos de fideicomiso de acuerdo a cada tipo de proyecto, en líneas generales puede tratarse de la construcción de un edificio de departamentos para uso de vivienda, para oficinas, complejos habitacionales, entre otros. Para los efectos de esta investigación al utilizar el término “proyecto inmobiliario” nos referimos a los proyectos de construcción de viviendas.

³ Persona jurídica a cargo del desarrollo del proyecto inmobiliario de construcción de viviendas. Para efectos de la investigación nos referiremos de manera general a “Empresas Inmobiliarias”, cuyo término incluye a las Empresas Constructoras, los Promotores, las Inmobiliarias y, en general, todo tipo de empresas dedicadas al desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios.

Banca y Seguros y el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios; (iii) las normas peruanas aplicables; (iv) la doctrina; y, (v) la opinión de los expertos.

Señalaremos cuáles son las ventajas económicas y jurídicas del uso del fideicomiso en la estructuración del financiamiento de las Empresas Inmobiliarias y en el otorgamiento de créditos hipotecarios a los adquirentes de las viviendas; para lo cual tendremos en cuenta la experiencia actual en el Perú sobre el uso del fideicomiso en el desarrollo de estos proyectos inmobiliarios y la experiencia del uso del fideicomiso en Colombia.

La investigación se justifica en la medida que el mercado inmobiliario de viviendas en el país representa una parte importante de la economía peruana que continúa en crecimiento, lo cual se acreditará con la información estadística y estudios sobre el mercado inmobiliario y sus proyecciones existentes; no obstante, se observa que en nuestro país no se cuenta con un mecanismo definido por la legislación vigente que promueva y proporcione seguridad respecto del adecuado desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios de tal manera que se presentan supuestos de: (i) desvío de recursos que deberían ser destinados al proyecto inmobiliario; (ii) falta de culminación de la construcción; (iii) falta de entrega y/o estafas en perjuicio de los adquirentes de las viviendas; entre otros problemas que se detallarán en el primer capítulo de la presente investigación, lo cual impide un adecuado desarrollo del mercado inmobiliario, conllevando al perjuicio del desarrollo económico del país, del otorgamiento de créditos para la construcción y adquisición de viviendas por parte de las instituciones financieras, y de los adquirentes de las viviendas.

Con la finalidad de sustentar nuestra hipótesis, desarrollaremos nuestra investigación en tres capítulos. En el primer capítulo describiremos la situación actual del mercado inmobiliario peruano para lo cual, como hemos señalado en párrafos anteriores, nos basaremos en los estudios y estadísticas que los expertos han elaborado sobre el tema con la finalidad de mostrar la evolución de este mercado y su proyección de crecimiento. Asimismo, en este capítulo se mencionarán los principales problemas que se presentan en el mercado inmobiliario sobre la base de las notas periodísticas y la información obtenida de las denuncias y reclamos presentados ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – Indecopi.

En el segundo capítulo, sobre la base la información del primer capítulo, se señalará cuáles son las principales instituciones jurídicas⁴ que se emplean para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios tanto desde el punto de vista del financiamiento y del desarrollo del proyecto mismo; así como, de los adquirentes de las viviendas. Este capítulo se construirá de las entrevistas a expertos que forman y/o han formado parte de las cuatro principales instituciones financieras del país y tendrá como finalidad señalar las razones y/o incentivos por los cuales las instituciones financieras utilizan determinadas instituciones jurídicas y el grado de seguridad que dichos institutos proporcionan al desarrollo y ejecución adecuados de proyectos inmobiliarios para evitar que se presenten casos de (i) desvío de fondos, (ii) falta de ejecución del proyecto inmobiliario, (iii) estafas a los adquirentes y/o (iv) los problemas detallados en el primer capítulo.

En el tercer capítulo, considerando la experiencia propia, la experiencia colombiana, lo señalado en los capítulos anteriores, las entrevistas a expertos y la doctrina, se describirá la utilidad del uso del fideicomiso en los proyectos inmobiliarios y cómo a través de este contrato se cuenta con un mecanismo idóneo de seguridad económica y jurídica para cubrir los vacíos y proporcionar una alternativa de solución a los problemas descritos en el segundo capítulo. Adicionalmente, se explicarán las razones por las cuales en estos proyectos se debe emplear el fideicomiso constituido con una empresa de servicios fiduciarios y no con una sociedad titulizadora.

Finalmente, se señalarán las conclusiones que corroborarán nuestra hipótesis y como anexo se planteará el modelo de contrato de fideicomiso que debería emplearse de acuerdo a la estructura propuesta.

⁴ Una institución jurídica se define como el conjunto de normas que regulan relaciones jurídicas de una misma clase, como puede ser las normas que regulan la propiedad, el contrato, el contrato de compraventa, el fideicomiso, etc. Es necesario mencionar que hay instituciones jurídicas que forman parte de otras, sin embargo, presentan como característica principal el hecho de contar con cierto grado de independencia y autonomía. Cfr. TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. Introducción al Derecho. Teoría general del Derecho. 2ª ed. Lima: IDEMSA, 2001, pp. 406-407.

I. CAPÍTULO PRIMERO

EL MERCADO INMOBILIARIO DE VIVIENDAS EN EL PERÚ

El presente capítulo tiene por finalidad mostrar, a través de las cifras y cuadros estadísticos recogidos de estudios realizados por Scotiabank Perú S.A.A. (en adelante, Scotiabank)⁵, por la Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO⁶ y de notas periodísticas⁷; que el mercado inmobiliario de viviendas en el Perú tiene perspectivas de

⁵“Perspectivas del mercado inmobiliario peruano 2014”, elaborado por Scotiabank Perú S.A.A., disponible en: www.scotiabank.com.pe/recursos/files/pdf/InformeInmobiliario.pdf. Consultada el 19/10/2014 a las 10:00 horas. Nos referiremos a este documento como “el Informe Scotia”.

⁶ “Informe económico de la construcción N°1, setiembre 2014”, elaborado por CAPECO, disponible en: www.capeco.org/iec. Consultada el 27/10/2014 a las 11:00 horas. Nos referiremos a este documento como “el IEC”.

⁷ ANDINA. “Crecimiento del sector inmobiliario se mantendría por los próximos 20 años”. En: www.gestion.pe/economia/crecimiento-sector-inmobiliario-se-mantendria-proximos-20-anos-2065246 visitado el 03/01/15 a las 15:00 horas; INGA, Claudia. “V&V Grupo Inmobiliario alista proyectos por S/.450 millones”. En: www.elcomercio.pe/economia/negocios/w-grupo-inmobiliario-alista-proyectos-s450-millones-noticia-1772277 visitado el 03/01/15 a las 15:20 horas; SALDAÑA, Víctor Manuel. “Un crecimiento que nos beneficia a todos... la salud del mercado inmobiliario”. En: www.comexperu.org.pe/media/files/revista/julio08%5Ccomentario131.pdf visitado el 03/01/15 a las 15:20 horas; VILLAHERMOSA, Laura. “Conozca el presente del mercado inmobiliario peruano”. En: www.americaeconomia.com/negocios-industrias/conozca-el-presente-del-mercado-inmobiliario-peruano visitado el 03/01/15 a las 15:20 horas; “Boom inmobiliaria: los motivos del constante crecimiento del sector”. En: www.larepublica.pe/09-10-2012/boom-inmobiliaria-los-motivos-del-constante-crecimiento-del-sector visitado el 03/01/15 a las 15:20 horas; CALDERÓN, Martín. “En el sector inmobiliario hay optimismo de cara al 2015”. En: www.larepublica.pe/24-12-2014/en-el-sector-inmobiliario-hay-optimismo-de-cara-al-2015 visitado el 03/01/15 a las 15:50 horas; “Distritos tradicionales de Lima concentrarán oferta inmobiliaria el 2015”. En: www.semanaeconomica.com/article/economia/152204-distritos-tradicionales-de-lima-concentraran-oferta-inmobiliaria-el-2015/ visitado el 20/01/15 a las 16:40 horas; YI, Yien y CHIRINOS, Diego. “Mercado de lujo en el Perú: inmobiliaria fantástica ‘A’”. En: <http://semanaeconomica.com/article/servicios/inmobiliario/158372-mercado-de-lujo-en-el-peru-inmobiliaria-fantastica/> visitado el 26/05/15 a las 00:15 horas; YI, Yien. “Viviendas para la clase media: un negocio atractivo”. En: <http://semanaeconomica.com/article/servicios/inmobiliario/161073-viviendas-para-la-clase-media-un-negocio-atractivo/> visitado el 01/06/15 a las 20:49 horas; ZUBIATE, Andrés. “El boom inmobiliario y la supuesta burbuja inmobiliaria”. En: <http://semanaeconomica.com/boom-inmobiliario/> visitado el 06/06/15 a las 21:14 horas.

crecimiento en los próximos años con énfasis en los sectores socioeconómicos C y D⁸ de la población, pese a que la demanda de viviendas en el año 2014 e inicios del 2015 ha disminuido con relación a los anteriores, y que el crecimiento es constante y con perspectivas de continuidad. Asimismo, se muestra, a través de notas periodísticas y estadísticas, que las denuncias y reclamos presentados ante el Indecopi contra las Empresas Inmobiliarias se han incrementado, siendo los principales motivos de la denuncia y/o el reclamo los mismos para las distintas Empresas Inmobiliarias.

Como se leerá a lo largo de la investigación estos problemas, frecuentemente presentes en un mercado en crecimiento como es el inmobiliario de viviendas, se mitigan en gran medida -si es que no se solucionan- con el uso del Fideicomiso Inmobiliario en los términos y bajo la estructura propuesta en el Anexo N° 4 de la presente investigación.

1.1. PRIMERA SECCIÓN

LA OFERTA Y DEMANDA⁹ EN EL MERCADO INMOBILIARIO

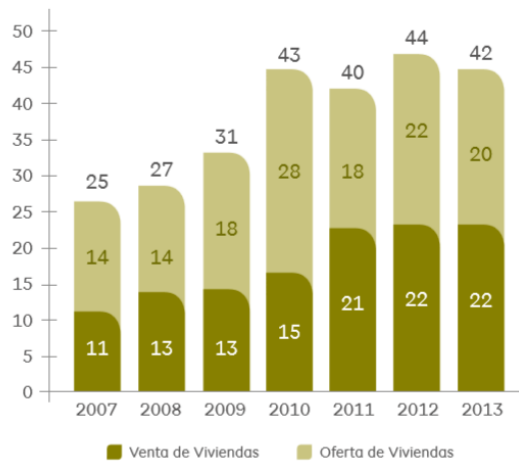
A partir del año 2008 hasta el año 2013 el mercado inmobiliario ha mostrado un crecimiento constante tanto en la oferta como en la demanda, siendo el sector viviendas el más representativo, tal como se puede apreciar en los siguientes cuadros¹⁰:

⁸ Los estudios citados no colocan un monto promedio de ingresos de estos sectores; asimismo, de la lectura se interpreta que hace referencia a la población con menores ingresos que el sector socio-económico A y B. Por otro lado, debemos mencionar que la pertenencia de una persona a un determinado sector socioeconómico se realiza en base una fórmula estándar que en el año 2003 la Asociación Peruana de Empresas de Investigación de Mercado (APEIM) estableció entre todas sus empresas asociadas. Esta fórmula toma en cuenta variables referidas al principal sostén económico del hogar y respecto a la vivienda. Cada respuesta a estas preguntas tiene un determinado puntaje que luego se suman y cuyo resultado define el estrato socio-económico al que pertenece una persona. Cfr. ÁLVAREZ ARREDONDO, Iván. "¿Cómo se define que una persona pertenezca a un determinado nivel socioeconómico?". En: www.elcomercio.pe/economia/personal/como-se-define-que-persona-pertenezca-determinado-nivel-socioeconomico-noticia-1322839 visitado el 24/01/15 a las 16:10 horas.

⁹ La oferta y la demanda son las fuerzas del mercado que determinan la cantidad de bienes o servicios que se producen y los precios que las personas están dispuestas a adquirirlos. Es decir, son el conjunto de miles de acciones realizadas en un mercado en las que estas fuerzas al interactuar determinan los precios con los que están dispuestos a comprar y vender. Esta interacción se explica con la Ley de la Oferta y Demanda, que es una teoría económica que simula un modelo de mercado de competencia perfecta donde las ventas de un bien o servicio y sus correlativos precios determinan, en un momento dado, un precio de equilibrio. Cfr. "La oferta, la demanda y el mercado". En: www.mcgraw-hill.es/bcv/guide/capitulo/8448181042.pdf consultado el 02/02/15 a las 19:00 horas.

Oferta comercializable total

(en miles de unidades)

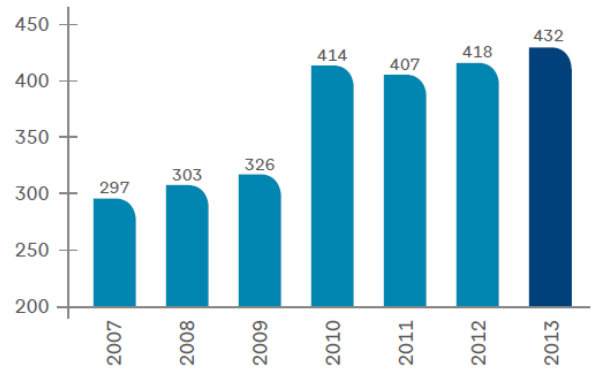


Fuente: CAPECO

Elaboración: Estudios Económicos Scotiabank

Demanda efectiva de viviendas

(en miles de unidades)



Fuente: CAPECO

Elaboración: Estudios Económicos Scotiabank

En el IEC, CAPECO señaló que las Empresas Inmobiliarias estimaron para el año 2014 un crecimiento en la ejecución de proyectos inmobiliarios con relación al 2013 y aunque el crecimiento del mercado inmobiliario se está haciendo más lento –como veremos más adelante- si comparamos el crecimiento ocurrido en el año 2013 respecto de los anteriores, éste continuó.

En ese sentido, teniendo en cuenta que el PBI¹¹ consolida el valor total de la producción anual de bienes y servicios del país¹², resulta interesante observar que la actividad constructora ha aportado un porcentaje considerable en el PBI Global del Perú. Ello nos permite constatar el impacto que ostenta la producción alcanzada en el sector construcción en nuestra economía durante estos últimos años, el cual se puede apreciar en los siguientes gráficos¹³:

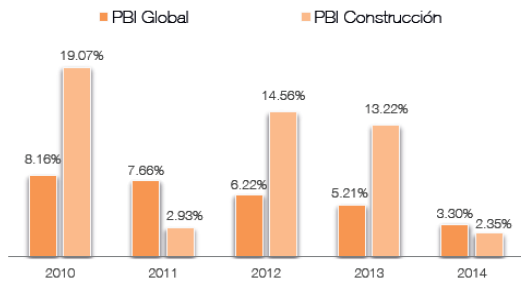
¹⁰ Gráficos reproducidos del Informe Scotia, pp. 5 y 14.

¹¹ El Producto Bruto Interno (PBI) es el valor total de la producción corriente de bienes y servicios finales dentro de un país durante un periodo de tiempo determinado. Definición tomada del glosario de términos del Banco Central de Reserva disponible en la siguiente página web www.bcrp.gob.pe/publicaciones/glosario/p.html, consultada el 20/11/2014 a las 22:00 horas.

¹² BISHOP, Matthew. Economía de hoy. Sus nuevas formas de la A a la Z. Lima: The Economist, 2010, p. 245.

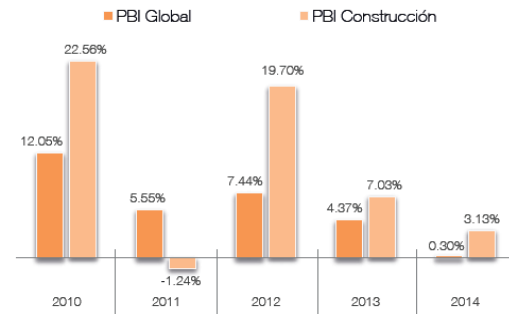
¹³ Gráficos reproducidos del IEC, p. 8

PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN 2010 - 2014
PERIODO: Enero - Junio % Acumulado



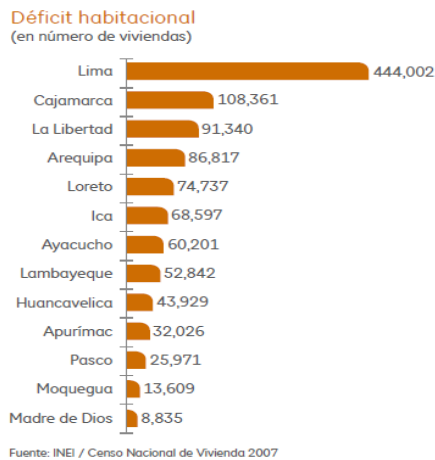
Fuente: INEI

PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN 2010 - 2014
PERIODO: Junio % Mensual



Fuente: INEI

Los gráficos presentados nos confirman la tendencia del lento aumento de la producción de bienes y servicios relacionados al sector construcción en el PBI –especialmente en el año 2014-, sin embargo, no determina que este crecimiento se vaya a estancar en los siguientes años, más aún si consideramos el déficit habitacional que aún mantiene el Perú. Tal es así que, conforme se muestra en el siguiente cuadro¹⁴, aún existe un grupo importante de familias que demandan viviendas. Si a esto último le agregamos el número de nuevas familias que se forman por año¹⁵, veremos que el mercado de viviendas en el Perú se encuentra en crecimiento con proyecciones a mantenerse así, aunque este crecimiento pueda eventualmente ser más lento.



¹⁴ Gráfico reproducido del Informe Scotia, p. 23.

¹⁵ En ese sentido, Gerardo Freiberg, gerente del Fondo Mivivienda, en entrevista al diario La República señaló que cada año se incorporan a la Población Económicamente Activa (PEA) unas 145 mil nuevas familias. En: RÍOS ZAMORA, Mía. “Oferta inmobiliaria en Lima supera las 26 mil viviendas”. En: www.larepublica.pe/30-06-2013/oferta-inmobiliaria-en-lima-supera-las-26-mil-viviendas visitado el 16/01/15 a las 02:00 horas.

De lo antes señalado podemos concluir que aún existe espacio para que el mercado inmobiliario siga creciendo en el país ya que muchas familias seguirán adquiriendo viviendas; con lo cual los potenciales problemas que puedan surgir en el futuro en este mercado requieren ser mitigados o eliminados con el uso adecuado de las instituciones jurídicas existentes, como puede ser el Fideicomiso Inmobiliario, frente a los riesgos¹⁶ que muchas veces son asumidos por los consumidores¹⁷, principalmente los relacionados a los incumplimientos de entrega de los inmuebles por parte de las Empresas Inmobiliarias.

En ese contexto resulta preocupante que, según lo estimado en el Informe Scotia, el 75% del total de viviendas vendidas a julio de 2013 se colocaron cuando estaban en construcción¹⁸. Asimismo, el 94% de los créditos otorgados bajo el Fondo MIVIENDA¹⁹

¹⁶ Podemos definir al “riesgo” como la posibilidad de recibir un retorno sobre la inversión diferente del esperado. Ver: TONG CHANG, Jesús. Finanzas empresariales: la decisión de inversión. Lima: Universidad del Pacífico, 2009, pp. 321-322. Sin embargo, una decisión de inversión no depende únicamente del enfrentamiento de un riesgo en particular, sino del grado de aversión al mismo así como la información que se maneje para administrar el riesgo.

¹⁷ Un consumidor se define como la persona natural o jurídica que adquiere, utiliza o disfruta, como destinatario final, un producto o servicio. Ver: Artículo IV, numeral 1.1., del Título Preliminar del Código de Protección y Defensa del Consumidor. Para efectos de la presente tesis nos referimos a los compradores de inmuebles como consumidores.

De esta definición establecida en el Código se puede concluir que, en gran medida, dependerá de los sujetos intervinientes en una operación económica para concluir que nos encontramos frente a un contrato de consumo. Para ello, el criterio utilizado por el legislador es el destino final de los bienes. Ver: AMAYA AYALA, Leoní Raúl. (2005) “El consumidor y sus operaciones “a ojos cerrados”: la autonomía privada en los tiempos de la contratación de masa”. En: Diálogo con la Jurisprudencia, Vol. 10, N° 77. Lima, pp. 71-100; ~ (2004) “El sujeto llamado consumidor: entre el *homo oeconomicus* y el *homo sociologicus*”. En: Actualidad Jurídica N° 124. Lima, pp. 45-60; SILVY, Myriam. “Análisis del comportamiento del consumidor peruano relacionado con el nuevo Código de Protección y Defensa del Consumidor”. En: Ensayos sobre protección al consumidor en el Perú. Lima: Universidad del Pacífico, 2011.

¹⁸ Lo cual coloquialmente se conoce como “venta en planos”, es decir, se trata de la adquisición de un bien futuro que aún no ha sido construido y en donde el comprador tiene acceso a los planos que forman parte del contrato de compra venta de bien futuro. El contenido del plano es la promesa que hace el vendedor al comprador respecto de la vivienda que recibirá.

se destinó a la adquisición de viviendas en construcción. Esto dos datos significan que en el mercado inmobiliario, mayoritariamente existe un riesgo de existencia de las viviendas que es asumido por los adquirentes de las mismas pues ya han pagado un precio por ellas.

Si a esto último se le agrega que, en casos de incumplimiento por parte de las Empresas Inmobiliarias sobre los términos y condiciones establecidos en los contratos de compraventa de bien futuro²⁰, existe la posibilidad de resolver dichos contratos o incluso que los adquirentes puedan reclamar los incumplimientos contractuales a través de diversos mecanismos jurídicos; sin embargo, todos éstos derivarán finalmente en juicios en el Poder Judicial los cuales probablemente tomen varios años en resolverse y conllevará, inevitablemente como resultado, que los adquirentes no obtengan sus viviendas y, tal vez, no puedan recuperar el dinero entregado a la constructora, quien en el supuesto más extremo podría decidir someterse a un proceso concursal sin pagar sus deudas al constatar una situación de insolvencia²¹.

¹⁹ El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA se creó en el año 1998 mediante la Ley N° 26912, convirtiéndose en Sociedad Anónima el 01 de enero del 2006, en virtud de la Ley de Conversión, Ley N° 28579, y según lo señalado en el Decreto Supremo N° 024-2005-VIVIENDA.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. tiene por objeto, dedicarse a: (i) la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social; (ii) la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda; (iii) la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir al desarrollo del mercado de capitales. Información disponible en www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/fondo-MIVIVIENDA/pagina.aspx?idpage=3, consultado el 21/01/14 a las 13:30 horas.

²⁰ Nos referimos a lo largo de la presente tesis como “contrato de compraventa de bien futuro” al acuerdo de voluntad por el cual un sujeto llamado vendedor (Promotor) se obliga con otro, denominado comprador, a transferir en propiedad un bien inmueble, sujeto a la condición suspensiva de que exista en el futuro, a cambio del pago en dinero por parte del segundo. Para más detalle sobre este contrato: DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Estudios sobre el contrato de compraventa. Lima: Gaceta Jurídica, 1999; TORRES MÉNDEZ, Miguel. Estudios sobre el contrato de compraventa. Lima: Grijley, 2002.

²¹ La insolvencia es definida como la incapacidad de una persona de atender un conjunto de deudas en la medida que se van venciendo los plazos para atenderlas. Cfr. CASTELLANOS SÁNCHEZ, Luis Fernando. (2009) “Las mil y una noches del Derecho Concursal. Unos objetivos y principios del cuento”. En: Themis, N° 57, Lima, pp. 199 y ss.

Por otra parte, si revisamos las razones por las cuales Scotiabank consideró que el mercado inmobiliario se expandió hasta el año 2013: (i) mayor cantidad de ingresos de la población debido a la mejora de la economía peruana; (ii) demanda de vivienda en los sectores socioeconómicos C y D; (iii) mayor acceso a los créditos hipotecarios²² con bajas tasas de interés; (iv) el apoyo del Estado a través de programas sociales, como por ejemplo los desarrollados por el Fondo MiVivienda²³; y, (v) apreciación de la moneda local²⁴; entonces podremos apreciar que son factores del crecimiento del mercado inmobiliario, el acceso al crédito hipotecario a bajas tasas de interés y la demanda de las familias. Todo lo cual podría verse afectado si la economía peruana experimenta

En el Perú el proceso concursal está regulado por el Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Concursal, aprobado por Ley N° 27809, cuyo objetivo, según el Artículo I del Título Preliminar, es la recuperación del crédito mediante la regulación de procedimientos concursales que promuevan la asignación posible de recursos a fin de conseguir el máximo valor posible del patrimonio del deudor. Según este cuerpo normativo, el procedimiento concursal ordinario puede ser iniciado por el deudor o por sus acreedores. En ambos casos habrá una junta de acreedores quien finalmente decidirá por la reestructuración, de tener viabilidad económica la empresa, o solicitar la disolución y liquidación de la empresa, para lo cual deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 24° y ss. de la Ley General del Sistema Concursal. Para mayores referencias sobre el procedimiento concursal se puede consultar: ADRIANZÉN RODRÍGUEZ, Luis Carlos. (2011) “ ‘Vallas donde vayas’: el costo social de la valla concursal en el Perú”. En: Revista de la Competencia y la Propiedad Intelectual N° 12, Lima, pp. 72 y ss.; DE BRACAMONTE MELGAR, Gonzalo. (2002) “Cambiano de rumbo. Las causales de liquidación en la Ley General del Sistema Concursal”. En: *Ius et Veritas* N° 25, Lima, pp. 208 y ss.

²² Un crédito hipotecario se define como aquél otorgado por una empresa del sistema financiero a las personas naturales con el fin de adquirir, construir, remodelar, refaccionar, mejorar, ampliar y subdividir una vivienda propia, siempre que dicho crédito esté amparado mediante hipoteca inscrita. Cfr. SBS. Carpeta de Información del Sistema Financiero. Cuadros Estadísticos. Noviembre, 2014. En: www.sbs.gob.pe/app/stats/EstadisticaBoletinEstadistico.asp?p=14# visitada el 28/01/15 a las 15:00 horas.

²³ Entre estos programas sociales tenemos: Fondo MIVIVIENDA (para personas con menores recursos, está enfocado para la adquisición de viviendas, mejoramientos y construcción en sitio), Nuevo Crédito MIVIVIENDA (enfocado para la adquisición de vivienda para personas con medianos recursos), MICONSTRUCCIÓN (enfocado para facilitar ampliaciones y pequeñas construcciones con características particulares) y MISMATERIALES (enfocado para facilitar la compra de materiales destinados a la mejora de hogares). Ver: www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/promotores-construtores/pagina.aspx?idpage=62 visitado el 01-02-15 a las 18:30 horas.

²⁴ La moneda local en el Perú es el Nuevo Sol.

reducciones en su crecimiento, lo cual requerirá de nuevos productos basados en las instituciones jurídicas que permitan hacer frente a la problemática.

Si bien es importante el factor demanda de las familias por una vivienda, no podemos perder de vista que el acceso a la misma -y, por ende, el crecimiento del sector inmobiliario- no sería posible sin el acceso a los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras²⁵, las cuales podrían ofrecer menores tasas de interés en la medida que el riesgo de crédito sea menor. Asimismo, es destacable señalar que la construcción de proyectos inmobiliarios no podría llevarse a cabo sin el financiamiento que las Empresas Inmobiliarias obtienen de las entidades financieras pues en su mayoría los proyectos inmobiliarios en el país son financiados por estas últimas.

Todo esto además confirma las razones del creciente desarrollo experimentado hasta el año 2013 en gran parte de los servicios relacionados directamente con esta actividad, entre estos los servicios financieros vinculados a los proyectos inmobiliarios tanto desde la demanda de créditos como en su oferta²⁶. Sin embargo, pese a que este crecimiento tuvo una tendencia distinta en el año 2014, ello no es óbice para estimar que en el año 2015 y siguientes sean años alentadores en el mercado inmobiliario.

Esta tendencia observada en el año 2014 puede analizarse desde los montos totales colocados para créditos hipotecarios para vivienda otorgados por las empresas del sistema financiero²⁷, los cuales crecieron en un 14.5% en el periodo de noviembre 2014 frente a noviembre 2013 como se muestra a continuación:

²⁵ Nos referimos como “entidades financieras” a las empresas pertenecientes al sistema financiero reguladas por la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros (en adelante, Ley de Bancos).

²⁶ CABANILLAS, Alicce. “Hay más facilidades para la casa propia”. En: www.peru21.pe/mis-finanzas/hay-mas-facilidades-casa-propia-2164032 visitado el 25/01/15 a las 18:50 horas.

²⁷ Según datos publicados por la SBS en “Carpeta de Información del Sistema Financiero. Cuadros Estadísticos, noviembre 2014”, p. 20 y en “Carpeta de Información del Sistema Financiero. Cuadros Estadísticos, noviembre 2013”, p. 18. Ambos documentos descargados de: www.sbs.gob.pe/app/stats/EstadisticaBoletinEstadistico.asp?p=14# visitada el 28/01/15 a las 15:00 horas.

Créditos Directos según Tipo de Crédito y Tipo de Empresa del Sistema Financiero

Al 30 de noviembre de 2013
(En miles de Soles)

Tipo de Crédito	Banca Múltiple	Empresas Financieras	Cajas Municipales	Cajas Rurales de Ahorro y Crédito	EDPYMES	Empresas de Arrendamiento Financiero	Banco de la Nación 1/	Agrobanco 2/	Total
Corporativos	33 809 194	6 000	49 856	5 756	-	28 474	-	-	33 899 280
Grandes empresas	29 460 728	4 757	16 974	75 687	-	172 163	-	26 053	29 756 362
Medianas empresas	31 612 192	231 705	1 260 750	185 999	4 620	234 680	-	164 449	33 694 395
Pequeñas empresas	13 898 714	2 978 166	5 027 496	574 433	272 871	26 041	-	284 450	23 062 171
Microempresas	2 049 921	3 008 915	2 860 175	430 435	356 375	3 961	-	287 594	8 997 375
Consumo	29 116 626	3 243 899	2 421 125	190 938	248 363	-	3 179 706	63	38 400 719
Hipotecarios para Vivienda	28 444 879	83 771	684 800	179 480	112 888	-	101 854	-	29 607 671
TOTAL CRÉDITOS DIRECTOS	168 392 254	9 557 214	12 321 176	1 642 726	995 118	465 319	3 281 560	762 608	197 417 974

Fuente: Balance de Comprobación.

1/ No considera los créditos otorgados a entidades del sector público.

2/ No considera los créditos a las demás empresas del Sistema Financiero.

Créditos Directos según Tipo de Crédito y Tipo de Empresa del Sistema Financiero

Al 30 de noviembre de 2014
(En miles de Soles)

Tipo de Crédito	Banca Múltiple	Empresas Financieras	Cajas Municipales	Cajas Rurales de Ahorro y Crédito	EDPYMES	Empresas de Arrendamiento Financiero	Banco de la Nación 1/	Agrobanco 2/	Total
Corporativos	36 766 829	10 205	82 919	19 192	-	33 985	-	20 124	36 933 254
Grandes empresas	36 438 799	18 773	17 684	20 455	-	214 455	-	5 354	36 715 521
Medianas empresas	36 782 947	320 657	1 545 271	152 151	20 390	199 068	-	542 913	39 563 398
Pequeñas empresas	12 781 060	3 700 580	5 395 578	578 338	346 333	29 480	-	381 540	23 212 910
Microempresas	1 567 158	3 317 519	2 965 463	452 229	368 464	2 588	-	319 438	8 992 860
Consumo	32 806 516	3 691 419	2 478 145	174 120	384 745	-	3 535 215	14	43 070 176
Hipotecarios para Vivienda	32 446 181	78 802	858 671	209 932	164 401	-	135 884	-	33 893 872
TOTAL CRÉDITOS DIRECTOS	189 589 491	11 137 955	13 343 732	1 606 417	1 284 334	479 577	3 671 099	1 269 385	222 381 991

Fuente: Balance de Comprobación.

1/ No considera los créditos soberanos, a empresas del Sistema Financiero y a entidades del sector público.

2/ No considera los créditos a las demás empresas del Sistema Financiero.

Sin embargo, este crecimiento en los montos rurales colocados se ve contrastado por las dificultades evidenciadas en el mercado inmobiliario para la obtención de financiamiento de nuevos proyectos debido a la coyuntura económica que atravesó el sector en el año 2014 como: (i) la mayor cautela de las entidades financieras para otorgar créditos hipotecarios lo cual se ve reflejado en la disminución de la cantidad de nuevos créditos hipotecarios concedidos que algunos refieren en un 7.9% en el periodo de noviembre de

2013 a noviembre 2014²⁸, (ii) la disminución en la velocidad de colocación de unidades inmobiliarias pertenecientes a proyectos inmobiliarios y (iii) la contracción en los niveles de ventas que se estiman en un 30%²⁹ con respecto al promedio anual ventas durante el 2013.

Según especialistas³⁰ el escenario vivido en el 2014 en el mercado inmobiliario no tiene visos que se repita en el año 2015 especialmente porque (i) se prevé un crecimiento de la economía del Perú en un 5% anual aproximadamente³¹, (ii) la maduración del mercado y (iii) la consolidación de las Empresas Inmobiliarias grandes debido a la salida de las pequeñas que dejaron inconclusos sus proyectos y que finalmente fueron trasladados a los primeros.

Esto nos confirma la preocupación por la estructuración de nuevos productos en dicho mercado para poder afrontar las necesidades de nueva vivienda, los problemas acaecidos en el 2014 derivados de la coyuntura económica y las proyecciones de la economía del país para los siguientes años, por ello consideramos que el Fideicomiso Inmobiliario podrá coadyuvar a la reducción de los riesgos del mercado inmobiliario y la generación de nuevos proyectos inmobiliarios, según la propuesta que comentaremos más adelante.

²⁸ ARCE, Rodrigo. (2015) "Sector inmobiliario: entre la desaceleración y la limpieza del mercado". En: Semana Económica, Lima, febrero, p. 09.

²⁹ Según refiere la Consultora Inmobiliaria Tinsa a Semana Económica. Cfr. ARCE, Rodrigo. op. cit. p. 07.

³⁰ Cfr. ARCE, Rodrigo. op. cit. pp. 08-09

³¹ Así tenemos los pronósticos realizados por el Banco de Crédito del Perú por el cual señalan que el Perú crecería en un 4.8% en el año 2015. Cfr. "BCP estima que economía peruana crecerá 4.8% en 2015". En: www.gestion.pe/economia/bcp-estima-que-economia-peruana-crecera-48-2015-2111791 visitado el 30/10/14 a las 18:50 horas. De otro lado, según últimas declaraciones del actual Ministro de Economía, Alonso Segura, nuestro país crecería también en dicha cifra. Cfr. "Alonso Segura: "Crisis son las de antaño, en 2015 el Perú crecerá 4.8%". En: www.peru21.pe/economia/alonso-segura-crisis-son-antano-2015-peru-crecera-48-2211424 visitado el 09/02/15 a las 18:00 horas.

1.2. SEGUNDA SECCIÓN

PRINCIPALES PROBLEMAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

De la revisión de una muestra de los reclamos y/o denuncias presentadas por los consumidores ante el Indecopi³² contra las Empresas Inmobiliarias, podemos concluir que el mercado inmobiliario peruano presenta como principales problemas los siguientes: (i) defectos en la construcción y acabados; (ii) demora en la entrega de la obra; (iii) falta de devolución el dinero de la cuota inicial a las personas que no llegaron a concretar la compra de la vivienda; (iv) desvío de recursos; y, (v) Falta de entrega por parte de la Empresa Inmobiliaria de la documentación solicitada por el consumidor.

Los problemas antes señalados encuentran su fuente en la disposición directa del dinero para la construcción por parte de la Empresa Inmobiliaria y la falta de verificación de cómo se está ejecutando la obra de acuerdo a las condiciones aprobadas como lo explicaremos más adelante.

Cabe señalar que de un total de 505 resoluciones³³ emitidas desde inicios del año 2012 hasta diciembre de 2014 por la Sala de Protección de la Competencia N° 2 del Tribunal de Indecopi -quien conoce en segunda y última instancia administrativa las controversias relacionadas con los derechos de los consumidores- tenemos 115 resoluciones, que

³² De acuerdo a lo señalado en las notas periodísticas disponibles en las siguientes páginas web consultadas así como en la matriz de resoluciones de conflictos resueltos por Indecopi elaborada en la presente investigación y descrita en el Anexo N° 02.

Entre las notas periodísticas consultadas tenemos: PRADO, Alfredo. "Faltan resolver 282 denuncias contra las inmobiliarias". En: www.gestion.pe/inmobiliaria/faltan-resolver-282-denuncias-contrainmobiliarias-2060528 visitado el 14/10/14 a las 18:30 horas; "Indecopi sancionó a 144 inmobiliarias". En: www.peru21.pe/economia/indecopi-sanciono-144-empresas-inmobiliarias-2145296 visitado el 15/10/14 a las 18:00 horas; FERNÁNDEZ CALVO, Lourdes. "Alertan sobre estafas de empresas en compra de inmuebles". En: www.elcomercio.pe/lima/ciudad/alertan-sobre-estafas-empresas-compra-inmuebles-noticia-1769369 visitado el 15/10/14 a las 18:20 horas.

³³ Relacionadas a conflictos que involucran a Empresas Inmobiliarias. Ver el Anexo N° 02 de la presente tesis.

representan el 23% del total, las cuales confirmaron la recurrencia de estos problemas en el mercado inmobiliario de Lima y Callao³⁴.

Es de precisar, que esta muestra no toma en cuenta las resoluciones que fueron consentidas por los sujetos procesales o las que recién han iniciado trámite; es decir, sólo considera aquellas que fueron apeladas y, por tanto, sometidas a un segundo pronunciamiento, lo cual indicaría que existen más reclamos y/o denuncias presentadas. No obstante, al ser representativa la muestra estudiada, la misma nos permite identificar una tendencia en cuanto a la recurrencia de los problemas dentro del mercado inmobiliario dado el aumento de las resoluciones que terminaron sancionando a las Empresas Inmobiliarias como se detalla en el siguiente cuadro:

MATERIA RESUELTA EN RESOLUCIONES	2012	2013	2014	TOTAL
Existencia de defectos	11	26	44	81
Entrega de inmueble fuera de plazo acordado	7	9	8	24
Denegación de devolución de dinero (separación, cuota inicial, penalidad)	5	9	4	18
Trámite de saneamiento del inmueble	3	7	8	18
Falta de entrega de documentos	0	3	9	12
Otros ³⁵	8	08	14	30
TOTAL	34	62	87	183

³⁴ La muestra sólo considera distritos pertenecientes a Lima Metropolitana y la provincia constitucional del Callao.

³⁵ En este rubro hemos considerado los siguientes problemas que, al no ser representativos individualmente, sólo los mencionaremos. No obstante como se podrá apreciar estos problemas se encuentran muy relacionados a la falta de verificación de una adecuada construcción y/o ejecución del proyecto inmobiliario, y a la disposición directa del dinero para la construcción, por parte de la Empresa Inmobiliaria: (i) información falsa o falta de información; (ii) inmuebles construidos de forma distinta a los planos; (iii) falta de entrega de inmueble; (iv) no culminación de obra; (v) falta de entrega de carta fianza; (vi) demora en el inicio de construcción; (vii) cobro indebido; (viii) terminación sin justa causa; (ix) falta de mantenimiento; (x) pago de tributos; y, (xi) trámites de inscripción de inmueble en los Registros Públicos correspondientes.

1.2.1. Defectos en la construcción y acabados

De la muestra de resoluciones de Indecopi analizadas observamos que este es el principal problema de los consumidores, el cual consiste, en líneas generales, en que el Promotor³⁶ al celebrar el contrato de compraventa de bien futuro se compromete con el comprador a unas condiciones de entrega de la vivienda que no obstante no cumple.

Así por ejemplo, se entregan inmuebles que no se parecen a los que se le ofrecieron tanto en las proporciones o metraje del inmueble como en la calidad de los materiales empleados para la construcción y acabados³⁷. Defectos que no solo comprometen las áreas exclusivas, como puede ser los estacionamientos³⁸, sino también con las áreas comunes especialmente las que tienen que ver con los espacios de esparcimiento y puertas principales de los edificios³⁹. Aunque existe la verificación de la entrega del bien a través de un acta, lo cierto es que muchas de las veces estos problemas resultan verificables con el paso de los días cuando su uso ocasiona perjuicios al normal desarrollo de la vida de las personas. Defectos que van desde rajaduras en los pisos y paredes⁴⁰, en la instalación de baños y chapas de puertas⁴¹, en los sistemas de seguridad⁴², en los ascensores⁴³ hasta en el sistema de agua⁴⁴.

³⁶ Ver nota al pie N° 3.

³⁷ Cfr. Antecedentes de la Resolución N° 3507-2012/SPC-INDECOPI.

³⁸ Cfr. Antecedentes de la Resolución N° 0470-2013/SPC-INDECOPI.

³⁹ Cfr. Antecedentes de la Resolución N° 1115-2013/SPC-INDECOPI.

⁴⁰ Cfr. Antecedentes de la Resolución N° 1308-2013/SPC-INDECOPI.

⁴¹ Cfr. Antecedentes de la Resolución N° 1579-2012/SC2-INDECOPI.

⁴² Cfr. Antecedentes de la Resolución N° 03435-2012/SC2-INDECOPI.

⁴³ Cfr. Antecedentes de la Resolución N° 1656-2013/SPC-INDECOPI.

⁴⁴ Cfr. Antecedentes de la Resolución N° 3748-2012/SPC-INDECOPI.

Este problema, como veremos en nuestra propuesta, se mitiga con la presencia de un tercero imparcial, es decir, no contratado por la Empresa Inmobiliaria, que vendría a ser el Supervisor⁴⁵, que verifique que la construcción se está llevando a cabo conforme al cronograma de construcción que se establezca desde un inicio para el proyecto inmobiliario, sino además que se utilicen todos y cada uno de los insumos y materiales que se detallaron en las especificaciones técnicas establecidas en el contrato de compraventa de bien futuro.

1.2.2. Demora en la entrega de las viviendas

El establecimiento de un plazo de entrega en los contratos de compraventa de bien futuro tiene como objetivo determinar una fecha límite para el Promotor en la entrega del inmueble, el cual tomará en cuenta el tiempo que demande la construcción, el saneamiento y la entrega propiamente dicha.

En nuestra investigación representa el segundo principal problema⁴⁶ el cual se explica por la falta de cumplimiento de un cronograma de la construcción del inmueble y de la falta de supervisión tanto de los plazos como del uso adecuado de los recursos dinerarios, los que conllevan a que la Empresa Inmobiliaria no pueda cumplir con entregar a tiempo la obra completa o en algunos casos que no se cumpla con entregarla.

Asimismo, debemos considerar la problemática por la que atraviesan las Empresas Inmobiliarias pequeñas que no llegan a pre vender todas las unidades inmobiliarias en sus proyectos, lo cual sin duda alguna repercute en el viabilidad económica de toda la construcción, llegando en algunos casos a que éstas vendan parte de terrenos destinados

⁴⁵ En esta investigación utilizaremos el término “Supervisor” para referirnos a la persona con conocimientos y experiencia en la construcción de proyectos inmobiliarios, que es contratado por la entidad financiera y que tiene por función principal velar por la correcta construcción del proyecto inmobiliario.

⁴⁶ Cfr. Antecedentes de la Resolución N° 0884–2014/SPC-INDECOPI, de la Resolución N° 1388-2014/SPC-INDECOPI, de la Resolución N°2350-2014/SC2-INDECOPI, entre otras.

a otros proyectos para continuar con el ya comprometido y en desarrollo⁴⁷ generándose demoras.

1.2.3. Falta de devolución de la cuota inicial

Sobre este problema se puede verificar la renuencia de las Empresas Inmobiliarias a entregar, luego de pagadas, las cuotas iniciales que son reclamadas por los consumidores debido a que, en alguno de los casos, no lograron el financiamiento correspondiente⁴⁸, mediante diversos tipos de crédito, por parte de la Empresa Financiera. En otros casos, derivado de otros problemas como puede ser la demora en la construcción del inmueble⁴⁹ donde el consumidor exige la devolución del dinero pagado no encontrando respuesta por parte de la Empresa Inmobiliaria y así generándose controversias ante Indecopi.

1.2.4. Desvío de recursos⁵⁰

La entrega de los recursos dinerarios de manera directa a la Empresa Inmobiliaria incrementa el riesgo de que ésta pueda hacer un uso inadecuado de los recursos, como por ejemplo no destinarlos a la construcción o a la construcción de otros proyectos inmobiliarios. Esto sin considerar los casos donde se presentan estafas a las personas a través de diferentes modalidades como la “pirámide inmobiliaria” o el “carrusel”, entre

⁴⁷ ARCE, Rodrigo. op. cit. p. 07.

⁴⁸ Cfr. Antecedentes de la Resolución N° 35112014/SPC-INDECOPI.

⁴⁹ Cfr. considerando 31 de la Resolución 1559-2013/SPC-INDECOPI.

⁵⁰ Según declaraciones de Mila Guillén, superintendente adjunta de Asesoría Jurídica de la SBS, si bien el responsable del proyecto inmobiliario recibe los adelantos de los futuros adquirientes y con ello solicita el financiamiento a la entidad financiera correspondiente para el desarrollo del proyecto, en realidad no se sabe a ciencia cierta si el dinero obtenido fue realmente invertido en la obra. Ver: WESTREICHER H., Guillermo. (2011) “Preparan una mayor protección para los que compran viviendas”. En: Gestión, Lima, 07 de enero, p. 20.

otras, las cuales han ido en aumento⁵¹ y que lamentablemente se derivan en largos procesos civiles y penales.

En ese sentido, considerar instituciones jurídicas que permitan el pago directo a proveedores y únicamente distribución final de la utilidad del proyecto inmobiliario a la Empresa Inmobiliaria, mitiga sustancialmente este riesgo, tal como veremos en el tercer capítulo con el uso del Fideicomiso Inmobiliario en los términos propuestos en la presente investigación.

1.2.5. Demora en los trámites de saneamiento del inmueble y negativa a entregar documentación solicitada por el consumidor

Entre los principales problemas relacionados en este ítem, tenemos la demora en el inicio de la tramitación de la inscripción de la independización⁵² de los inmuebles por parte del Promotor, los que derivan en quejas por parte de los consumidores. Por otro lado,

⁵¹ La “pirámide inmobiliaria” es una modalidad de estafa por la cual un departamento es vendido a varias personas a la vez por un mismo promotor quien al final no cumple con entregar el inmueble aduciendo que en el desarrollo del proyecto se presentó problemas con la licencia de construcción quedándose con el dinero de los estafados. En cambio, el “carrusel” es aquella modalidad por la cual el constructor ofrece un inmueble al comprador en otro de sus proyectos a cambio del inmueble inconcluso que inicialmente se comprometió. Ver: BERRÍOS, Milagros. “Familias pagaron hasta US\$ 111 mil por viviendas que nunca se edificaron”. En: www.larepublica.pe/13-02-2014/familias-pagaron-hasta-us-111-mil-por-viviendas-que-nunca-se-edificaron visitada el 13/12/14 a las 14:00 horas.

⁵² La “independización” es definida por el artículo 40° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado con Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP-SN, como el *“acto que consiste en abrir una partida registral para cada unidad inmobiliaria resultante de una desmembración de terreno, con edificación o sin ella; o, como consecuencia de la inscripción de una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común o régimen de Independización y copropiedad”*.

tenemos la demora en la entrega de documentos como los títulos de propiedad, las declaraciones de fábrica⁵³ o el reglamento interno⁵⁴.

Estos problemas, se suscitan en su momento debido a que muchas veces se establece, en los contrato de compraventa de bien futuro, plazos de entrega de los referidos documentos o inicio de los procedimientos luego de obtenida el certificado de conformidad de obra⁵⁵ expedida por la municipalidad que otorgó la licencia de construcción y, claro está, ante la existencia de defectos o ejecución del proyecto inmobiliario de forma contraria al proyecto aprobado resulta imposible la entrega a su debido tiempo.

1.2.6. Falta de verificación de cómo se está ejecutando la obra de acuerdo a las condiciones aprobadas

Todos los problemas explicados *supra*, se pueden sintetizar en la falta de verificación de la ejecución de la obra. En estos casos una alternativa es que los funcionarios de las municipalidades correspondientes a los distritos donde se ejecutan los proyectos inmobiliarios cumplan sus funciones y verifiquen que estos proyectos se construyan conforme a las condiciones aprobadas por dichas municipalidades, tal y cual lo establece el artículo 4° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y

⁵³ La “declaratoria de fábrica” es el reconocimiento legal de la existencia de una obra. Se trata de un proceso por el cual efectivamente se declara ante Registro Públicos el detalle y características de lo construido. Debemos mencionar que este procedimiento está regulado por la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

⁵⁴ El “reglamento interno” es un documento por el cual se establece el régimen de propiedad exclusiva y bienes comunes determinando los espacios que la conforman. Es en relación a esta determinación que se establece derechos y obligaciones para sus propietarios, así como el régimen de la Junta de Propietarios, sus órganos de administración y facultades. Ver: Artículo 153° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

⁵⁵ El “certificado de conformidad de obra” es un documento que certifica la conclusión de la obra autorizada, el cual es expedido por la municipalidad a solicitud del Promotor una vez que la obra ha sido concluida según los términos señalados en la licencia de construcción y constatando el cumplimiento del proyecto de construcción y las especificaciones técnicas. Puede consultarse el artículo 28° de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

Edificaciones⁵⁶. No obstante, consideramos que ésta no es la solución más eficiente en la medida que la municipalidad efectúa las verificaciones cuando se hace la entrega de obra, es decir, cuando ésta se encuentra culminada, por lo que durante el transcurso de la construcción la Empresa Inmobiliaria tiene la libertad de seguir sus propios plazos, estando obligada únicamente al plazo que pactó con los adquirentes de las viviendas, en el contrato de compraventa de bien futuro que son precisamente los que se incumplén.

Creemos que esta situación se presenta en la medida que la Empresa Inmobiliaria dispone de la totalidad de los recursos para la ejecución del proyecto inmobiliario y no existe un Supervisor que verifique los avances de la obra contra los cuales se deberían efectuar los desembolsos periódicos que inclusive no deberían ser entregados directamente a la Empresa Inmobiliaria tal como proponemos en el tercer capítulo de esta investigación.

Finalmente, debe considerarse además que los problemas presentados en el mercado inmobiliario no han disminuido, sino todo lo contrario. Así tenemos, de acuerdo a lo señalado en las notas periodísticas, que en el año 2008 se presentaron 264 denuncias, en el año 2009 aumentaron a 273, al año 2010 bajaron a 223, no obstante en el año 2011 volvieron a aumentar a 236 y en el año 2012 casi se duplicaron llegando a 415. Es decir, el crecimiento fue de 57% en los últimos cinco años⁵⁷, ante lo cual podemos concluir que tenemos un mercado inmobiliario en crecimiento, que pese a que con los años este crecimiento se ha tornado más lento, los problemas se han incrementado, lo cual nos

⁵⁶ Así se señala que:

“Artículo 4° (...)

9. Las municipalidades

Las **municipalidades** distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, **tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Corresponde a las municipalidades, conforme su jurisdicción, competencias y atribuciones, **el seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos** contemplados en las diversas modalidades establecidas en la presente Ley.”, resaltado nuestro.

⁵⁷ Según información obtenida de un diario local. Ver: LEÓN, Jesica. “Denuncias por fallas en construcción de departamentos no dejan de aumentar”. En: www.larepublica.pe/01-03-2013/denuncias-por-fallas-en-construccion-de-departamentos-no-dejan-de-aumentar visitado el 13/10/14 a las 15:35 horas.

indica que las instituciones jurídicas que se vienen utilizando no están mitigando y/o eliminando adecuadamente los riesgos inherentes al desarrollo de proyectos inmobiliarios lo cual no contribuye al desarrollo adecuado del mercado inmobiliario.



II. CAPÍTULO SEGUNDO

INSTITUCIONES JURÍDICAS EMPLEADAS EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE VIVIENDAS

El presente capítulo tiene por finalidad describir las principales instituciones jurídicas que se vienen utilizando en la estructura de financiamiento de los proyectos inmobiliarios, señalar cuáles son los principales incentivos de las entidades financieras para optar por uno u otro instituto y cuál es la seguridad que estas estructuras brindan no sólo a la entidades financieras sino a los adquirentes de las viviendas.

Como señalamos en el capítulo anterior, el desarrollo de la mayoría de los proyectos inmobiliarios no sería posible sin el financiamiento proporcionado por las entidades financieras no sólo a la Empresa Inmobiliaria sino a los adquirentes de las viviendas, razón por la cual consideramos relevante revisar cómo se vienen implementando estos financiamientos, a quiénes beneficia y protege realmente y si los problemas presentados en el capítulo anterior se mitigan y/o eliminan con estas estructuras.

De las entrevistas efectuadas a funcionarios y ex funcionarios vinculados a la evaluación y colocación de financiamientos a Empresas Inmobiliarias; de las cuatro principales entidades financieras del país⁵⁸, tenemos que el financiamiento a las Empresas Inmobiliarias se estructura de la siguiente manera:

2.1. Crédito con hipoteca de primer orden

Los entrevistados señalaron que la estructura comúnmente usada para el financiamiento a Empresa Inmobiliarias es el otorgamiento del crédito⁵⁹ con la constitución de una

⁵⁸ Banco de Crédito del Perú, BBVA Banco Continental, Scotiabank Perú S.A.A. y el Banco Internacional del Perú S.A.A. - Interbank.

⁵⁹ En esta investigación no vamos a desarrollar las estructuras de financiamiento desde el punto de vista del crédito que otorga la entidad financiera, es decir, la evaluación de riesgo del cliente, vinculación por temas de lavado de activos, modalidades de crédito por plazos, tasas, tipos de desembolso, entre otras variables que no son materia de la presente investigación, la cual analiza sobre todo las garantías utilizadas.

hipoteca de primer orden⁶⁰ que grava el terreno en el cual se va a construir el proyecto inmobiliario. La hipoteca se levanta⁶¹ cuando se ha culminado de pagar el total del crédito.

Cuando la entidad financiera además financia a los adquirentes de las viviendas, con la independización de cada vivienda se constituye una hipoteca sobre la vivienda a favor de la entidad financiera por la deuda del adquirente, finalmente se levanta la hipoteca por la deuda de la Empresa Inmobiliaria cuando ésta culmina de pagar su crédito.

Hasta este punto nos cuestionamos lo siguiente: qué ocurre si la Empresa Inmobiliaria (i) no termina de pagar su crédito, (ii) se ha producido la independización de todas las viviendas y (iii) se ha constituido una hipoteca sobre cada una de las viviendas por la deuda de los adquirentes. En esta circunstancia nos encontramos con dos hipotecas, una de primer orden por la deuda del constructor y una de segundo orden por las deudas de los adquirentes de las viviendas. Ante esta pregunta los entrevistados señalaron que no se han producido estos supuestos, que son muy puntuales los casos en los que la Empresa Inmobiliaria no ha pagado su crédito o que incluso se haya llegado a ejecutar el bien.

No obstante, desde el punto de vista teórico, existe una primera hipoteca constituida a favor de la entidad financiera por la deuda de la Empresa Inmobiliaria, la cual no será levantada sino hasta que se produzca la cancelación del total de la deuda, es decir, los

⁶⁰ La hipoteca de primer orden es aquella que se constituye primero antes que otras sobre un bien inmueble en virtud de las facultades plenas que ostenta un sujeto en el goce de su derecho de propiedad. Según el artículo 1112° del Código Civil de 1984 (en adelante, CC) las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha de registro, salvo cuando cede su rango. Es necesario mencionar que un propietario tendrá la posibilidad ilimitada de constituir hipotecas sobre un mismo bien lo cual es reforzado por lo señalado en el artículo 1113° del CC que establece, de forma imperativa, que no se puede renunciar a la facultad de gravar el bien con segunda y ulteriores hipotecas. Cfr. BIGIO CHREM, Jack. Exposición de motivos oficial del Código Civil: hipoteca, pago, derecho de retracto, registros públicos. Lima: Comisión Revisora del Código Civil, 1998; PUIG BRUTAU, José. Fundamentos de Derecho Civil. Barcelona: Bosch, 1979; DIEZ- PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil patrimonial. Vol. III, 5ª ed. España: Editorial Civitas: 2008.

⁶¹ Se suscribe la minuta de levantamiento de gravamen y se inscribe en la Partida Electrónica del Registro Público correspondiente.

adquirentes, teóricamente hablando, mantienen un gravamen sobre el terreno en el cual se construyó su vivienda, además de la hipoteca sobre su propia vivienda⁶².

De otro lado, en el supuesto que la entidad financiera desee ejecutar su hipoteca sobre el terreno será físicamente imposible sin que además se ejecuten las viviendas que son de propiedad de los adquirentes y ya no de la Empresa Inmobiliaria, no obstante por estar gravadas podrían sufrir estas consecuencias⁶³.

Este problema no es materia de nuestra investigación, sin embargo, lo manifestamos pues es un problema que surge en este tipo de estructura de financiamiento a diferencia de la propuesta de estructura de fideicomiso que presentamos en el siguiente capítulo.

Cabe señalar que en este tipo de financiamiento, como en los tipos que mencionaremos a continuación, el dinero equivalente al monto financiado a la Empresa Inmobiliaria y a los

⁶² Lo señalado además es compartido por Julio Pozo Sánchez, catedrático de Derechos Reales de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, en entrevista realizada por la autora de la presente tesis con fecha 14 de enero de 2015: *“Es correcto, existirán dos hipotecas, siendo preferente la hipoteca constituida por la Empresa Inmobiliaria (principio del rango – artículo 1112° del CC). Solo se extingue la hipoteca conforme lo respondido en la primera inquietud. Es decir, entre tanto las empresas inmobiliarias no hayan cancelado el crédito (obligación) que dio mérito a la constitución de la hipoteca, que recae en el terreno donde ejecuta el proyecto, ésta [la hipoteca] se mantendrá vigente y extenderá (por principio de indivisibilidad) a cada una de las partidas independizadas. Por tanto, la hipoteca solo dejará de existir cuando se cancele el préstamo que dio mérito a su constitución o por alguno de los otros supuestos que regula el artículo 1122° del CC (consolidación, destrucción del bien, entre otros).”*

⁶³ De acuerdo a las formalidades procesales que ha establecido el recientemente publicado Sexto Pleno Casatorio Civil que desarrolló la ejecución de garantías, ver: www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/9695ce804614f4e7b447fcca390e0080/Sentencia+del+Sexto+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9695ce804614f4e7b447fcca390e0080, p. 56 y ss. Asimismo, resulta interesante mencionar que actualmente, el Proyecto de Ley 582-2011, aprobado en primera votación por el Congreso de la República el pasado mes de diciembre del 2014, propone la derogación del artículo 1106° del CC, artículo que prohíbe que la hipoteca se constituya sobre bienes futuros. Este proyecto de ley posibilitaría extender la hipoteca a lo construido a futuro.

adquirentes por la entidad financiera se canaliza a través de cuentas⁶⁴ abiertas en la propia entidad financiera.

Dichas cuentas son intangibles y el dinero acreditado en éstas no es de libre disponibilidad de la Empresa Inmobiliaria dado que en el contrato de crédito se establece la prelación para el uso de estos recursos dependiendo de la estructura de cada crédito. En la prelación es usual que se utilice en primer orden el dinero proveniente de las ventas de las viviendas; es decir, el dinero de las cuotas iniciales⁶⁵ y el que la entidad financiera debería entregar a los adquirentes en virtud de los créditos hipotecarios concedidos, y que estos adquirentes a su vez deberían entregar a la Empresa Inmobiliaria como pago por la adquisición de su vivienda, el cual se abona directamente en estas cuentas y es entregado por la entidad financiera de manera directa a la Empresa Inmobiliaria por cuenta de los adquirentes.

El dinero será entregado a la Empresa Inmobiliaria por parte de la entidad financiera hasta que se termine, llegado dicho momento se usará el dinero proveniente del aporte que la Empresa Inmobiliaria entregó a la entidad financiera como cuota inicial y, finalmente y sólo de ser necesario, se utilizará el dinero que corresponde al financiamiento otorgado a la Empresa Inmobiliaria por la entidad financiera, lo cual se conoce como capital de trabajo. Los entrevistados señalan que la estructura del financiamiento busca que estos proyectos inmobiliarios únicamente se construyan con el dinero proveniente de las ventas

⁶⁴ Podrían ser cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de acuerdo a lo que determine la entidad financiera. Una cuenta corriente es un contrato entre una entidad bancaria y su cliente por el cual se establece que la entidad realizará pagos a otras personas de acuerdo al dinero que esté depositado en dicha cuenta o al crédito otorgado a este último. Según lo señala el artículo 225° de la Ley de Bancos y el Reglamento de Cuentas Corrientes, aprobada por Resolución SBS N° 089-98. En cambio, una cuenta de ahorros permite ingresar dinero en efectivo a la cuenta abierta, el cual conformará un saldo a favor del cliente, el que podrá disponerlo de forma inmediata. Cfr. BLOSSIERS MAZZINI, Juan José. *Cómo aprender Derecho Bancario*. Guía de consulta. Lima: APECC, 2010, p. 298 y ss.

⁶⁵ La cuota inicial es el monto de dinero que aporta de sus propios recursos la persona que solicita el financiamiento a la entidad financiera para adquirir un inmueble o para financiar la construcción del proyecto, el importe de la cuota inicial será determinado por la entidad financiera de acuerdo al perfil de riesgo de cada persona.

de las viviendas, es por esta razón que el dinero proveniente del financiamiento del capital de trabajo es utilizado en último orden.

Adicionalmente a lo señalado, habitualmente la entidad financiera contrata a un Supervisor del proyecto quien verifica el avance de la obra, es decir, la construcción del proyecto inmobiliario; y autoriza la entrega de dinero a favor de la Empresa Inmobiliaria de acuerdo a los avances del proyecto inmobiliario y a la prelación pactada en el contrato de financiamiento a la Empresa Inmobiliaria de acuerdo a lo descrito en los párrafos anteriores.

De manera complementaria a la constitución de la hipoteca y depósito del dinero en cuentas de la propia entidad financiera, éstas suelen usar cuentas *escrow*⁶⁶, o en su defecto cuentas en las cuales retienen una parte del dinero que debe ser entregado a la Empresa Inmobiliaria que no es de libre disposición. La retención se efectúa hasta lograr el denominado punto de equilibrio, es decir, la cantidad mínima de viviendas vendidas necesarias para cubrir el costo de la construcción del proyecto. Logrado el punto de equilibrio, el dinero es entregado a la Empresa Inmobiliaria y puede ser entregado en su totalidad o conforme se acredite el avance de la obra, de acuerdo a los informes del Supervisor contratado por la entidad financiera.

Como se podrá apreciar en esta estructura tenemos dos temas centrales que consideramos no solucionan los problemas descritos en el capítulo anterior.

En primer lugar, si bien existe un Supervisor, quien se encarga de verificar que efectivamente se esté ejecutando la construcción del proyecto inmobiliario para que la entidad financiera entregue el dinero, lo cierto es que la Empresa Inmobiliaria es quien

⁶⁶ El contrato de cuenta *escrow* es uno por el cual se depositan o se constituyen fondos en una cuenta en particular con el objetivo de dar garantía al cumplimiento de una obligación; fondos que serán custodiados por una persona imparcial, llamado *Agente Escrow*, quien se encargará de realizar una serie de pagos a favor de un beneficiario luego de que se cumplan algunas condiciones, tal vez por ello algunos denominan a este tipo de cuentas como “cuentas condicionadas”. Cfr. ABDO CUZA, Michelle. “Un poco de doctrina sobre las cuentas ‘trust’ y las cuentas ‘escrow’”. En: Revista del Banco Central de Cuba, N° 1, 2005, p. 26 y ss.; “El contrato de escrow”. En: www.rdmf.es/wp-content/uploads/2013/03/sinopsis-resolucic3b3n-por-imposibilidad.pdf visitado el 15/01/15 a las 16:00 horas.

recibe el dinero directamente. Es más, llegado un determinado punto de avance de obra - el punto de equilibrio antes señalado- la Empresa Inmobiliaria podrá disponer del total del dinero, es decir, no existe un control directo al problema de desvío de recursos por parte de la Empresa Inmobiliaria quien podría usar el dinero en otro proyecto que tenga a su cargo y retrasar el avance del proyecto para el cual se le entregó el dinero. De presentarse esta situación, el único perjudicado será el adquirente, quien tiene un costo de oportunidad⁶⁷ por cada día de retraso en la entrega de la vivienda, la cual no se entregará en la fecha acordada justamente, porque al utilizar los recursos en otro proyecto, la construcción de la vivienda se detiene.

Es importante mencionar que, en el caso de presentarse lo señalado en el párrafo anterior, la entidad financiera únicamente suspenderá la entrega de recursos a la Empresa Inmobiliaria, o lo hará con mayor énfasis en la supervisión del uso de los mismos, pues finalmente a la entidad financiera lo que le interesa es que la obra concluya para que la Empresa Inmobiliaria le pague el crédito. Como ya señalamos, lo importante para la entidad financiera es que el proyecto inmobiliario se construya en su totalidad únicamente con el dinero proveniente de las ventas de las viviendas y su mecanismo más importante de garantía es el orden en el cual se emplea el dinero, pues sólo en última instancia y agotadas todas las vías se recurrirá a la ejecución del inmueble, situación que como ya señalamos, presenta perjuicios para los adquirentes de las viviendas.

De otro lado, y como segundo punto, en caso no se contrate a un Supervisor, este mecanismo de financiamiento únicamente asegura a la entidad financiera que va a financiar a una Empresa Inmobiliaria cuyo proyecto es viable por cuanto se ha alcanzado la cantidad de dinero mínima necesaria para su construcción. En algunos casos se pedirá un porcentaje inferior de punto de equilibrio, de cualquier forma, si alcanzado el punto de equilibrio la Empresa Inmobiliaria puede disponer de la totalidad de recursos para la construcción la probabilidad de que ocurran alguno de los problemas detallados en el capítulo anterior es alta, ya que el cumplimiento de la ejecución del proyecto inmobiliario

⁶⁷ También denominado como el “costo de mejor oportunidad” es el valor de la mejor opción no realizada que ostenta una persona al momento de tomar decisión económica que cuenta con varias alternativas, es decir, es el costo que deja de ganar una persona por dejar de hacer una alternativa entre varias disponibles al mismo tiempo. Cfr. BREALEY, R.; MYER, S.; ALLE, F. Principios de finanzas corporativas, 9ª ed., Santiago: McGraw Hill, 2010, p. 145; BISHOP, Matthew. op. cit., p. 82

queda supeditado a la sola voluntad de la Empresa Inmobiliaria quien dispone de los recursos dinerarios conforme su voluntad y siempre podrá incumplir con sus obligaciones y decidir someterse a un proceso concursal de ser el caso, dejando sin viviendas a los adquirentes, y sin pago a las entidades financieras por el financiamiento otorgado.

Por lo tanto creemos que este mecanismo de financiamiento podría funcionar siempre que la Empresa Inmobiliaria tenga una trayectoria intachable y cuya reputación motive a la entidad financiera a confiar en optar por este esquema ya que el cumplimiento de las obligaciones depende sólo de la voluntad de la Empresa Inmobiliaria.

2.2. Financiamiento vía *lease-back*⁶⁸

Bajo esta modalidad de financiamiento, la Empresa Inmobiliaria transfiere la propiedad del terreno sobre el cual se va a desarrollar el proyecto inmobiliario, a favor de la entidad financiera quien a su vez le dará la cesión del uso del terreno para la construcción del proyecto, y el financiamiento será el dinero que entregue la entidad financiera a la Empresa Inmobiliaria por la transferencia del terreno. Finalmente, la Empresa Inmobiliaria ejercerá la opción de compra en la fecha pactada y a un precio residual, pues el precio por la recompra del bien ya se vino pagando en cuotas por el uso del bien.

No obstante, como precisaron los entrevistados⁶⁹, esta modalidad tiene el costo adicional del pago del Impuesto de Alcabala⁷⁰ tanto en la transferencia del terreno a favor de la

⁶⁸ El contrato de arrendamiento financiero o *leasing* en el Perú está regulado por el Decreto Legislativo N° 299, siendo éste de naturaleza mercantil el cual es suscrito entre una empresa de arrendamiento financiero (autorizada como tal por la SBS) y una persona (denominada “arrendador”) por el cual el primero adquiere bienes muebles o inmuebles de un tercero (denominado “proveedor”) para ceder su uso y goce al arrendador a cambio del pago de cuotas periódicas y con opción de compra al finalizar el plazo del contrato. Su variante, el contrato de *lease-back*, se diferencia en que el arrendador y el proveedor son representados en una misma persona. Cfr. BLOSSIERS MAZZINI, Juan José. op. cit., p. 233 y ss.; LEYVA SAAVEDRA, José. El contrato de leasing. Lima: Editorial Grijley, 1995, pp. 35-51; ~Contratos de financiamiento. 2ª ed. Lima: UNILAW, 2012, pp. 189-363.

⁶⁹ Entrevista realizada por la autora de la tesis a Rolando Castellares Aguilar, profesor de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, el 26 de diciembre de 2014.

entidad financiera, como al momento en que la Empresa Inmobiliaria ejerce la opción de compra.

La diferencia con la estructura anterior radica en que la entidad financiera tiene la propiedad del bien sobre el cual se construirá el proyecto inmobiliario y, por ende, no existe la necesidad de constituir una hipoteca. En tal sentido, para los efectos de la presente investigación, no hay mayor diferencia en la estructura pues los problemas descritos en el capítulo anterior no se solucionan con el uso de esta modalidad.

2.3. Hipoteca con derecho de superficie

Considerando los costos adicionales de la estructura anterior producto del Impuesto de Alcabala, otra modalidad que es usada por las entidades financieras es la constitución de hipoteca sobre el terreno y derecho de superficie⁷¹ sobre el subsuelo y sobresuelo a favor

⁷⁰ Según el artículo 21° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, el Impuesto de Alcabala es aquel tributo de realización inmediata que grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio.

Según esta normativa, el sujeto pasivo en calidad de contribuyente es el comprador o adquirente del inmueble, quien pagará como tasa el 3%, sin admitir pacto en contrario, cuya base imponible es el valor de transferencia, el cual no podrá ser menor al valor de autovalúo del predio.

Es necesario mencionar que la primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras no se encuentra afecta a este impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno. Estando no afecto para efectos de este impuesto el tramo comprendido por las primeras 10 UIT del valor del inmueble.

⁷¹ Según el artículo 1030° del CC, por el derecho de superficie una persona denominada superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Es un derecho que refleja una excepción al principio que señala que el dueño es el propietario de lo construido por encima o por debajo del suelo, el cual no puede ser constituido por más de 99 años. Sobre el derecho de superficie se puede consultar: ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil peruano de 1984. 3ª ed. Lima: Gaceta Jurídica, 2001; GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. (2013) "Superficie y propiedad superficiaria: el redescubrimiento de institutos clásicos en el contexto del boom inmobiliario". En: Gaceta Civil & Procesal Civil No. 3, pp. 133-155; RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María. Tratado de Derechos Reales. 3ª ed. Lima: Rodhas, 2007.

de la entidad financiera, quien de esta manera mantiene el derecho sobre la construcción y, por ende, le otorga la propiedad de lo construido, es decir, de las viviendas⁷².

Al igual que la estructura anterior, la única variación viene dada por los beneficios para la entidad financiera en la ejecución del bien, más no existe una solución a los problemas detallados en el capítulo anterior, debido a que las entidades financieras no necesariamente están interesadas en mitigar los riesgos para los adquirentes. No obstante, es importante tener en cuenta que si el proyecto de construcción culmina de manera exitosa y los recursos se destinan adecuadamente todos los actores se verán beneficiados, es decir, Empresa Inmobiliaria, entidad financiera y adquirentes; con la anotación que estos últimos podrían quedar con problemas como falta de entrega de documentos, acabados que no cumplan con lo prometido en el contrato de compraventa de bien futuro, entre otros problemas directos con la Empresa Inmobiliaria, en los cuales la entidad financiera no tiene participación.

2.4. Fideicomisos Inmobiliarios⁷³

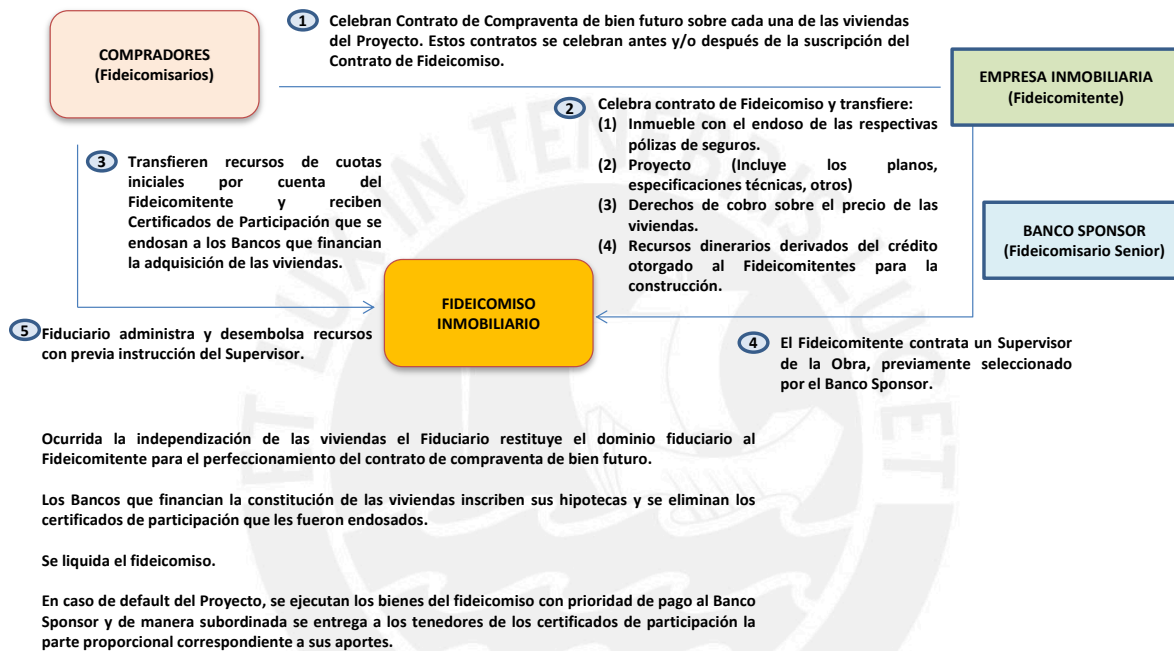
Los Fideicomisos Inmobiliarios actualmente son utilizados cuando se trata de proyectos inmobiliarios grandes, la calificación de grande viene dada por la cantidad financiada, o

⁷² Al respecto debemos señalar que se debe diferenciar entre derecho de superficie y, de otro, la propiedad superficiaria. Por el primero se constituye la facultad por la cual una persona mantiene la propiedad de lo edificado sobre el terreno de otro sujeto; en cambio, la segunda, es la propiedad misma de lo construido por el superficiario quien podrá usar, disfrutar y disponer de su edificación con la salvedad de que, al término del contrato por el cual se constituyó el derecho de superficie, el propietario del suelo podrá adquirir la propiedad de lo que se construyó reembolsando su valor, salvo que las partes pacten en sentido contrario. Es de la misma opinión Julio Pozo Sánchez, en entrevista realizada por la autora de la presente tesis. Asimismo se puede consultar: GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. Tratado de Derechos Reales. T. II. Lima: Jurista Editores, 2013, pp. 1831 y ss.; CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos. "El Derecho real de superficie". En: AVENDAÑO VALDEZ, Jorge (coordinador). Selección de textos. Lima: PUCP, 1998-2, p. 246.

⁷³ La descripción de la estructura se ha efectuado sobre la base de la experiencia propia. Para una aproximación teórica a la estructura se puede consultar a: FORTINO V. Luis. Introducción al Negocio Fiduciario. Desde el punto de vista del organizador. Buenos Aires: Osmar Daniel Buyatti Librería Editorial, 2006; MARTÍN MATO, Miguel Ángel. Los Fideicomisos en los tiempos modernos. Buenos Aires: ESAN – Cengage Learning, 2009; ROBERTO HAYZUS, Jorge. Fideicomiso. Buenos Aires: Editorial Astrea, 2001.

por la participación de un inversionista que aporta capital al proyecto además de la entidad financiera. Los montos financiados pueden variar, los entrevistados no señalaron un monto mínimo determinado ya que depende mucho de cada estructura de financiamiento y del nivel de riesgo asumido.

En el siguiente gráfico⁷⁴ se describe la estructura general de los Fideicomisos Inmobiliarios utilizados en el país:



Los Fideicomisos Inmobiliarios se constituyen con la finalidad de proveer de una garantía de pago del crédito concedido por una entidad financiera a una Empresa Inmobiliaria que utilizará dichos recursos para la construcción de un proyecto inmobiliario. Generalmente el proyecto inmobiliario tendrá tres fuentes de financiamiento: (i) el aporte de capital de la Empresa Inmobiliaria; (ii) los recursos dinerarios provenientes de la venta de los bienes futuros a terceras personas; y, (iii) el financiamiento otorgado por la entidad financiera.

⁷⁴ Gráfico de elaboración propia basado en la experiencia adquirida por la autora de la presente tesis qui en ha considerado, en términos generales, la estructura de los Fideicomisos Inmobiliarios utilizados en el país.

El Fideicomiso Inmobiliario es estructurado en beneficio en primer orden de la entidad financiera. Para la constitución del Fideicomiso el (los) fideicomitente(s) transferirán el dominio fiduciario de:

- (i) el terreno o inmueble sobre el cual se construirá el proyecto,
- (ii) las obras de habilitación urbana⁷⁵,
- (iii) las edificaciones⁷⁶,
- (iv) los planos y estructura del proyecto que incluye los permisos administrativos⁷⁷,
- (v) los recursos provenientes de las pólizas del inmueble y del proyecto,
- (vi) los recursos dinerarios que haya recibido bajo cualquier modalidad por la venta de viviendas que se construirán,
- (vii) los aportes propios de dinero,
- (viii) los desembolsos⁷⁸ que efectúen las entidades financieras que financien a los compradores de las viviendas que se construyan como parte del proyecto,
- (ix) el desembolso del crédito a favor suyo.

Los objetivos de la constitución del Fideicomiso son los siguientes:

⁷⁵ Son obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública; generadas por el proceso de conversión de un terreno rústico o eriazos en urbano. Véase: Artículo 3°, inciso 1, de la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

⁷⁶ Según el artículo 3°, inciso 2, de la Ley N° 29090, “edificación” es el resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades, las cuales comprenden la instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

⁷⁷ Estos permisos no son personalísimos, sino que son otorgados por las municipalidades por proyecto, por lo que se transfieren al patrimonio autónomo vía cesión de derechos y permite que eventualmente una nueva Empresa Inmobiliaria pueda culminar la construcción del proyecto con dichos permisos. En este sentido opinó Julio Pozo Sánchez, catedrático del curso de Derechos Reales en la Facultad de Derecho de la UNMSM, en entrevista realizada el 14 de enero de 2015 por la autora de la presente tesis.

⁷⁸ Dinero correspondiente al monto del crédito otorgado por la entidad financiera.

- (i) Que en el eventual supuesto que el fideicomitente no pueda cumplir con sus obligaciones frente a la entidad financiera se pueda ejecutar no sólo el inmueble sino además el proyecto inmobiliario, con lo que ya se encuentre construido, para entregárselo a un tercero que pueda culminarlo o adjudicárselo.
- (ii) Que se canalicen los recursos dinerarios ingresados al Fideicomiso con instrucciones previas de un Supervisor contratado por la entidad financiera quien dará cuenta y validará que dichos recursos se estén utilizando en el desarrollo del proyecto.
- (iii) Que las entidades financieras que otorgan créditos a los compradores de las viviendas del proyecto, tengan un documento que garantice que tendrán una participación en el Fideicomiso por cuenta de los compradores en tanto estos tengan deudas pendientes con dichas entidades. Para el cumplimiento de esta última finalidad, las entidades financieras solicitan que el Fiduciario⁷⁹ emita certificados de participación⁸⁰ que representan una vivienda determinada de acuerdo al contrato de compraventa de bien futuro celebrado por el comprador y la Empresa Inmobiliaria, siempre que el proyecto inmobiliario concluya con éxito, ya que en caso de ejecución del Fideicomiso debido a la ocurrencia de algún evento de incumplimiento, el certificado de participación representará la participación de su tenedor únicamente de la parte proporcional a su aporte al Fideicomiso, y siempre de manera subordinada a la entidad financiera.

⁷⁹ El Fiduciario es la Empresa de Servicios Fiduciarios autorizada para funcionar como tal por la SBS de acuerdo a lo establecido en la Ley de Bancos; el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios (en adelante, el Reglamento de Fideicomiso) aprobada por la Resolución SBS N°1010-99; el Reglamento para la Constitución, Reorganización y Establecimiento de Empresas y Representantes de los Sistemas Financiero y de Seguros, aprobado por Resolución SBS N° 10440-2008; artículo 29° de la Res. SBS N° 816-2005; artículos 12°, 19°, 20°, 21°, 22°, 23°, 26°, 27°, 28 y 29° de la Ley de Bancos; Resolución de Superintendencia N° 298-2004/SUNAT; Resolución SBS N° 145-2006; y, el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la SBS, aprobado por Resolución N° 3082-2011 y modificada por Res. SBS N° 5829-2014.

⁸⁰ Tal como se definen en el artículo 7° en el Reglamento de Fideicomiso.

Los certificados de participación antes citados, son emitidos a nombre de los compradores y endosados a favor de la entidad financiera correspondiente sobre los cuales se constituye una garantía mobiliaria⁸¹, dichos certificados se mantendrán en poder de la entidad financiera hasta que se culmine con la independización de las viviendas del proyecto y por ende sea posible inscribir las hipotecas sobre cada una de las citadas viviendas a favor de las entidades financieras correspondientes. Dependiendo del tamaño del proyecto inmobiliario se pueden emitir menos de diez (10) certificados de participación hasta más de cien (100) certificados de participación.

Asimismo, estos certificados de participación no son libremente negociables condicionando normalmente su transferencia al cumplimiento de las normas de lavado de activos y financiamiento del terrorismo⁸² por parte de los nuevos adquirentes del

⁸¹ La garantía mobiliaria está regulada en la Ley N° 28677, Ley de la Garantía Mobiliaria, la cual se define como la afectación de un bien mueble a través de un negocio jurídico cuyo fin es el asegurar el cumplimiento de una obligación. Entre una de sus ventajas tenemos la ejecución privada de los bienes afectados a través de la venta extrajudicial, prescindiendo de la actividad estatal. Para ello deberá establecerse en el mismo acto, por el cual se la constituye, un poder irrevocable y específico a un tercero quien formalizará y realizará la transferencia afectado de garantía mobiliaria. Por otro lado, tenemos como efectos beneficiosos de la ley el hecho de ampliar la gama de bienes muebles de propiedad de una persona por las cuales podrá dar como garantía, no solo los bienes presentes sino también futuros; así como el hecho de haber flexibilizado los trámites para su constitución. Sin duda, este ha sido uno de los mecanismos que le ha dado dinamismo y desarrollo a la economía que ha tenido como logros generar una adecuada administración de riesgos por parte de los operadores económicos. Para mayor referencia sobre la Ley de la Garantía Mobiliaria se puede consultar: ALIAGA HUARIPATA, Luis Alberto. (2006) "Aspectos registrales de la Ley de la Garantía Mobiliaria". En: Actualidad Jurídica, T. 148. Lima, pp. 23-30; CASTELLARES AGUILAR, Rolando. (2006) "Efectos de la garantía mobiliaria en el crédito bancario". En: Actualidad Jurídica, T. 148. Lima, pp. 17-22; CASTILLO FREYRE, Mario. Análisis de Ley de la Garantía Mobiliaria. Lima: Palestra Editores, 2006, pp. 39-47; FRANCO REGJO, Eric. (2006) "La constitución y registro de garantías. Comentarios a la Ley de Garantía Mobiliaria". En: Actualidad Jurídica, T. 148. Lima, pp. 31-35; MEJORADA CHAUCA, Martín. (2006) "Extensión de la garantía mobiliaria". En: Actualidad Jurídica, T. 148. Lima, pp. 13-15.

⁸² El "lavado de activos" o también denominado "blanqueo de capitales" se define como el conjunto de operaciones efectuadas con el fin de ocultar el origen ilícito de bienes que tienen procedencia en el desarrollo de actividades delictivas. En el Perú se pena hasta con quince años la comisión de este delito, según el Decreto Legislativo N° 1106, Decreto Legislativo de lucha eficaz contra el lavado de activos y otros delitos relacionados a la minería ilegal y crimen organizado. Asimismo, como parte de su actividad supervisora, la

certificado de participación, como parte del cumplimiento de una de las obligaciones del Fiduciario como entidad supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones - SBS.

El Fiduciario administrará el patrimonio autónomo⁸³ conforme las reglas establecidas en el contrato de fideicomiso, las cuales de manera estándar establecen que se harán desembolsos directos a la Empresa Inmobiliaria y/o a proveedores, conforme las instrucciones del Supervisor quien debe verificar el avance de la obra de acuerdo al cronograma y especificaciones técnicas establecidos.

Cómo se puede apreciar este mecanismo otorga mayor seguridad al éxito en la culminación del proyecto inmobiliario ya que en caso de incumplimiento de la Empresa Inmobiliaria, el Fiduciario puede disponer del proyecto y previas instrucciones de la entidad financiera, se podrá contratar a una nueva Empresa Inmobiliaria con cargo a los recursos del propio proyecto inmobiliario. Sin embargo, los adquirentes de las viviendas, y por ende las entidades financieras que financian a estos adquirentes, sólo verán sus beneficios de manera subordinada a la entidad financiera (que financió a la Empresa Inmobiliaria) quien ante un eventual *default*⁸⁴ del proyecto se cobrará primero, pudiendo

SBS emitió las Normas Complementarias para la Prevención del Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo, las cuales fueron aprobadas por Resolución SBS N° 838-2008.

⁸³ El “patrimonio autónomo” puede definirse como un conjunto de derechos y obligaciones en torno a bienes que dejan de estar vinculados a un sujeto determinado, pues al haberse transmitido adquiere una individualidad distinta al patrimonio de los transferentes. Aunque para Escobar, “*el patrimonio autónomo no es otra cosa que un centro de imputaciones jurídicas conformado por un conjunto de elementos con valor patrimonial*”, Cfr. ESCOBAR ROZAS, Freddy. (2004) “Breve ensayo sobre el dominio fiduciario en el sistema jurídico peruano”. En: Themis, 2da Época, N° 48, Lima, p. 92

Para el caso de la celebración de contratos de fideicomisos, el artículo 241° de la Ley de Bancos, hace mención a “patrimonio autónomo fideicometido” para señalar al patrimonio autónomo constituido por los bienes transferidos por el fideicomitente y que será administrado por una empresa autorizada por la SBS que actuará como Fiduciario.

⁸⁴ El *default* es el incumplimiento en la cancelación o no-pago del principal de un activo el cual puede generarse por la quiebra de la entidad emisora del activo o por la reestructuración del capital de un instrumento de renta fija. Ver: LERNER GELLER, Adela. Todo sobre el mundo de las inversiones. Lima: Ediciones del Autor, 2005, pp. 59-60

dejar sin activos de los cuales cobrarse a los adquirentes y a sus acreedores, quienes únicamente tendrán posibilidad de accionar contra la Empresa Inmobiliaria que incumplió sus obligaciones, lo cual no soluciona el problema de falta de recuperación del dinero entregado por estas personas para la adquisición de su vivienda.

De lo antes señalado podemos concluir que si bien la estructura del Fideicomiso Inmobiliario es más favorable para la entidad financiera pues le permite disponer no solamente del bien sobre el cual se construye el proyecto inmobiliario sino del proyecto mismo, así como canalizar todo el dinero del proyecto a través del Fideicomiso, no obstante, existe dinero que es entregado directamente a la Empresa Inmobiliaria, lo cual deja en igual posición de riesgo a la posibilidad de que se produzca un desvío de fondos y por ende atraso en la entrega de las viviendas, pues si se sigue el mecanismo establecido en el contrato de fideicomiso que es el reemplazo de la Empresa Inmobiliaria, el sólo hecho de seguir el procedimiento tomará tiempo, lo cual producirá el retraso en la construcción y por ende en la entrega de las viviendas a los adquirentes.

Podemos concluir a partir del análisis de las estructuras actuales que se vienen usando a fin de otorgar financiamiento a las Empresas Inmobiliarias para la construcción de viviendas, que éstas se enfocan primordialmente en garantizar el pago de la deuda a las entidades financieras, lo cual es natural pues se tratan de garantías estructuradas por dichas entidades para garantizar los créditos otorgados por las mismas. No obstante, consideramos que sin perder la seguridad y beneficios para las entidades financieras, podemos hacer algunas variaciones a la estructura del Fideicomiso la cual no sólo garantizará la culminación del proyecto inmobiliario con un muy bajo riesgo, sino que además tendrá un sentido de equidad⁸⁵ en la distribución de pérdidas en caso que por

⁸⁵ La “equidad” es definida por el Diccionario de la Lengua Española, en su segunda acepción, como *“propensión a dejarse guiar, o a fallar, por el sentimiento del deber o de la conciencia, más bien que por las prescripciones rigurosas de la justicia o por el texto terminante de la ley”*. Es decir, se trataría de una predisposición para actuar cuando en aplicación del Derecho positivo se llega a situaciones que conllevan al desamparo del sujeto, tal es así, que por algunos fue considerada como una especie de corrector del Derecho. Cfr. GARCÍA BELAUNDE, Domingo. *La Justicia en los orígenes de la filosofía del derecho*. Colección Plena Luz, Pleno Ser, 9. Lima: Sociedad Peruana de Filosofía, 1975, pp. 28-55; CABANELLAS, Guillermo. *Diccionario enciclopédico de derecho usual*. T. III (D-E), 21ª ed., Buenos Aires: Editorial Heliasta, 1989, p. 491.

distintas causas el proyecto no pueda culminarse y haya que ejecutarlo; esta propuesta de estructura se detalla en el capítulo siguiente.

Adicionalmente, podemos concluir que existen problemas como la falta de entrega de información a los adquirentes y devolución de cuotas iniciales, en caso se resuelva el contrato de compraventa de bien futuro, éstas se estructuran bajo la regulación de los derechos del consumidor⁸⁶, cuyo estudio no es materia de esta tesis. Dichos problemas también pueden ser atendidos y solucionados – o por lo menos mitigados- con la propuesta que planteamos en el capítulo siguiente, ya que, si se pactan obligaciones para la Empresa Inmobiliaria, como entregar información oportuna, y el Supervisor no sólo se limita a verificar el avance de la obra sino que este avance se esté llevando a cabo de acuerdo a las especificaciones técnicas que forman parte del proyecto cuyos planos, licencias, cronogramas y, en general, todas la documentación que forman parte del mismo, los cuales han previamente sido entregados al Fiduciario y sólo podrán ser modificados por causas no atribuibles a la voluntad de la Empresa Inmobiliaria⁸⁷ y con la participación del adquirente que pueda ver afectado su derecho. Asimismo, si el incumplimiento de estas obligaciones se sanciona con la no entrega de recursos o reemplazo de la Empresa Inmobiliaria, se generarán incentivos para el cumplimiento de estas obligaciones lo cual redundará en beneficio de todas las partes, es decir, adquirentes, Empresa Inmobiliaria y entidad financiera. Adicionalmente, el beneficio es social, pues se desarrolla y promueve un mercado inmobiliario saludable, conforme detallaremos a continuación.

⁸⁶ Artículo 65° de la Constitución Política del Perú de 1993, así como los artículos 76°, 77°, 78°, 79° y 80° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, aprobado por la Ley N° 29571.

⁸⁷ Por ejemplo, que en el mercado ya no se comercialicen los materiales que se ofrecieron en el contrato de compra venta de bien futuro y que por ende requieran ser reemplazos por materiales equivalentes y de la misma calidad.

III. CAPÍTULO TERCERO

FIDEICOMISO INMOBILIARIO COMO ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN A LOS PROBLEMAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

En este capítulo describiremos los beneficios que todo fideicomiso cuenta, para luego describir nuestra propuesta de estructura de fideicomiso que puede mitigar y/o eliminar todos y cada uno de los riesgos inherentes al mercado inmobiliario, cuya materialización se plasma en los problemas descritos en el capítulo primero.

Adicionalmente, señalaremos la diferencia del fideicomiso bancario⁸⁸ con el fideicomiso de titulación y porque nuestra estructura propuesta plantea el uso de un fideicomiso bancario.

Es importante señalar que la estructura propuesta va más allá de un enfoque que únicamente beneficia a la entidad financiera que financia a la Empresa Inmobiliaria, sino que con un sentido de equidad, busca reconocer de manera proporcional a todos los actores que de manera directa (entidad financiera) y/o indirecta (adquirentes y entidades que los financian para la adquisición de sus viviendas), contribuyen económicamente al desarrollo y correcta ejecución del proyecto inmobiliario, de tal manera que cada uno de dichos actores participa del riesgo de una manera equitativa, siendo posible determinar la participación de cada uno, en términos de recursos dinerarios aportados al proyecto, a través de la estructura de un Fideicomiso Inmobiliario propuesto.

De otro lado, en la propuesta se buscará eliminar posibles cláusulas abusivas⁸⁹ que existirían en las estructuras actuales de los Fideicomisos Inmobiliarios, buscando reconocer los derechos de los adquirentes en su calidad de consumidores.

⁸⁸ La denominación “fideicomiso bancario” no existe en la legislación vigente, no obstante utilizamos dicha definición para diferenciar al fideicomiso constituido por una empresa de servicios fiduciarios del fideicomiso de titulación constituido por las sociedades tituladoras.

⁸⁹ El Código de Protección y Defensa del Consumidor, artículo 49°, señala que una cláusula será abusiva cuando en *“el contexto de los contratos de por adhesión y de las cláusulas generales de contratación no aprobadas no administrativamente a todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en*

Con la estructura propuesta buscamos no sólo solucionar los problemas actualmente presentes en el mercado inmobiliario, sino sobre todo presentar una alternativa que puede ser empleada para un desarrollo saludable del mercado inmobiliario que como vimos en el capítulo primero, aporta de manera importante al crecimiento económico del país.

Asimismo, por tratarse de viviendas para familias, merece especial atención el proponer estructuras adecuadas y confiables más aún si se trata de la atención de una necesidad básica y fundamental de las personas⁹⁰.

3.1. PRIMERA SECCIÓN

DESCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO EN GENERAL Y SUS BENEFICIOS⁹¹

contra de las exigencias de la buena fe, coloquen al consumidor, en su perjuicio, en una situación de desventaja o desigualdad o anulen sus derechos; por lo que las hacen inexigibles”.

⁹⁰ “No hay vida sin agua y no hay vida digna sin vivienda. Agua y Vivienda son dos de las necesidades más elementales de los seres humanos y definen la esencia de una vida decente. La carencia de una de ellas o, peor aún, de ambas, es un claro signo de pobreza, una nítida expresión de la violencia estructural que limita o impide que las personas puedan desarrollarse como personas. Justamente ahí, en la necesidad de proveer a todos de agua y de vivienda - hoy y en el futuro – se resume la razón de ser del actual Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.” ver VEGA CARREAZO, Rudecindo. “Agua y vivienda para una vida digna. A propósito de los planes nacionales de vivienda y saneamiento 2006-2015”. En: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Plan Nacional de Vivienda 2006 – 2015. “Vivienda para Todos”, p. 9. Descargado de: www.vivienda.gob.pe/transparencia/documentos/varios/pnv.pdf visitado el 16-01-15 a las 03:00 horas.

⁹¹ Esta sección está elaborada sobre la base de la experiencia y conocimientos propios de la autora de la presente tesis así como de las normas aplicables. Para una aproximación teórica del tema se puede consultar: ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. Contratos modernos. Lima: Gaceta Jurídica, 1999, pp.177-205; CASTRO MOLINA, Juan Antonio. (1994) “El contrato de fideicomiso”. En: *Ius et Veritas*, Año V, N° 9, p. 179 y ss.; NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian. (2014) “¿Cómo opera el contrato de fideicomiso?”. En: *Actualidad Empresarial* N° 312, pp. VIII-1 al VIII-4; ALFARO, Ricardo. El fideicomiso: estudio sobre la necesidad y conveniencia de introducir en la legislación de los pueblos latinos una institución civil nueva, semejante al trust del derecho inglés. Panamá: Nacional, 1920; BANCO CENTRAL DEL URUGUAY. Seminario de fideicomiso bancario para el financiamiento del desarrollo. Uruguay: ALIFD, 1981; BAUCHE GARCÍA, Diego Mario. Operaciones bancarias: activas, pasivas y complementarias. México DF: Editorial Porrúa, 1978; CABANELLAS DE LAS CUEVAS, Guillermo. El fideicomiso de garantía: análisis integral, función y régimen. Buenos Aires: Heliasta, 2008; FLOR MATOS, Manuel de la. El fideicomiso: modalidades y tratamiento

Los fideicomisos bancarios son patrimonios autónomos que se constituyen mediante contratos privados, en donde una persona, denominada fideicomitente transfiere el dominio fiduciario⁹² de determinados bienes al fideicomiso – los cuales se denomina bienes fideicometidos-, este fideicomiso es administrado por el Fiduciario, quien cumplirá con los encargos y la finalidad establecidos en el contrato, en beneficio de determinadas personas denominadas fideicomisarios⁹³. Cabe señalar que los fideicomitentes pueden ser a su vez fideicomisarios en un fideicomiso, siendo únicamente excluyentes la calidad de Fiduciario y de fideicomisario en un fideicomiso de garantía⁹⁴.

De acuerdo a la definición antes señalada es posible constituir toda clase de fideicomisos siendo los más comunes los de administración de flujos dinerarios, de garantía, de fuente de pago⁹⁵, testamentarios, inmobiliarios o de infraestructura y de inversión. La denominación del tipo de fideicomiso viene dada por la finalidad que se establezca, el tipo

legislativo en el Perú. Lima: Fondo Editorial PUCP, 1999; GARCÍA DE LA TORRE, Fernán. El fideicomiso. Bogotá: PUJ, 1990; HAYZUS, Jorge Roberto. Fideicomiso: finalidades en los ámbitos familiar y de negocios, funciones del fiduciario, patrimonios separados, protección de los beneficiarios, administración. 2ª ed. Buenos Aires: Astrea, 2004; LASCALA, Jorge Hugo. Práctica del Fideicomiso. Buenos Aires: Astrea, 2013; MAURY DE GONZÁLEZ, Beatriz. Tratado teórico práctico de fideicomiso, 2ª ed. Buenos Aires: Ad- Hoc, 2000; RODRÍGUEZ-AZUERO, Sergio. Negocios fiduciarios: su significación en América Latina. Bogotá: Legis, 2005; STEWART BALBUENA, Alberto. El fideicomiso como negocio fiduciario. Lima: Grijley, 1996; CORZO DE LA COLINA, Rafael. (1997) “El fideicomiso: alcances, alternativas y perspectivas”, En: Themis 2da Época, N° 35, Lima. EASTERBROOK, Frank H. (2001) “Contrato y obligación fiduciaria”. En: Revista Derecho & Sociedad, Año XII, N° 17, Lima.

⁹² El “fideicomitente” es la persona que transfiere el dominio fiduciario de determinados bienes al fideicomiso bancario para una finalidad determinada en el contrato de fideicomiso. El dominio fiduciario es una especie de derecho de propiedad limitada a las actividades específicamente establecidas en el contrato de fideicomiso, es decir, no constituye un derecho real de propiedad tal como se ha definido en nuestra legislación. Para mayor detalle revisar: ESCOBAR ROZAS, Freddy. op. cit.

⁹³ Artículos 241° y ss. de la Ley de Bancos.

⁹⁴ Artículo 274° de la Ley de Bancos.

⁹⁵ Término usado en el mercado colombiano para referirse a fideicomisos a través de los cuales se canalizan los pagos de créditos.

de bien que ingresa al fideicomiso o a la actividad que debe realizar el Fiduciario. Si bien los fideicomisos bancarios son los más comunes, es importante señalar que se trata de operaciones estructuradas; es decir, se diseñan a la medida de cada operación financiera específica, por lo que no en todos se emiten certificados de participación, por ejemplo.

Los beneficios del fideicomiso son principalmente:

- (i) la separación de los bienes fideicometidos que forman parte del fideicomiso y no son por tanto considerados propiedad del fideicomitente, del fideicomisario ni del Fiduciario, de tal manera que son inembargables por obligaciones atribuibles a cualquiera de estas personas y únicamente estarán afectos a lo que específicamente se establece en el contrato de fideicomiso⁹⁶;
- (ii) la posibilidad de ejecutarlos de manera privada, ya que la ejecución es llevada a cabo por el Fiduciario siguiendo el procedimiento establecido en el contrato⁹⁷;
- (iii) la exclusión de la masa concursal en un evento de concurso del fideicomitente⁹⁸, en la medida que los bienes fideicometidos no forman parte del patrimonio del fideicomitente, del Fiduciario, ni del fideicomisario (en un eventual concurso de dichos sujetos, los bienes fideicometidos están excluidos de la masa concursal);

⁹⁶ Conforme a lo establecido en el artículo 241° de la Ley de Bancos y el artículo 3° del Reglamento de Fideicomiso.

⁹⁷ Artículo 252° de la Ley de Bancos y el artículo 4° del Reglamento de Fideicomiso.

⁹⁸ De conformidad con el artículo 2° de la Ley del Sistema Concursal, relacionado a su ámbito de aplicación, ésta se aplica obligatoriamente a los procedimientos concursales de los deudores que se encuentran domiciliados en el país, sin admitir pacto en contrario y no se encuentren comprendidos por esta norma, como deudores, los patrimonios autónomos. En ese sentido, los fideicomisos no se encuentran comprendidos dentro de los alcances o ámbito de aplicación de la Ley del Sistema Concursal y, por lo tanto, tampoco podrían calificar como parte de la masa concursal de un deudor, toda vez que se trata de un patrimonio autónomo.

- (iv) la caducidad de la acción por fraude de los acreedores transcurridos seis meses de efectuada la publicación de la constitución del fideicomiso en el diario oficial El Peruano⁹⁹. La idea es que todos los acreedores del fideicomitente conozcan que éste se está despojando de una parte de sus bienes para entregarlos en fideicomiso en beneficio de los fideicomisarios que se determinen en el contrato, para lo cual el legislador ha considerado otorgar un plazo de seis meses desde que se hace pública la constitución del fideicomiso, con la publicación en el diario oficial.

Por los beneficios antes descritos, los fideicomisos bancarios son generalmente usados para garantizar el cumplimiento de diversas obligaciones o mitigar determinados riesgos en operaciones financieras que involucran montos altos y, por ende, con un mayor grado de riesgo¹⁰⁰. Es decir, se podría afirmar que el fideicomiso bancario es usado en operaciones cuyo monto justifique el uso de dicha figura por los costos que su constitución y mantenimiento demandan.

3.2. SEGUNDA SECCIÓN

DIFERENCIA CON EL FIDEICOMISO DE TITULIZACIÓN

Luego de haber revisado los beneficios generales con los que cuenta todo fideicomiso, es importante hacer la distinción del fideicomiso bancario con el fideicomiso de titulización, en la medida que ambos patrimonios autónomos se rigen por normas distintas, una entidad supervisora distinta y tienen finalidades distintas.

⁹⁹ Conforme a lo establecido en el artículo 245° de la Ley de Bancos.

¹⁰⁰ Según datos publicados en un diario local los activos colocados, por las entidades supervisadas por la SBS, en fideicomisos suman alrededor de S/. 16,526 millones de nuevos soles. Ver: WESTREICHER H., Guillermo. op. cit., p. 20. Asimismo, para corroborar esta información se revisó el Boletín Estadístico de Empresas de Servicios Fiduciarios, a noviembre de 2014, en el portal de la SBS, ver: www.sbs.gob.pe/app/stats/EstadisticaBoletinEstadistico.asp?p=9# visitado el 11/01/15 a las 02:00 horas. También se puede observar estos datos, según empresa que presta servicios fiduciarios en el Anexo 1 de la presente tesis.

Asimismo, cabe señalar que existe una discusión teórica respecto de la posibilidad de que vía la emisión de certificados de participación en los Fideicomisos Inmobiliarios, cuya estructura fue tratada en el capítulo anterior, se puedan presentar supuestos de oferta pública si este fuera el caso entonces se estarían trasgrediendo las normas del mercado de valores bajo las cuales se rige la oferta pública¹⁰¹, así como la Ley de Bancos. A continuación describiremos brevemente el marco regulatorio actual señalando el por qué se suscita el debate teórico antes mencionado.

En el Perú el sistema financiero¹⁰² se encuentra sometido a un régimen de regulación por objetivos¹⁰³ a cargo de la SBS cuya finalidad es velar por la solidez y solvencia del sistema financiero así como proteger a los ahorristas. Los principales supervisados de la SBS son las entidades bancarias y financieras, no obstante se le ha asignado además la supervisión de las empresas especializadas¹⁰⁴, dentro de las cuales se encuentran los Fiduciarios en el cumplimiento de encargos fiduciarios o en comisiones de confianza.

La regulación¹⁰⁵ además establece que los Fiduciarios pueden emitir certificados de participación que representan los derechos que se especifiquen en el respectivo certificado de participación. Cabe señalar que la SBS, pese a su facultad de crear nuevos

¹⁰¹ Así tenemos el Texto Único Ordenado – TUO de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por Decreto Supremo N° 093-2002-EF (en adelante, Ley del Mercado de Valores); el Reglamento de Oferta Pública Primaria y de Venta de Valores Mobiliarios (en adelante, el Reglamento de Oferta Pública), aprobado por Resolución CONASEV N° 141-98-EF-94.10; y, el Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos, aprobado por Resolución N° 001-97-EF-94.10, esta última norma aplicable para casos de fideicomisos de titulización que emiten valores por oferta pública.

¹⁰² Tal como se define en el glosario de términos de la Ley de Bancos.

¹⁰³ Se refiere a la función regulatoria que se realiza de acuerdo al objetivo del regulador, por ejemplo, un objetivo es proteger el ahorro del público, hacia lo cual apuntará el regulador con sus normas. Para mayor detalle puede consultarse: DALE, Richard. “Estructura de la Regulación Financiera”. En: Cuarta Conferencia Anual de Bancos para el Desarrollo de América Latina y el Caribe. Bancos y Mercados de Capitales: Sistemas Financieros Sólidos para el Siglo XIX. El Salvador: 1998.

¹⁰⁴ Denominadas así por la propia Ley de Bancos.

¹⁰⁵ Artículo 7° del Reglamento de Fideicomiso.

valores mobiliarios, no otorgó a los certificados de participación dicha condición, limitándose únicamente a señalar que les aplica la Ley de Títulos Valores¹⁰⁶ en lo relativo al endoso y al robo extravío o deterioro de los títulos valores en lo que fuera pertinente¹⁰⁷.

Por su parte, el mercado de valores¹⁰⁸ también se rige bajo el modelo de regulación por objetivos, teniendo por finalidad, promover el desarrollo y transparencia de dicho mercado y proteger al inversionista¹⁰⁹, esta labor se encuentra a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores - SMV.

Existen determinados actores en el mercado de valores tales como, entidades clasificadoras de riesgo, sociedades tituladoras, sociedades agentes de bolsa, sociedades administradoras de fondos mutuos y de inversión, que requieren de autorización previa de la SMV para operar en el mercado de valores. Asimismo, están bajo el ámbito de supervisión del mercado de valores la emisión de valores mobiliarios por oferta pública, que en términos generales busca proteger a los inversionistas a través de la exigencia a los emisores de la revelación de información relevante, adecuada y oportuna a los potenciales inversionistas que requieren de tutela del Estado, conforme a los conceptos que se detallan en la sección segunda, con la cual se busca eliminar la asimetría informativa que existe entre los emisores y los inversionistas.

Como se puede apreciar tenemos dos entidades supervisoras: la SBS y la SMV (sistema financiero y mercado de valores respectivamente), que tienen un ámbito de acción

¹⁰⁶ Ley N° 27287 (en adelante LTV).

¹⁰⁷ Artículo 7°, literal d, del Reglamento de Fideicomiso.

¹⁰⁸ De acuerdo a lo establecido en el artículo 1° de la Ley del Mercado de Valores únicamente se encuentran bajo el ámbito de supervisión de la SMV las ofertas públicas de valores mobiliarios, tal como este término se encuentra definido en el artículo 3° de la referida ley y el artículo 5° del Reglamento de Oferta Pública.

¹⁰⁹ Sobre este tema se puede revisar: MARTÍNEZ, Juan José. (2003) "Los objetivos de la regulación del mercado de valores en la legislación nacional: análisis crítico". En: Themis, 2ª Época, N° 47, Lima; PAYET, José Antonio. (1996) "Razones para regular el mercado de valores". En: Themis, N° 33, Lima, 1996. ~ "El mercado de valores y la protección de los inversionistas". En: Compendio del Mercado de Valores, Lima: Ediciones Legales Ius et Veritas, 2010.

delimitado así como objetivos distintos expresados en las normas aplicables a cada una de ellas y a cada uno de los supervisados a su cargo. No obstante, considerando que los actores del sistema financiero pueden perfectamente realizar actividades del mercado de valores, se presentarán supuestos en los cuales estos sujetos supervisados por la SBS, como es el caso de los Fiduciarios, por ejemplo, tengan que solicitar permiso a la SMV y no sólo a la SBS como su supervisor directo, para realizar operaciones que competen al mercado de valores como por ejemplo la oferta pública de valores mobiliarios.

A la fecha, la emisión de valores mobiliarios con cargo a fideicomisos es una actividad privativa de los fideicomisos de titulización¹¹⁰ los cuales se encuentran administrados por las sociedades tituladoras que son sujetos autorizados por la SMV, por lo que no podría concebirse, al menos en teoría, que un fideicomiso bancario emita valores mobiliarios ya que la vocación de estos fideicomisos bancarios es distinta a la emisión de valores mobiliarios¹¹¹; es decir, se limita a administrar bienes, a servir de mecanismo de garantía,

¹¹⁰ Existen muchas formas para poder realizar un proceso de titulización de activos en el mercado de valores las cuales básicamente dependerá de las necesidades que enfrenta la entidad que decide transformar sus activos. Este rápido desarrollo de las técnicas financieras, las necesidades y requerimientos de los propios intervinientes en este complejo proceso han dado paso a modelos o tipos que presentan características que le son propias. Siendo así, podemos mencionar dos de sus principales modalidades: i) *Pass through securities* y ii) *Pay through securities*. Ver: LAZO NAVARRO, Jorge. (2007) "Una visión general sobre la titulización de activos en el Perú". En: Themis N° 54, Lima, p. 284; BENAVIDES GONZÁLES, Javier. "La titulización de activos: aproximaciones a su desarrollo en el Perú". En: Estudios sobre el Mercado de Valores. Lima: Cultural Cuzco, 2000, pp. 143-192.

Ambas modalidades señaladas en el párrafo anterior se regulan en el artículo 294° de la Ley de Mercado de Valores bajo el concepto genérico de patrimonios de propósito exclusivo, que al tenor de la norma se detalla: "*La titulización puede ser desarrollada a partir de los siguientes patrimonios de propósito exclusivo: a) patrimonios fideicometidos, mediante fideicomisos de titulización; b) patrimonios de sociedades de propósito especial*".

¹¹¹ En ese sentido, se puede consultar a: GOTUZZO OLIVA, Giannina. (2007) "Los fideicomisos bancarios como garantías específicas". En: Revista Peruana de Derecho de la Empresa N° 63, pp. 269-286; MATA BLANCO, Natalia; GONZÁLEZ AGUILAR, Luis. (2010) "Fideicomisos de titularización en el mercado de valores costarricense". En: Revista Iberoamericana de Mercados de Valores N° 30, pp. 1-14; ALMOGUERA GÓMEZ, Ángel. La Titulización Crediticia. Madrid: Bolsa de Madrid y Civitas, 1995; BENAVIDES GONZALEZ, Javier. op. cit.; MARTORELL, Ernesto Eduardo; LISOPRAWSKI, Silvio; BEKERMAN, Jorge M. Tratado de los contratos de empresa, 2ª ed. Buenos Aires: Depalma, 2000; PAOLANTONIO, Martín E. Fondos comunes de inversión: mercado financiero y mercado de capitales, securitización o titulización. Buenos Aires: Depalma,

a ser fuente de pago y, en fin, a cumplir cualquier otra finalidad encomendada por los fideicomitentes en beneficio de los fideicomisarios, siempre dentro del marco de las normas legales vigentes.

No obstante, el Reglamento de Fideicomiso ha establecido que los fideicomisarios pueden representar sus derechos patrimoniales en el fideicomiso en certificados de participación los cuales, en principio, son libremente transferibles; asimismo, ni la Ley de Bancos ni el Reglamento de Fideicomiso han establecido un límite a la cantidad de fideicomisarios que pueden existir por cada fideicomiso, ni tampoco ha puesto un estándar determinado para que una persona pueda ser fideicomisario.

En tal sentido, se ha presentado el debate respecto a qué podrían configurarse supuestos de oferta pública a través de la emisión de certificados de participación por fiduciarios de fideicomisos bancarios, específicamente en los Fideicomisos Inmobiliarios que en la práctica son los fideicomisos que utilizan certificados de participación.

Para que se presente un supuesto de oferta pública evidentemente los productos ofertados por el emisor, en este caso los certificados de participación, deberían calificar como valores mobiliarios con las características que debe cumplir para ser negociado en el mercado de valores. Lo contrario significaría que nos encontramos ante la oferta de un bien mueble, pero que no se condice con las características que debe ostentar un bien mueble para ser considerado como un valor mobiliario sometido a las normas que regulan su oferta pública.

3.2.1. Concepto de valor mobiliario

En el Perú los valores mobiliarios son considerados como una especie dentro del género denominado títulos valores, tal es así que los primeros también son regulados por la LTV

1994; MASÍAS ASTENGO, Javier. (1998) "Titulización: transformación de activos y financiamiento". En: Ciencia Económica. Revista de la Facultad de Economía de la Universidad de Lima, Año XIX, N° 42, pp. 50-92; ALARCÓN PIANA, Marco. (2011) "El fideicomiso de titulización de Aventura Plaza: financiamiento de inversiones mediante operaciones de titulización". En: Capitales, Año IV, p.12; GERENCIA DE EMISORES Y EMPRESAS DE LA CONASEV. (2000) "La titulización de activos: una alternativa que merece ser potenciada". En: Valores, Año X, N° 34, pp. 4-12.

en su Sección Novena. En ese sentido, para que un certificado de participación califique como valor mobiliario será necesario identificarlo primero como un título valor.

Por otro lado, debemos recordar que el sistema de títulos valores es de *numerus clausus*, es decir, únicamente existe un limitado grupo de ellos los cuales están contemplados en la LTV, los que podrán agregarse otros nuevos¹¹² mediante la creación a través de una ley o norma legal distinta, en caso de que exista autorización para tal efecto emanada de la ley o conforme a lo estipulado en el artículo 276° de la LTV donde se autoriza a la SBS y a la SMV para crear nuevos títulos valores.

En el caso de los certificados de participación no podríamos concluir que se cumpla necesariamente con este principio de legalidad, regulado en la LTV, debido al silencio de la Ley de Bancos donde solo se la menciona escuetamente en el artículo 263°, pero sin afirmar que éste tenga la calidad de un título valor; tampoco de la lectura del artículo 7° del Reglamento de Fideicomiso emitido por la SBS se podría afirmar que lo sea debido a que no señala expresamente que califique como tal, aunque según este artículo se les aplica las reglas estipuladas en la LTV relativas al endoso y las correspondientes al robo, extravío o deterioro de títulos valores; todo lo cual contribuye a aumentar el debate respecto a su naturaleza jurídica, debate del cual no nos ocuparemos en la presente investigación.

Al margen de la controversia con respecto a su naturaleza jurídica, los certificados de participación deberían cumplir con al menos las siguientes características establecidas en el artículo 255° de la LTV para ser considerados como valores mobiliarios: (i) ser emitidos masivamente; (ii) ser homogéneos y fungibles entre ellos dentro de la clase o serie; y, (iii) conferir a sus titulares derechos crediticios, dominiales o de participación en el capital, patrimonio o utilidades del emisor o, en su caso, de patrimonios autónomos o fideicometidos. Esto último podría darnos un indicio acerca de si estamos ante un título valor aunque el silencio normativo con respecto a su naturaleza contrapesa lo señalado en el referido articulado.

De otro lado, es necesario señalar que según la LTV los valores mobiliarios pueden ser representados mediante un documento físico o anotado en cuenta. Sin embargo, para que

¹¹² Artículo 3° de la LTV.

puedan emitirse en el mercado de valores público deberá siempre ser desmaterializado, ello se debe a que la característica esencial de este tipo de valores mobiliarios es su capacidad de negociación abierta y pública en un mecanismo organizado de negociación¹¹³. Por tanto, no todo valor mobiliario podrá negociarse en el mercado de valores público.

En ese sentido, el Reglamento de Oferta Pública ha señalado los alcances con respecto al término “valor mobiliario” en el contexto que hemos señalado, los cuales incluyen el concepto de “emisión masiva”. Se considera una emisión como masiva a aquella que se realiza en forma simultánea (como es el caso de una emisión mediante inscripción de trámite general¹¹⁴), o sucesiva en un período determinado y como parte de una misma operación financiera (como es el caso de las emisiones producidas en el marco de un programa de emisión mediante trámite anticipado¹¹⁵), de un determinado número de valores, homogéneos¹¹⁶ o no entre sí, de manera que haga posible su posterior distribución entre el público o entre un segmento de éste.

Con respecto al número de valores emitidos, el Reglamento de Oferta Pública ha estipulado que la emisión de un número igual o inferior a diez valores en forma simultánea, o sucesiva en un período de un año, no constituye emisión masiva. Asimismo, ha establecido una presunción *iuris tantum* que considera como emisión masiva cuando una supere de los diez valores, y precisa que esta presunción no alcanza a la emisión

¹¹³ CACHÓN BLANCO, José Enrique. (1996) “Análisis jurídico de los conceptos valor negociable e instrumento financiero”. En: Revista de Derecho Mercantil, p. 826.

¹¹⁴ El trámite general consiste en el procedimiento administrativo seguido ante la SMV para la inscripción de valores y prospecto informativo relacionados a una única oferta pública primaria y/o venta de valores. Para más detalles sobre el trámite general se puede ver el artículo 13° del Reglamento de Oferta Pública.

¹¹⁵ El trámite anticipado consiste en el procedimiento administrativo seguido ante la SMV para la inscripción de valores relacionados a varias emisiones en un periodo determinado en el marco de un programa de emisión. Sobre el trámite anticipado, se puede ver el artículo 14° del Reglamento de Oferta Pública.

¹¹⁶ La “homogeneidad” hace referencia que entre los mismos valores de una misma clase o serie dentro de una deberán tener incorporados los mismos derechos. Cfr. MONTOYA STAHL, Alfonso. “Los valores mobiliarios en la legislación peruana”. En Instituto Peruano de Derecho Mercantil. Tratado de Derecho Mercantil. vol. I Lima: Gaceta Jurídica, 2004, pp. 95-114.

individual de valores que otorguen un derecho de crédito por empresas del Sistema Financiero facultadas a captar ahorros del público.

Como es evidente, a partir del desarrollo conceptual hasta aquí seguido, un valor mobiliario no está asociado necesariamente a su oferta pública y, por tanto, sometido a las reglas del mercado de valores. Sin embargo, cuando lo sea deberá cumplir con la normativa del mercado de valores que al respecto se ha establecido para la oferta pública de valores que a continuación trataremos.

3.2.2. Concepto de oferta pública

La oferta de valores puede definirse como un acto de ofrecimiento realizado por una persona con el objetivo de celebrar un acto de disposición de un conjunto de valores hacia un grupo de personas a través de un procedimiento de comunicación que asegure el conocimiento potencial de la misma¹¹⁷. Para que sea pública esta oferta deberá contemplar lo resuelto por el Tribunal Administrativo de la Comisión Nacional Supervisora de Empresas y Valores - Conasev¹¹⁸ en sus diferentes resoluciones y los alcances señalados en el artículo 5° del Reglamento de Oferta Pública.

El citado Tribunal determinó que existen dos tipos de criterios¹¹⁹: los cuantitativos y los cualitativos que deben tomarse en cuenta para definir una oferta como pública.

En cuanto al criterio cuantitativo se refiere al número de destinatarios de la oferta. En cambio, con respecto al criterio cualitativo se debe considerar: el tipo de destinatarios involucrados, su capacidad de soportar el riesgo económico de la inversión, el grado de sofisticación como inversionistas, la ausencia o no de publicidad de la oferta, el acceso de

¹¹⁷ TOLA NOSIGLIA, José. El mercado de valores en el Perú. Lima: Editorial Mass, 1994, p. 191.

¹¹⁸ Debemos precisar que el Tribunal Administrativo de la Conasev dejó de funcionar en el año 2011, a raíz de la Ley N° 29782, Ley de Fortalecimiento de la Supervisión del Mercado de Valores, que reestructuró a la Conasev, la misma que modificó su denominación por Superintendencia del Mercado de Valores. En adelante, nos referiremos al Tribunal Administrativo de Conasev como “el Tribunal”.

¹¹⁹ Considerando 3.2.1 de la Resolución N° 124-2003-EF/94.12.

los potenciales inversionistas a la información relevante del emisor y la participación de intermediarios financieros en la operación.

Por otro lado, el artículo 5° del Reglamento de Oferta Pública señala los alcances para que una emisión de valores mobiliarios califique como oferta pública: a) ser una invitación¹²⁰; b) ser adecuadamente difundida¹²¹ en el público o un segmento de éste; y, c) ser un acto de inversión.

De acuerdo a lo señalado, una oferta pública es una invitación dirigida hacia un público determinado cuyo contenido está referido a la obtención de una rentabilidad a partir de la adquisición de valores mobiliarios, lo que nos lleva a identificar dos elementos paralelos y complementarios a la vez: el contenido de la invitación misma así como el medio por el cual se la transmite.

En ese sentido, los alcances descritos en el artículo 5° del Reglamento de Oferta Pública están referidos al canal por el cual fluye esta invitación lo que finalmente determinará su difusión adecuada, aunque en cada caso deberá evaluarse¹²².

¹²⁰ Según el artículo 6°, literal a), del Reglamento de Oferta Pública, una invitación debe ser entendida como *“una manifestación de voluntad realizada en forma directa o a través de terceros que tiene como característica el ser un ofrecimiento, simple oferta, promesa unilateral u otra que tenga por finalidad efectuar o recibir propuestas vinculadas a actos de colocación o disposición de valores mobiliarios”*.

¹²¹ Según el artículo 6°, literal b), del Reglamento de Oferta Pública, señala que entenderá adecuadamente difundida una oferta cuando ésta *“se dirige a sus destinatarios, ya sea de forma manera individual o conjunta, simultánea o sucesiva, a través de cualquier medio idóneo para dar a conocer su contenido a los destinatarios de la misma”*.

¹²² Como ocurrió en el caso Trust donde se analizó si las visitas individuales, comunicaciones escritas y las llamadas directamente realizadas por el oferente resultaban idóneas concluyendo el Tribunal en dicha controversia que efectivamente resultaban idóneas como para determinar una oferta como adecuadamente difundida, pues lo importante es que sea un medio idóneo para el alcance de la invitación no importando si se trata o no de los tradicionales medios masivos de difusión como lo puede ser los medios masivos de comunicación: la televisión, prensa escrita, radio, etc. Ver: Considerando 3.1.3, literal a) de la Resolución N° 124-2003-EF/94.12. Es necesario mencionar que en el Directorio de Conasev rectificó el pronunciamiento y señaló que no. Ver: Considerando 7.2 de la Resolución Conasev N° 010-2005-EF/94.10.

Esta invitación deberá dirigirse hacia un conjunto de inversionistas que pueden ser nacionales o extranjeros que en potencia puedan adquirir estos valores, es decir, al público inversionista o a un segmento de éste. Debemos precisar que se trata de un conjunto de inversionistas que están dispuestos a adquirir valores mobiliarios a cambio de una rentabilidad esperada y al que llegan en el marco de una oferta pública¹²³ y que requieren tutela del Estado.

En el primer caso, se trata del público en general conformado por todo tipo de inversionistas en su sentido más amplio; en el segundo caso, se trata de un subconjunto de este público que tiene específicas características y que lo diferencia de otros tantas veces sea las características que se señalen en la oferta, que pese a no estar conformado por el universo global de inversionistas, representa un número que requiere de tutela estatal y para ello se evaluará el número de personas que se ven involucradas y que finalmente determinen un interés público comprometido. Existe un ámbito de tutela cuando se evidencie dificultades por parte de estos inversionistas para adoptar una decisión de inversión libre e informada. En ese sentido, se evaluará la posibilidad que tiene un sujeto para acceder a información relevante o el procesamiento de la misma.

A continuación haremos una breve referencia sobre los tipos de inversionistas que participan en el mercado de valores o segmentos de este y que la SMV ha identificado a través de sus resoluciones y normas: el inversionista sensato, el sofisticado y el institucional¹²⁴. Lo que finalmente coadyuvará a identificar a los destinatarios de la protección del Estado en las formas hasta aquí expuestas.

¹²³ PAYET, José Antonio. op. cit.; PIAGGIO TORRE TAGLE, Ezio. (2000) “La oferta pública primaria de valores”. En: Themis, N° 40, Lima.; SERRA-PUENTE ARNAO, Gerardo. El mercado de valores en el Perú. Lima: Cultural Cuzco, 2002; TOLA NOSIGLIA, José. op. cit.; TORRES MÉNDEZ, Miguel. La contratación del mercado de valores. Parte general. Estudio institucional y exegético. Lima: Grijley, 2012; VIDAL RAMÍREZ, Fernando. (2000) “El marco jurídico del mercado de valores”. En: Themis, N° 40, Lima.

¹²⁴ Las resoluciones se pueden ver en el Anexo N° 3 de la presente tesis.

Un inversionista sensato¹²⁵ se define como una persona¹²⁶ promedio que no cuenta con los conocimientos técnicos que podría tener un hombre de alta experiencia en el mercado de valores, pero tiene un conocimiento promedio dentro de lo objetivamente exigido por la normativa del mercado de valores, y que por eso mismo necesita de una alta tutela por parte del Estado. Según resoluciones emitidas por el Tribunal podemos identificar algunas de sus características¹²⁷:

- a) No ser demasiado astuto ni demasiado torpe.
- b) Cuenta con suficiente capacidad para entender el sentido de sus actos en el mercado de valores, considerando que no es un profesional en la materia.
- c) Cuenta con ciertos conocimientos y/o experiencias sobre el comportamiento del mercado donde se transan los valores y de las normas que lo regulan.
- d) Es suficientemente consciente del riesgo que significa participar en el mercado de valores.

¹²⁵ También llamado como "inversionista medio" o "requerido de protección", ver Considerando III.12 de la Resolución N° 116-2003-EF/94.12.

¹²⁶ La normativa no se manifiesta sobre la naturaleza de la persona para determinar si es o no un inversionista sensato; sin embargo, el hecho de que sea una persona natural podría conducirnos a un indicio de que lo sea. Por ejemplo, en un caso se tomó como un indicio razonable la existencia de una persona natural para determinar que nos encontramos ante un inversionista sensato. Así se denunció a una Sociedad Agente de Bolsa (SAB) por la realización de operaciones no autorizadas por su cliente y de las cuales no pudo detectar en el momento en que se produjeron. La SAB aludía que en dicho caso el Tribunal se manifestó expresamente sobre la calidad del denunciante quien era una persona natural que no era un profesional en el mercado de valores, por lo que debía exigírsele el conocimiento de un inversionista promedio o razonable, ver: Considerando 47 de la Resolución N° 051-2006-EF/94.12.

¹²⁷ Estas características fueron desarrolladas por el Tribunal en el caso Milpo vs. Accionistas mayoritarios de Atacocha, en el proceso de investigación realizado con respecto a Oferta Pública de Adquisición (OPA) de las acciones de Atacocha. En este caso, el Tribunal partió de la definición de inversionista sensato para establecer que no hubo invalidez de la OPA formulada y que era materia de investigación. Para más detalles se puede observar el Considerando VI.3.4 de la Resolución N° 032-2002-EF/94.12. Por otro lado, el concepto de "inversionista sensato" también fue utilizado para determinar el tipo de inversionista que participó en un caso que involucraba fondos mutuos, para más detalle se puede revisar el Considerando 3.3 de la Resolución N° 113-2003-EF/94.12 de fecha 21-10-2003.

- e) Antes de tomar una decisión de inversión, medita y adopta precauciones razonables, dedicándole un tiempo prudencial a la obtención de información y, en general, al manejo de sus inversiones.

Por otro lado, tenemos el denominado por el Tribunal¹²⁸ como “**inversionista sofisticado**”, del cual señala lo siguiente:

- a) Cuenta con capacidad de entender y manejar asuntos relativos a inversiones en valores, mercados y cuestiones financieras conexas.
- b) Tiene capacidad intelectual, formación y experiencia suficientes como para evaluar las recomendaciones del intermediario y formarse su propio juicio independiente sobre las mismas.
- c) Para determinar su capacidad intelectual se toma en cuenta factores como (i) su edad, (ii) nivel de formación, (iii) ocupación o profesión, y, (iv) datos específicos referidos a su experiencia, grado de entendimiento e interpretación de la información sobre sus cuentas, el hecho de que lea periódicamente publicaciones especializadas o que siga diariamente las cotizaciones o que lleve un control meticuloso de sus cuentas.

Es decir, se trata de un hombre que resalta del promedio de sus semejantes debido a sus conocimientos en el mercado bursátil a quien se le puede exigir mayores niveles de diligencia que a un inversionista sensato. Cabe señalar que un tipo de inversionista sofisticado es el denominado “**inversionista institucional**” que en su gran medida está representada por aquellas entidades especializadas que administran recursos financieros, propios o de terceros¹²⁹. Se trata de entidades financieras o administradoras de fondos que manejan ingentes cantidades de dinero¹³⁰.

¹²⁸ En el procedimiento administrativo sancionador seguido contra Argos SAB y otros el Tribunal señaló las características que tiene un inversionista sofisticado, las cuales se pueden ver en el Considerando III.11 de la Resolución N° 116-2003-EF/94.12.

¹²⁹ TORRES TEJADA, Fiorella. (1997) “Inversionistas institucionales”. En: Revista Valores, Año VIII N° 24. Lima, julio, pp. 37-41; TOLANOSIGLIA, op. cit. p. 415.

¹³⁰ Así por ejemplo, se menciona que las Administradoras de Fondos de Pensiones administran activos por S/. 114,503 millones, de acuerdo a estadísticas publicadas por la SBS en “Principales variables del Sistema de

La Ley de Mercado de Valores específica, en su artículo 8°, a quiénes se considera inversionistas institucionales, así tenemos a los bancos, las financieras y empresas de seguros¹³¹, los agentes de intermediación¹³², las administradoras privadas de fondos de pensiones¹³³, las sociedades administradoras de fondos de inversión¹³⁴ y las sociedades administradoras de fondos mutuos¹³⁵.

Asimismo, el artículo 3° del Reglamento del Mercado de Inversionistas Institucionales señala que *“son inversionistas institucionales las personas que, por su naturaleza, características o conocimientos, comprenden, gestionan y evalúan adecuadamente los*

Pensiones al 31 de diciembre de 2014”. En: www.sbs.gob.pe/app/stats/EstadisticaBoletinEstadistico.asp?p=38# visitado el 23/01/15 a las 23:00 horas.

¹³¹ La empresa de seguros es aquella que celebra contratos por los cuales pacta, a cambio de una prima, a indemnizar un daño específico o a satisfacer un capital renta u otras prestaciones que acuerde con su contraparte, de producirse un determinado evento que se entiende futuro e incierto. Ver: www.bcrp.gob.pe/publicaciones/glosario/e.html visitado el 01/02/15 a las 17:00 horas.

¹³² Existen dos tipos de agentes de intermediación: las sociedades agentes de bolsa y las sociedades intermediadoras de valores. Ambos está regulados por el Reglamento de Agentes de Intermediación, aprobado por Resolución CONASEV N° 045-2006. La ley del Mercado de Valores, artículo 185°, define a la primera como *aquella sociedad anónima que tiene por objeto la intermediación de valores en uno o más mecanismos centralizados que operen en las bolsas*; mientras que a la segunda, artículo 204°, la define como *la sociedad anónima que se dedica fundamentalmente a realizar la intermediación de valores no inscritos en bolsa*.

¹³³ Estas se definen como aquellas entidades privadas que administran únicamente los fondos de pensiones bajo la modalidad de cuentas personales. Ver: www.asociacionafp.com.pe/category/que-es-una-afp/ visitado el 22/01/15 a las 16:30 horas. Estas empresas son supervisadas por la SBS y otorgan a sus clientes pensiones de jubilación, invalidez y sobrevivencia a partir de la rentabilidad obtenida de las inversiones en activos financieros las cuales son normadas por la SBS.

¹³⁴ Estas se dedican a la administración de fondos de inversión, los cuales son conformados por aportes de inversionistas para su inversión en valores, instrumentos financieros, inmuebles, maquinarias, etc., estos fondos pueden constituirse tanto por oferta pública como privada. Ver: “¿Qué son los fondos de inversión?”. En: www.gestion.pe/tu-dinero/que-son-fondos-inversion-2107375 visitado el 22/01/15 a las 09:00 horas.

¹³⁵ Según el artículo 259° de la Ley del Mercado de Valores, las sociedades administradoras de fondos mutuos de inversión en valores son sociedades anónimas que tienen como objeto social exclusivo la administración de uno o más fondos mutuos, pudiendo desempeñar también la administración de los fondos de inversión de acuerdo a las leyes sobre dicha materia.

riesgos asociados a sus decisiones de inversión” y señala una lista como anexo de las entidades que deben considerarse como inversionista institucional. Aunque este reglamento considera el conocimiento profesional del inversionista para calificarlo como institucional, lo que lo diferencia de un inversionista sofisticado son los montos de dinero que administra, porque eso es justamente la particularidad que lo caracteriza y define su naturaleza lo cual debe ser acompañado de un elevado conocimiento sobre finanzas. En ese sentido, podemos afirmar como lo hizo el Tribunal, en una oportunidad, que “un inversionista sofisticado no es necesariamente un inversionista institucional, aunque todo inversionista institucional es un inversionista sofisticado”¹³⁶.

Además, hay que recordar que la diferenciación sobre inversionista sensato, sofisticado e institucional no siempre fue tan clara; la intervención del Tribunal explicando sus diferencias es un indicio de que no fue así. Sin embargo, han resultado orientadores sus pronunciamientos al respecto, especialmente en casos con zonas grises donde los pormenores suscitaron un arduo debate. Asimismo, se han desarrollado criterios para determinar cuál debería ser el estándar del comportamiento de estos inversionistas en aras de lograr una intervención estatal adecuada¹³⁷.

En ese sentido, es preciso señalar que el hecho de que un inversionista califique como sofisticado o institucional no lo hace desmerecedor de la protección y tutela estatal cuando participe en el mercado de valores público. Es decir, no se trata de una normativa que solo proteja al inversionista sensato. Concluir lo contrario sería atentatorio con la interpretación que se debe hacer del artículo 1° de la Ley del Mercado de Valores el cual señala que una de sus finalidades es justamente “la adecuada protección del inversionista”.

¹³⁶ Considerando III.11 de la Resolución N° 116-2003-EF/94.12 del TAC.

¹³⁷ Aunque no es materia de investigación en la presente tesis, resulta interesante señalar los casos donde el Tribunal se ha pronunciado sobre el estándar del inversionista razonable. En ese sentido, se puede leer los Considerando VI.3.4 de la Resolución Conasev N° 032-2002-EF/94.12 y el Considerando 47 de la Resolución N° 051-2006-EF/94.12. También se puede consultar a TORRES PÉREZ, Narghis. “Regulando por estándares: El estándar del inversionista razonable en el mercado de valores”. En: Themis, N° 54, Lima, 2007, p. 266; SALINAS RIVAS, Sergio. (1996) “Fondos mutuos, información asimétrica y regulación de mercados: un enfoque de costos de transacción”, en Revista Themis, N° 33, Lima, p.107.

La “adecuada” protección desde nuestro punto de vista debe interpretarse en el sentido de diferenciar los grados de protección y tutela teniendo en cuenta las características que lo definen y el contexto en que se da.

Por otro lado, en aras de adentrarnos correctamente en la problemática en la presente tesis, debemos mencionar que el criterio general para determinar lo privado o público de una oferta fue siempre el tipo de destinatario de la misma, sin embargo, hoy relativizado en la medida que de acuerdo a normativa vigente es posible realizar una oferta pública de valores dirigida a inversionistas institucionales. No obstante, es un mecanismo excepcional y que no representa mayores variaciones con las conclusiones establecidas en la presente tesis dado que los tenedores de los certificados de participación en los fideicomisos inmobiliarios son, por lo general, el público consumidor del mercado inmobiliario¹³⁸.

De todo esto, la importancia de desarrollar el concepto de inversionista radica en gran medida, porque ello permite discernir a los sujetos de protección de la normativa del mercado de valores además de posibilitar una comparación frente a los tenedores de certificados de participación, que de calificar como inversionistas entonces podrían ser susceptibles de una alta protección en toda la normativa que regula la oferta pública de valores y al que va dirigida la tutela en su máxima intensidad. Posición que el siguiente ítem desarrollaremos con exactitud.

Por otro lado, el Reglamento de Oferta Pública señala que un segmento del público conformado por un número igual o mayor a 100 personas involucra interés público presumiéndose que requieren tutela por parte del Estado¹³⁹.

¹³⁸ Para más detalles sobre este tipo de ofertas dirigidas a inversionistas institucionales, también llamadas oferta híbridas, puede consultarse la siguiente tesis: MENESES CAMARGO, Carlos Enrique. “Promoción del mercado de valores: las ofertas híbridas como alternativa”. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Escuela de Posgrado. Mención: Derecho Bancario y Financiero, Lima, 2013. Asimismo, la Ley N° 30050, Ley de Promoción del Mercado de Valores y el Reglamento de Inversionistas Institucionales, aprobado por Resolución SMV N° 021-2013-SMV-01.

¹³⁹ El Tribunal tuvo la oportunidad de manifestarse sobre este criterio y desestimó, por ejemplo, la existencia de una oferta pública en una emisión de bonos de titulización donde participó menos de 100 personas lo cual

El interés público al que se alude en el Reglamento de Oferta Pública puede definirse como un interés común a la comunidad que, aunque no beneficie a toda ésta, sí favorece, al menos, a una fracción importante de sus miembros¹⁴⁰. Este interés público determina la posibilidad de que el Estado regule el mercado y analice las ofertas que puedan merecer una tutela de éste y, aunque sea imposible determinar *a priori* todos los casos que demanden una protección, lo cierto es que la norma ha establecido algunos puertos seguros a partir del número de destinatarios, considerando además la evaluación sobre el acceso e interpretación de la información como criterios complementarios.

Es en ese contexto que los inversionistas desarrollarán los actos jurídicos necesarios para obtener rentas que mejor consideren a partir de la información manejada y el grado de aversión al riesgo que tengan. Estos actos jurídicos están referidos a la colocación o disposición de valores mobiliarios que, según el artículo 6° del Reglamento de Oferta Pública, comprenden a los actos relativos a la creación o enajenación de derechos patrimoniales referidos a dichos valores que, para su adquiriente, tengan la naturaleza de un acto de inversión. Es decir, de actos que comprometan la entrega de recursos con la intención de obtener un beneficio patrimonial¹⁴¹ devenidos directamente de los propios valores mobiliarios adquiridos, de los cuales estarían descartados los actos de liberalidad u otros que no tengan dicha intención o estructura funcional.

Esto último es muy importante, en la medida que puede confundirse a los actos relacionados a la entrega recíproca de mercancías, entre ellas las unidades inmobiliarias en el marco de Fideicomisos Inmobiliarios, como actos que supongan las características de un acto de inversión en los términos del mercado de valores. Sin embargo, pese a las similitudes que pueda tener la adquisición de estos inmuebles y la paralela emisión de certificados de participación representativos del valor del inmueble adquirido, resulta dudoso que se cumpla con la estructura funcional e intención con el cual una persona las

constituía un indicio de oferta privada. Ver: Considerando 7.4 de la Resolución CONASEV N° 010-2005-EF/94.10.

¹⁴⁰ Considerando 2.2.1 de la Resolución CONASEV N° 034-2003-EF/94.12

¹⁴¹ Comentarios al artículo 6° en la Exposición de Motivos del Reglamento de Oferta Pública, que se incluye como anexo en la resolución que lo aprueba.

adquiere en la medida que el beneficio patrimonial obtenido no resultarían de una directa disposición de la propiedad de los certificados de participación sino del propio inmueble¹⁴². En conclusión, un acto de inversión involucra para el adquirente de los valores mobiliarios la generación de una rentabilidad generada directamente a partir de éstos, en el marco de un contrato de inversión/financiación que constituye la causa de la emisión de los valores mobiliarios y que es inseparable de los mismos.

3.2.3. Posición con respecto a la naturaleza de los certificados de participación

Para los efectos de esta investigación, hemos adoptado la postura¹⁴³ que señala que los certificados de participación emitidos por fideicomisos bancarios, son instrumentos financieros que no constituyen valores mobiliarios y cuya emisión no configura un supuesto de oferta pública por cuanto tienen por finalidad representar el derecho del adquirente a recibir una vivienda o el producto de la ejecución del proyecto inmobiliario en forma proporcional a su aporte, es decir, representa un derecho producto de una actividad mercantil¹⁴⁴. En tanto que la finalidad de los valores mobiliarios es ser distribuidos en el público, el cual con la adquisición del valor mobiliario realiza un acto de inversión caracterizado por el retorno de su inversión que se refleja en una ganancia a partir del propio valor mobiliario.

¹⁴² Lo señalado además es compartido por Paul Castritius Mendoza, en entrevista realizada por la autora de la presente tesis con fecha 20 de diciembre de 2014.

¹⁴³ Esta discusión no se ha encontrado a nivel de textos escritos, no obstante, en el sector fiduciario la duda se ha presentado y resuelto vía consultas a estudios de abogados. Para los efectos de esta investigación se realizaron entrevistas a los especialistas como: Paul Castritius Mendoza, ex funcionario de la SMV, consejero del Estudio Rodrigo Elías & Medrano y autor del Reglamento de Oferta Pública; Omar Gutiérrez Ochoa, Superintendente Adjunto de la Superintendencia Adjunta de Supervisión Prudencial de la SMV; Alix Godos García, Intendente General de Supervisión de Conductas de Mercado de la SMV; Jorge Enrique Lazo Navarro, socio del estudio Lazo, De Romaña & Gagliuffi Abogados. Cabe señalar que los entrevistados emitieron su opinión personal y académica sobre el tema la cual no constituye necesariamente la opinión institucional del lugar en el cual trabajan.

¹⁴⁴ La actividad mercantil o comercial puede definirse como aquella que tiene por objetivo el intercambio de bienes y servicios en un mercado, físico o virtual, para la satisfacción de necesidades. La normativa que regula en primer término el comercio en el Perú es el Código de Comercio de 1902, sin embargo, también le son aplicables las disposiciones generales de los contratos regulados en el CC así como las normas específicas que regulen en la materia en un determinado sector.

Las normas del mercado de valores buscan en tal sentido brindar toda la información relevante al inversionista para que realice su acto de inversión de manera informada¹⁴⁵, en tanto que el adquirente de una vivienda, no realiza un acto de inversión en el sentido comentado; ya que, cuando adopta la decisión de compra de una vivienda la información brindada por el proveedor se rige por las normas aplicables a los consumidores¹⁴⁶.

Descritas hasta este punto las ventajas de los fideicomisos y las razones por las cuales nuestra propuesta se elabora sobre la base del uso del fideicomiso bancario, en la siguiente sección describimos los términos en los cuales planteamos nuestra propuesta, que busca promover el desarrollo de un mercado inmobiliario saludable¹⁴⁷.

3.3. TERCERA SECCIÓN

ESTRUCTURA DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROPUESTA

3.1.1. Actores en la estructura propuesta

Conforme se señaló en el capítulo anterior, los Fideicomisos Inmobiliarios tal como se vienen estructurando a la fecha, no cumplen con la finalidad que se describe en la introducción del presente capítulo, es decir, no existe un sentido de distribución equitativa de los riesgos considerando el aporte dinerario de cada uno de los actores.

Los actores en la estructura del proyecto inmobiliarios son los siguientes:

- a) La Empresa Inmobiliaria, quien tiene por finalidad obtener una rentabilidad esperada, que identificaremos como “R”, con la ejecución del proyecto inmobiliario,

¹⁴⁵ Al respecto se puede revisar el artículo 1° de la Ley del Mercado de Valores; el artículo 2° del Reglamento de Oferta Pública; y, el artículo 3 del Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada aprobada por Resolución SMV N° 005-2014-SMV/01.

¹⁴⁶ Artículo 65° de la Constitución Política del Perú de 1993, así como los artículos 76°, 77°, 78°, 79° y 80° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, aprobado por la Ley N° 29571.

¹⁴⁷ Con este término queremos decir que se trata de un mercado equitativo y que busca proteger los derechos de todos los actores.

para lo cual aporta una suma determinada de dinero como capital de trabajo a la cual identificaremos como “X”.

- b) La entidad financiera que otorga financiamiento a la Empresa Inmobiliaria para el desarrollo del proyecto inmobiliario, por una suma que identificaremos como “Y”.
- c) Los adquirentes de las viviendas que se construirán como parte del desarrollo del proyecto inmobiliario que entregan cuotas iniciales provenientes de sus ahorros y/o propios ingresos, por una cantidad que identificaremos como “Z”.
- d) Las entidades financieras y/u otros actores, que otorgan financiamiento a los adquirentes para la adquisición de su vivienda, por una suma de dinero que identificaremos como “A”.

Considerando lo señalado, el proyecto inmobiliario tendrá un costo el cual identificaremos como “C”, por lo que podemos afirmar que: $C+R= X+Y+Z+A$.

3.3.2. Premisas de la estructura propuesta

Nuestra propuesta de estructura de fideicomiso parte de las siguientes premisas con la finalidad de lograr la equidad antes citada, la cual deberá aplicarse tanto en un evento de éxito del proyecto como de *default* del mismo:

- (i) Los actores financian el proyecto inmobiliario, en las cantidades X, Y, Z y A respectivamente. Por ende, merecen beneficiarse del fideicomiso en proporción a dichas cantidades, excepto la Empresa Inmobiliaria quien recibirá su ganancia en último orden de prelación.
- (ii) Los costos de la construcción, es decir C, deberían ser asumidos por los actores de manera proporcional a sus aportes.
- (iii) En caso que el proyecto inmobiliario tenga pérdidas como resultado final, éstas deberán ser descontadas en primer lugar de R y X, ya que es la Empresa Inmobiliaria quien debe asumir el riesgo del éxito de su proyecto. En segundo

- lugar, la pérdida deberá ser asumida por los actores restantes de manera proporcional a su aporte.
- (iv) La retribución del Fiduciario y del Supervisor del proyecto deberá estar garantizada para el éxito de la estructura y forma parte del costo, es decir de C.
 - (v) El requerimiento de patrimonio efectivo y provisiones¹⁴⁸ por el uso del Fideicomiso Inmobiliario en los términos descritos deberá ser menor al requerido frente a otras modalidades de garantía.
 - (vi) La Empresa Inmobiliaria no recibirá recursos dinerarios provenientes de alguno de los actores ya que todos serán canalizados a través del Fideicomiso.
 - (vii) El Fiduciario será el encargado de realizar los pagos de manera directa a los proveedores con instrucciones previas del Supervisor de obra.
 - (viii) El Supervisor de obra necesariamente deberá ser seleccionado por la entidad financiera acreedora de la Empresa Inmobiliaria y tendrá como funciones principales verificar el avance de la obra, el cumplimiento con el cronograma de construcción, el uso de los materiales e insumos detallados en las especificaciones técnicas y contratos de compraventa de bien futuro.
 - (ix) Los contratos de compraventa de bien futuro sólo podrán ser suscritos con la intervención del Fiduciario quien únicamente restituirá las viviendas a la Empresa Inmobiliaria para lograr el perfeccionamiento de la compraventa de la vivienda ya existente, es decir, ya independizada.
 - (x) Lo contratos de compraventa de bien futuro serán modelos que forman parte del contrato de fideicomiso y contendrán todas la estipulaciones necesarias de entrega de información a los adquirentes de la viviendas de acuerdo a las normas aplicables a los consumidores.

¹⁴⁸ El patrimonio efectivo se encuentra regulado en el artículo 184° y ss. de la Ley de Bancos.

- (xi) Los certificados de participación únicamente serán emitidos para representar los derechos o beneficios de los actores (fideicomisarios) siempre que sea necesario y no serán libremente transferibles.
- (xii) En caso de incumplimiento de la Empresa Inmobiliaria, ésta podrá ser removida y reemplazada sin ningún tipo de beneficio del proyecto inmobiliario.
- (xiii) El Fideicomiso se mantendrá vigente hasta la independización de cada una de las viviendas y constitución de hipotecas sobre las mismas a favor de las entidades financieras que hayan financiado a los adquirentes.

3.3.3. Características de la estructura propuesta

Para lograr el cumplimiento de las premisas antes señaladas, se propone la estructura de Fideicomiso conforme a modelo de contrato que forma parte de la presente investigación como Anexo N° 4 y cuyas principales características son las siguientes:

3.3.3.1. Cuentas diferenciadas por tipo de aporte

Con la finalidad de llevar un control adecuado de cada uno de los aportes que efectúan los diferentes actores, el Fideicomiso contará con cuentas corrientes individuales en donde se abonará cada tipo de aporte y desde las cuales se producirán retiros de manera proporcional y de acuerdo a lo establecido en el contrato, las cuentas serían las siguientes:

Cuenta X, en la cual se depositarán todos los aportes que efectúe la Empresa Inmobiliaria con recursos propios. El Fideicomitente o titular de estos aportes en la Empresa Inmobiliaria quien además será el beneficiario de este monto.

Cuenta Y, en donde se depositará el monto correspondiente al financiamiento que otorga la entidad financiera a la Empresa Inmobiliaria. El fideicomitente o titular de estos aportes es la Empresa Inmobiliaria. En el evento de ejecución del Fideicomiso, el beneficiario de este monto será la entidad financiera.

Cuenta Z, en donde se depositarán todas las cuotas iniciales entregadas por los adquirentes de las viviendas. El fideicomitente o titular de estos aportes es la Empresa Inmobiliaria, pues este dinero constituye el pago por la venta de las viviendas. En el evento de ejecución del Fideicomiso el beneficiario de este monto será cada uno de los adquirentes de acuerdo a las sumas señaladas como cuota inicial en cada contrato de compraventa de bien futuro, descontando de manera proporcional entre todos, los gastos que hayan producido por comisiones bancarias que se descuentan de manera directa de la misma cuenta.

Cuenta A, en la cual se depositarán los montos provenientes del financiamiento que otorguen las entidades financieras a los adquirentes de las viviendas. El fideicomitente o titular de estos aportes es la Empresa Inmobiliaria, pues al igual que el caso anterior estos montos corresponden al pago del precio por la venta de las viviendas. En el evento de ejecución del Fideicomiso el beneficiario será la entidad financiera que otorgó el financiamiento, de acuerdo al monto señalado como saldo financiado en cada contrato de compraventa de bien futuro, descontado de manera proporcional entre todos, los gastos que hayan producido por comisiones bancarias que se descuentan de manera directa de la misma cuenta.

Cuenta Pagadora, será la cuenta a la cual se transfieran los recursos de cada una de las cuentas anteriores, y desde la cual se efectuarán los pagos de manera directa a los proveedores.

3.3.3.2. Desembolsos con previa instrucción del Supervisor y usando los aportes de cada uno de los actores de manera proporcional

La finalidad de llevar cuentas separadas es poder controlar la proporción en la cual se deben retirar los recursos de cada cuenta para destinarlos a la construcción del proyecto con previa instrucción del Supervisor del proyecto. En decir, la Empresa Inmobiliaria, efectuará requerimientos de dinero para la compra de materiales, pago de trabajadores, pagos a la municipalidad, entre otros temas relacionados directamente con la construcción del proyecto inmobiliario. Este requerimiento será evaluado por el Supervisor, quien verificará que efectivamente la solicitud cumpla con los precios del

mercado, se trate de requerimientos necesarios para la ejecución del proyecto de acuerdo al estado en que éste se encuentre. Asimismo, deberá detallarse las cuentas a las cuales deberá efectuarse el depósito directo de los recursos solicitados, pues el Fiduciario puede hacer las transacciones de manera directa de tal manera que el dinero no sea entregado a la Empresa Inmobiliaria.

Con el visto bueno del Supervisor, el Fiduciario procederá a atender los requerimientos para lo cual utilizará en principio el total del dinero acreditado y disponible en la Cuenta X, correspondiente a los aportes de la Empresa Inmobiliaria, este dinero será transferido a la Cuenta Pagadora y usado hasta su agotamiento. Ocurrido lo antes señalado, el Fiduciario retirará dinero de la Cuenta Y, Z y A, aplicando el mismo porcentaje a cada cuenta hasta completar el total del dinero requerido, el cual depositará en la Cuenta Pagadora desde la cual efectuará todos los pagos solicitados por la Empresa Inmobiliaria y validados por el Supervisor del Proyecto.

3.3.3.3. Pago directo a proveedores

Esto significa que el dinero no será entregado de manera directa a la Empresa Inmobiliaria bajo ninguna circunstancia, sino que el Fiduciario efectuará pagos directos a los distintos proveedores y/o acreedores de la Empresa Inmobiliaria, la cual únicamente recibirá los recursos remanentes a la culminación del proyecto inmobiliario, es decir “R”, esto permitirá reducir notablemente el riesgo de que las Empresas Inmobiliarias desvíen los fondos de dinero hacia otro tipo de proyectos de construcción o inversiones y se logre un control y certeza de que efectivamente el proyecto inmobiliario está desarrollándose con los fondos aportados, especialmente de los adquirientes de los inmuebles.

3.3.3.4. Intervención del Fiduciario en los contratos de compraventa de bien futuro

El Fiduciario intervendrá en los contratos de compraventa de bien futuro con la finalidad de verificar que se respete el modelo establecido en el propio contrato de fideicomiso. Este mecanismo además contribuye a que la Empresa Inmobiliaria no realice dobles ventas, es decir, se produzcan supuestos de estafas en donde la Empresa Inmobiliaria venda la misma vivienda a dos personas distintas. En la medida que el Fideicomiso se inscribe en la partida electrónica del inmueble sobre el cual se construye el proyecto, es

necesaria la intervención del Fiduciario, quien además llevará el registro de todos los adquirentes, ya que el pago por las viviendas que compran ingresa a la Cuenta Z si se trata de aportes propios y a la Cuenta A si se tratan de montos financiados. Ambas cuentas son del Fideicomiso.

Cabe señalar que partimos del supuesto que el comprador es diligente y en el ejercicio de su deber de diligencia mínima, verificará que existe un Fideicomiso inscrito en la partida del inmueble¹⁴⁹ y podrá solicitar una copia del contrato de fideicomiso en donde podrá verificar que existe un modelo de contrato predeterminado que establece que no debe entregar dinero bajo ningún concepto a la Empresa Inmobiliaria.

Es importante mencionar que a nivel de normas del Derecho del Consumidor, debe quedar muy claro, que el vendedor de la vivienda no es el Fiduciario sino la Empresa Inmobiliaria, pues como señalamos en Capítulo Segundo de la presente investigación el Fiduciario sólo ostenta el dominio fiduciario que no equivale a la propiedad, siendo la propietaria la Empresa Inmobiliaria.

Adicionalmente, el Fiduciario únicamente administra los recursos y, de ser el caso, ejecuta los bienes fideicometidos; sin embargo, bajo ninguna circunstancia es el responsable de verificar que el proyecto inmobiliario se esté llevando a cabo conforme a los estándares de construcción idóneos, dicha responsabilidad recae en la Empresa Inmobiliaria y en el Supervisor, quien es justamente el que cumple dichas funciones y por ende asume tales responsabilidades¹⁵⁰.

En esta investigación no discutiremos ni analizaremos las normas de consumidor ni su interpretación, no obstante, señalamos que la lectura del párrafo anterior es concordante con las normas del Derecho del Consumidor vigentes.

¹⁴⁹ Bajo el principio de publicidad registral, todo lo que se encuentre inscrito en el Registro Público correspondiente es oponible a terceros, artículo 2012° del CC.

¹⁵⁰ Es necesario mencionar que en los contratos de fideicomiso el Fiduciario no firma el contrato de compra venta de bien futuro, entre el Promotor y los adquirentes, en calidad de vendedor sino solo interviene.

3.3.3.5. Contendrá mecanismos de entrega de recursos en proporción a los aportes efectivamente dados en caso de *default* del proyecto

En los contratos de fideicomiso actualmente se establece que en primer orden se pagará a la entidad financiera toda la deuda pendiente por el financiamiento otorgado a la Empresa Inmobiliaria no obstante consideramos que este procedimiento es poco equitativo y perjudica a los otros actores que participan con sus aportes de dinero al proyecto inmobiliario. Con la finalidad de que el mercado inmobiliario se desarrolle de manera adecuada y con un sentido de equidad, nuestro enfoque es similar a la distribución de riesgos que se experimenta al invertir en una sociedad de capitales¹⁵¹, es decir, cada participante tendrá un beneficio del fideicomiso en proporción a su aporte, de igual manera cada participante asumirá los riesgos de no ejecución del proyecto en proporción a su aporte y por ende al momento de la ejecución las pérdidas deben ser distribuidas de manera proporcional.

En este sentido, en caso de ejecución de los activos fideicometidos, se procederá de la siguiente manera:

El dinero que se encuentre acreditado y disponible en cada una de las cuentas del fideicomiso a la fecha de ejecución será entregado a cada uno de sus beneficiarios, excepto a la Empresa Inmobiliaria.

El dinero producto de la liquidación de los otros activos fideicometidos se entregará a cada uno de los fideicomisarios, excepto la Empresa Inmobiliaria, en proporción a su aporte original hasta donde alcancen los recursos. En caso que, el dinero producto de la

¹⁵¹ En la sociedad de capitales existe una primacía del elemento económico sobre el elemento humano y el interés personal de asociarse con determinada persona por sus cualidades personales, ocupando estos últimos un segundo lugar en este tipo de sociedades. El típico ejemplo de la sociedad de capitales es la Sociedad Anónima, aunque no es la única. Ver: GUERRA CERRÓN, J. María Elena. Levantamiento del velo y responsabilidad de las sociedades anónimas. Lima: Grijley, 2009, p. 131.

En este tipo de sociedades, los aportes dan lugar a la contra entrega de una acción o participación sobre el capital social los cuales incorporan derechos políticos y económicos en proporción al aporte desembolsado. Ver: HUNDSKOPF EXEBIO, Oswaldo. Manual de Derecho Societario. Lima: Lima: Grijley, 2009, p. 111.

ejecución del Fideicomiso alcance para pagar el total de los aportes de cada uno de los fideicomisarios, el remanente de dinero será entregado a la Empresa Inmobiliaria. Es decir, bajo la estructura propuesta tenemos tres momentos en la prelación:

- a) Se reparte el dinero de las cuentas a cada uno de sus beneficiarios excepto a la Empresa Inmobiliaria.
- b) Se reparte el dinero producto de la liquidación de los demás bienes fideicometidos entre los beneficiarios de manera proporcional a su aporte.
- c) En caso hubiese un remanente luego de efectuada la repartición conforme a lo señalado en los literales a) y b), se reparte a la Empresa Inmobiliaria.

La razón por la cual consideramos que la Empresa Inmobiliaria debería estar en el último orden de prelación es porque finalmente es ella quien promueve el desarrollo del proyecto inmobiliario y es ella quien se llevará toda la utilidad resultante del proyecto de culminar éste con éxito. En tal sentido, la Empresa Inmobiliaria debe tener incentivos para hacer adecuadamente su trabajo, efectuar el avance de la obra de la manera más diligente posible y entregar las viviendas a los adquirentes conforme lo prometido en los respectivos contratos de compraventa de bien futuro.

La estructura está diseñada para que la Empresa Inmobiliaria desarrolle proyectos serios, pues no podrá disponer de los recursos de manera directa, como ocurre actualmente, lo cual constituye un riesgo alto pues la Empresa Inmobiliaria incluso por un tema de poco orden en la administración de los recursos, podría estar usando el dinero en actividades distintas a la construcción del proyecto inmobiliario.

3.3.4. Solución a los problemas descritos en el Capítulo Primero

Si analizamos cada uno de los problemas descritos en el Capítulo Primero, Sección II, podemos concluir que los riesgos han quedado eliminados o mitigados a su punto más bajo, conforme explicamos a continuación:

a) Defectos en la construcción y acabados

Con la contratación del Supervisor al cual se le pagará directamente con los recursos del Fideicomiso, quien tendrá a su cargo la verificación del avance de la obra conforme las especificaciones técnicas y acabados y demás detalles pactados en el contrato de compraventa de bien futuro, este problema queda solucionado.

A esto hay que añadirle que se harán pagos directos a los proveedores, con lo cual se produce un círculo virtuoso en donde no habrá retrasos en el desarrollo del proyecto pues el Supervisor verifica los avances de acuerdo al cronograma, y los proveedores al recibir sus pagos oportunamente entregarán los insumos para la construcción a tiempo, al igual que los trabajadores cumplirán sus labores programadas. Adicionalmente la Empresa Inmobiliaria con la finalidad de recibir sus ganancias lo más pronto posible, ejecutará la construcción del proyecto adecuadamente para cumplir con los plazos proyectados, ya que de no cumplirlos será el primer perjudicado.

b) Demora en la entrega de la obra

Este problema al igual que el anterior se soluciona con la presencia del Supervisor, del pago directo a proveedores y con la entrega de las ganancias a la Empresa Inmobiliaria al culminar el desarrollo del proyecto, pues la correcta ejecución del proyecto inmobiliario conlleva al cumplimiento de los plazos estimados.

c) No devolver el dinero de la cuota inicial a las personas que no llegaron a concretar la compra de la vivienda

En la medida que los recursos dinerarios que serán aportados por los distintos actores serán administrados por el Fiduciario quien podrá usar cuentas diferenciadas, en caso de resolución de contratos de compraventa de bien futuro, estos montos serán devueltos directamente por el Fiduciario a los adquirentes con lo cual no estarán supeditados a la voluntad de la Empresa Inmobiliaria quien tampoco podrá disponer directamente de los recursos.

d) Desvío de recursos

Al realizarse pagos directos a proveedores con previa revisión e instrucción del Supervisor, no será posible que la Empresa Inmobiliaria destine los recursos dinerarios aportados para el proyecto a otros fines. El único administrador de los recursos dinerarios es el Fiduciario.

e) Trámites de saneamiento del inmueble y negativa a entregar documentación solicitada por el consumidor

En la medida que para constituir el fideicomiso todos los documentos deben estar en orden, y los contratos de compraventa de bien futuro son modelos que incluyen la entrega de toda la documentación a los adquirentes, la Empresa Inmobiliaria se verá obligada no sólo por el contrato de compraventa de bien futuro, sino además por el contrato de fideicomiso el cual está vinculado al contrato de financiamiento con la entidad financiera, lo cual es un incentivo para que la Empresa Inmobiliaria cumpla con su obligación, caso contrario podrá ser reemplazada a sola voluntad de la entidad financiera. De este modo los adquirentes no actúan solos frente a la Empresa Inmobiliaria, sino que forman parte de un proyecto conjuntamente con otros actores que tienen igual o mayor poder de negociación que la Empresa Inmobiliaria.

f) Falta de verificación de cómo se está ejecutando la obra de acuerdo a las condiciones aprobadas

Como señalamos líneas arriba, este problema se soluciona con la presencia del Supervisor.

g) Problemas en la ejecución de los bienes

Con el uso del proyecto de fideicomiso que planteamos, la ejecución de los bienes que conforman el patrimonio fideicometido será más ordenada y su producto generará un mejor pago equitativo entre los diversos participantes del proyecto inmobiliario.

De lo señalado en el presente numeral podemos concluir que el uso del Fideicomiso Inmobiliario en los términos propuestos elimina todos los problemas presentados a la fecha en torno a los proyectos inmobiliarios, lo cual no solo implica un beneficio para los adquirentes sino para la sociedad y el Estado, pues el tiempo que Indecopi destina en atender estos reclamos puede ser empleado en atender otros asuntos haciendo más eficiente la prestación de servicios públicos lo cual conlleva a un beneficio social en general.

3.3.5 Patrimonio efectivo y provisiones

El patrimonio efectivo se encuentra regulado en los artículos 184° y siguientes de la Ley de Bancos y básicamente busca cubrir la producción de determinados riesgos descritos en la propia Ley de Bancos. Los activos de las entidades financieras se ponderan por un porcentaje establecido en la norma y conforme al riesgo que representan, y de acuerdo a ello se hace el requerimiento de patrimonio efectivo. A mayor ponderación, mayor será el requerimiento de patrimonio y mayor será el costo para la entidad financiera ya que el patrimonio efectivo no es de libre disponibilidad. Lo mismo ocurre con las provisiones las cuales constituyen montos de dinero que no son disponibles por la entidad financiera¹⁵².

En ese orden de ideas, la propuesta que planteamos supone una reducción del patrimonio efectivo y de provisiones al que están obligadas las entidades financieras a establecer por obligatoriedad legal. Consideramos que lo señalado es beneficioso en la medida que de implementarse este planteamiento se logrará que éstas cuenten con mayor liquidez de dinero y, por ende, se generen incentivos para una reducción de las tasas de interés que se cobran por estas operaciones.

En este punto, resulta interesante mencionar lo que durante la redacción de esta tesis fue una propuesta normativa por la que proponía la modificación del Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito, aprobado por la Resolución SBS N° 14354-2009 y sus normas modificatorias, planteada por la SBS, que finalmente se materializó en la Resolución SBS N°1782-2015, publicada en el Diario Oficial el Peruano el 21 de marzo de 2015, en la cual se reducen los factores de ponderación aplicables a los créditos hipotecarios para vivienda relacionados a los Fideicomisos

¹⁵² Cfr. BLOSSIERS MAZZINI, Juan José. op. cit., p. 147 y ss.

Inmobiliarios, lo que desde nuestro punto de vista resulta adecuado dado que la existencia de un fideicomiso supone una estructuración que reduce notablemente los riesgos de incumplimiento de las garantías establecidas lo cual no se condecía con los niveles de patrimonio efectivo ni de provisiones que se pedía a las entidades financieras. Todo lo cual debería tener un correlato en las tasas que se cobran en estas operaciones económicas.

3.3.6 La experiencia colombiana

Las operaciones de fideicomiso se realizan en Colombia bajo la denominación de “fiducia mercantil”¹⁵³ y se encuentra regulada en diversas normativas dependiendo de las modalidades y las características de éstas. El principal cuerpo normativo que regula a estas operaciones es el Código de Comercio de Colombia de 1971¹⁵⁴ el cual es complementado por las disposiciones establecidas en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero¹⁵⁵, la Circular Básica Jurídica¹⁵⁶ y la Circular Básica Contable y Financiera¹⁵⁷.

El CCC regula todos los aspectos generales que debe cumplir el contrato de fiducia mercantil desde su constitución hasta los efectos que éste produce. En su artículo 1226° lo define como un negocio jurídico por el cual una persona, denominada fideicomitente o

¹⁵³ Es necesario mencionar que en el Código Civil de Colombia, vigente desde 1873, existe una figura denominada “propiedad fiduciaria” o también conocida como fideicomiso civil, el cual se diferencia de la fiducia mercantil en el sentido de que se trata de una especie de “fiducia” en administración condicionada, por la cual una persona decide dejar la totalidad o parte de sus bienes a otra hasta que se cumpla una condición establecida por el primero. Al verificarse esta condición, el segundo traslada en propiedad los bienes encargados a un beneficiario establecido por el constituyente del fideicomiso civil. Ver: artículos 793° y ss. del Código Civil colombiano.

¹⁵⁴ En adelante nos referiremos como CCC. Este cuerpo de normas fue aprobado por el Decreto N° 410 del 27/03/1971.

¹⁵⁵ Aprobado por el Decreto N° 663 del 02/04/1993. Esta normativa regula las autorizaciones y el funcionamiento de las sociedades fiduciarias.

¹⁵⁶ Sancionada por Circular Externa 029 del 2014.

¹⁵⁷ Sancionada por Circular Externa 100 de 1995, que trata sobre la liquidación de los negocios fiduciarios de las sociedades fiduciarias que se encuentran en estado de liquidación.

fiduciante, le transfiere a otra, denominada fiduciario, bienes específicos con el objetivo de que los administre o enajene para el cumplimiento de una finalidad en provecho de una tercera persona, denominada beneficiario o fideicomisario. Dicho contrato deberá elevarse a escritura pública para su formalización¹⁵⁸ y tendrá como plazo máximo de duración 20 años¹⁵⁹.

Al igual que en el Perú, en Colombia solo las personas jurídicas autorizadas pueden realizar las actividades de un fiduciario para lo cual deberán cumplir con las reglas sobre autorización y funcionamiento establecidas en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero¹⁶⁰. Estas empresas se denominan “sociedades fiduciarias” y se encuentran supervisadas por la Superintendencia Financiera de Colombia¹⁶¹.

Estos contratos deberán ser evaluados por la SFC siempre que constituyan contratos de adhesión o se utilicen para la prestación masiva de servicios¹⁶²; sin embargo, de no serlo no pasarán por esta evaluación aunque deberán contemplar los deberes de información para sus clientes y las reglas sobre el contenido para este tipo los contratos.

De acuerdo al artículo 1228° del CCC se pueden establecer fiducias mercantiles entre vivos el cual constará en escritura pública o *mortis causa* que constará en el testamento

¹⁵⁸ Ver artículo 1228° del CCC.

¹⁵⁹ Excepto cuando se establezcan fiducias mercantiles a favor de incapaces o entidades de beneficia pública. Ver artículo 1230° del CCC.

¹⁶⁰ Ver artículos 29° y ss.

¹⁶¹ En adelante, SFC. Se trata de un organismo técnico adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público de Colombia y tiene por objetivo supervisar el sistema financiero de dicho país. Vigila, inspecciona y realiza controles a las personas que realizan actividades financieras, bursátiles y aseguradoras y cualquier otras relacionadas con el manejo, aprovechamiento o inversión de recursos tomados del público. Tomado de: www.superfinanciera.gov.co/jsp/loader.jsf?IServicio=Publicaciones&ITipo=publicaciones&IFuncion=loadContenidoPublicacion&id=60607#naturaleza1 visitado el 23/01/15 a las 03:00 horas.

¹⁶² De acuerdo al numeral 3 del Capítulo I (referido a las disposiciones especiales aplicables a los negocios fiduciarios) del Título II (referido a las instrucciones generales relativas a las operaciones de las sociedades de servicios financieros) de la Parte II (sobre el mercado intermediado) de la Circular Básica Jurídica.

del causante. Por otro lado, esta figura ha sido utilizada para el cumplimiento de diversas finalidades que han dado lugar a la formación de tipos contractuales que se ven beneficiados por su uso como: la fiducia en administración, la fiducia en garantía, la fiducia en inversión, entre otras.

Asimismo, su estructura también ha sido contemplada como parte de proyectos inmobiliarios los cuales han dado lugar a la fiducia inmobiliaria cuya finalidad está referida a la administración de recursos y bienes destinados a la construcción de proyectos inmobiliarios. En el mercado colombiano según la Circular Básica Jurídica¹⁶³ se puede distinguir tres modalidades de fiducia mercantil de tipo inmobiliaria, a saber: la fiducia de administración y pagos, la fiducia de tesorería y la fiducia de preventas.

La primera de ellas, la *fiducia de administración y pagos*, es una modalidad por la cual el fideicomitente transfiere un inmueble a una sociedad fiduciaria para que administre el proyecto inmobiliario, efectuando los pagos respectivos para el desarrollo del proyecto para posteriormente transferir las unidades de vivienda construidas a las personas que se establezca como beneficiarios. Cabe mencionar que no solo se podrá transferir el inmueble en mención, sino otros bienes y recursos que sean necesarios los cuales formarán parte del patrimonio autónomo.

La segunda modalidad, la *fiducia de tesorería*, tiene por finalidad principal la de encomendar en la persona del fiduciario la inversión y administración de los recursos en efectivo destinados a la ejecución de un proyecto inmobiliario.

En tercer lugar, tenemos a la *fiducia de preventas*, por la cual el fiduciario asume como obligación principal el efectuar el recaudo del dinero proveniente de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario. En este caso, la sociedad fiduciaria recibe los recursos dinerarios como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se

¹⁶³ Numeral 8.2 del Capítulo I (referido a las disposiciones especiales aplicables a los negocios fiduciarios) del Título II (referido a las instrucciones generales relativas a las operaciones de las sociedades de servicios financieros) de la Parte II (sobre el mercado intermediado) de dicha circular.

cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario¹⁶⁴.

Debemos mencionar que en esta modalidad, la forma de vincularse los tres actores principales (fiduciario, fideicomitente y futuros compradores¹⁶⁵) se realiza a través de la suscripción de dos contratos¹⁶⁶: el contrato de fiducia y el contrato de encargo fiduciario¹⁶⁷, según las etapas en que se desarrolle el proyecto inmobiliario.

Primero, la fiduciaria y el fideicomitente (promotor/constructor), al suscribir el contrato de encargo fiduciario, acuerdan que el primero recaudará y administrará el dinero correspondiente a las cuotas iniciales pagadas por los futuros compradores de los inmuebles resultantes del proyecto inmobiliario. Esta administración conllevará la inversión de dicho dinero en diversas carteras colectivas que maneja la sociedad fiduciaria generando rentabilidades, el cual finalizará hasta que el promotor/constructor cumpla con los requisitos establecidos en el contrato de fiducia mercantil, como lo son la superación de los puntos de equilibrio financiero, legal y técnico del proyecto inmobiliario.

¹⁶⁴ Según se define en el numeral 8.2.3 del Capítulo I (referido a las disposiciones especiales aplicables a los negocios fiduciarios) del Título II (referido a las instrucciones generales relativas a las operaciones de las sociedades de servicios financieros) de la Parte II (sobre el mercado intermediado) de la Circular Básica Jurídica.

¹⁶⁵ Se denomina “futuros compradores”, porque estamos en la modalidad de preventa.

¹⁶⁶ RODRÍGUEZ IZQUIERDO, Luz Stella. “Fiducia y construcción inmobiliaria, ¿responsabilidad compartida?”, p. 14. Descargado de:
www.intellectum.unisabana.edu.co:8080/jspui/bitstream/10818/3332/1/Luz_Stella_Rodr_guez_lzquierdo.pdf
visitado el 10/01/15 a las 14:00 horas.

¹⁶⁷ El contrato de encargo fiduciario se parece al esquema de un contrato de fiducia mercantil, pues se encarga a una persona la administración de un bien o conjunto de estos para el cumplimiento de una finalidad en beneficio de un tercero; sin embargo, se diferencia de la fiducia mercantil en el sentido que no se transfiere la propiedad de los bienes al fiduciario y no se constituye un patrimonio autónomo. Ver: VILLCA POZO, Milenka. “Aspectos jurídico-tributarios del fideicomiso. Especial atención a los países de la comunidad andina”, pp. 274-275. Descargado de:
www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/84039/Tesis%20doctoral%20.doc_.pdf;jsessionid=F170A70F408EA723E4D09EF696B0FBEC.tdx1?sequence=1
visitado el 25/12/14 a las 16:30 horas.

Si bien los futuros compradores no firman el contrato de encargo fiduciario, éstos se ven vinculados en la medida que entre ellos y el promotor/constructor firman un acuerdo de separación de inmueble donde se establece una carta de instrucciones donde manifiestan que conocen de los términos y condiciones del contrato de fiducia celebrado entre el fideicomitente (promotor/constructor del proyecto) y la sociedad fiduciaria; asimismo, en este documento se estipula las instrucciones sobre el destino de los recursos autorizando a la empresa fiduciaria que (i) reciba el pago por la adquisición de los inmuebles que hace al fiduciante y (ii) que, previo cumplimiento de las condiciones estipuladas en el contrato, entregue al fiduciante el dinero y sus rendimientos, como por ejemplo la superación de los puntos de equilibrio del contrato¹⁶⁸.

Segundo, en paralelo al contrato de encargo fiduciario, la sociedad fiduciaria y el promotor/constructor celebran un contrato de fiducia mercantil por el cual se transfiere el terreno y demás recursos derivados de los pagos de los futuros compradores estableciéndose reglas con respecto los desembolsos al promotor/constructor según las instrucciones, el pago a acreedores vinculados con el proyecto inmobiliario para transferir los inmuebles resultantes a los futuros compradores, beneficiarios.

En esta modalidad la empresa inmobiliaria (promotor/constructor) no recibe ninguna suma de dinero por el desarrollo del proyecto inmobiliario, pues para que ocurra esto deberá antes superar los puntos de equilibrio establecidos por las partes como son los puntos de equilibrio legal (la obtención de permisos, licencias de construcción, etc.), técnicos y financieros¹⁶⁹ (asegurar una cantidad de pre ventas que aseguren la viabilidad del proyecto).

¹⁶⁸ VILLCA POZO, Milenka. op. cit. p. 305.

¹⁶⁹ Rodríguez-Azuerro prefiere llamarlo “equilibrio comercial”, pues podría conllevar al error de pensar de que se trata de conseguir créditos bancarios suficientes para desarrollar el proyecto inmobiliario. Se trata de un equilibrio comercial pues lo que se busca es asegurar que se junte el compromiso de otros tantos interesados en la adquisición de un inmueble resultante del proyecto y así garantizar que se pueda recuperar lo que se invierte en los costos de construcción de la obra, con lo cual las unidades inmobiliarias no vendidas puedan reflejar la utilidad esperada. Ver: RODRÍGUEZ-AZUERO, Sergio. (2007) “El Fideicomiso mercantil contemporáneo”. En *Icade. Revista cuatrimestral de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales* N° 70, Madrid, p. 39.

Es a partir del cumplimiento de estos requisitos que la empresa inmobiliaria recibirá dinero, sin embargo, esta figura como ha sido expuesta no aseguraría el cumplimiento de lo ofrecido a los adquirentes de inmuebles en la medida que la Empresa Inmobiliaria dispone de los recursos dinerarios una vez alcanzados los puntos de equilibrio, lo cual como analizamos en el capítulo segundo constituye la fuente de los problemas de desvío de recursos, por ejemplo¹⁷⁰.

3.3.6. La experiencia argentina

En Argentina se reguló por primera vez el fideicomiso a través del Código Civil Argentino¹⁷¹ en su artículo 2662° por medio del denominado “dominio fiduciario”¹⁷² que era una especie dentro del género de los “dominios imperfectos”¹⁷³ también regulado por dicho cuerpo de leyes. Sin embargo, no es sino con la promulgación de la Ley 24.441, Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, que este contrato toma la fuerza y desarrollo que en dicho país hoy ostenta.

En efecto, la Ley 24.441 se promulgó el 09 de enero de 1995 en medio de un contexto de déficit de viviendas y de desempleo en dicho país¹⁷⁴, por el cual no solo se reguló el fideicomiso, sino también otras figuras jurídicas que finalmente respondían a la necesidad

¹⁷⁰ Según la experiencia y comentarios obtenidos por la autora de la presente tesis que trabaja en una subsidiaria de una entidad bancaria con sede en Colombia.

¹⁷¹ Debemos mencionar que este cuerpo de leyes se le conoce también como el “Código de Vélez Sarsfield” debido a que uno de sus redactores fue el célebre Dalmacio Vélez Sarsfield.

¹⁷² Según dicho artículo se trata de un tipo de derecho real por el cual se adquiere en un fideicomiso singular estando subordinado al cumplimiento de una condición resolutive para el efecto de restituir una cosa a un tercero.

¹⁷³ Se dice que es imperfecto, porque no goza de todos los atributos que podría generar el dominio perfecto sobre la cosa como por ejemplo el hecho de no ser un dominio a perpetuidad. Cfr. VIDAL, Alejandro. (2007) “Panorama argentino. La propiedad fiduciaria”. En CEO Argentina, N° 6, p. 20. Según el artículo 2661° del Código Civil Argentino, se trata de un tipo de derecho real revocable o fiduciario de una persona sobre una cosa propia o el reservado por el dueño perfecto.

¹⁷⁴ ARAYA, Miguel C. “Ley 24.441. Fideicomiso”. p. 99. En: www.cartapacio.edu.ar/ojs/index.php/tdc/article/viewFile/1040/923 consultada el 28-01-15 a las 16:30 horas.

de lograr el desarrollo del mercado inmobiliario argentino. Entre uno de los grandes aportes de esta ley tenemos que es a partir de esta norma que el fideicomiso pudo establecerse mediante testamento o contrato¹⁷⁵.

Así, en su artículo 1° se define al contrato de fideicomiso como aquel por el cual un sujeto denominado fiduciante transmite la propiedad fiduciaria de un bien determinado, o conjunto de ellos, a otro que se denomina como fiduciario quien finalmente se obliga (i) a ejercer la propiedad en beneficio de quien se establezca en el contrato denominado beneficiario y (ii) a transmitir la propiedad, al verificarse el cumplimiento de un plazo o una condición establecida también en el contrato hacia el beneficiario¹⁷⁶ o a un tercero que la ley denomina como fideicomisario¹⁷⁷.

Al igual que en Perú, el plazo máximo que puede pactarse dicho contrato es de 30 años. Salvo en el caso de que se establezca un contrato de fideicomiso donde el beneficiario sea un incapaz en el cual el plazo durará hasta su muerte o hasta que termine su incapacidad¹⁷⁸. Asimismo, puede actuar como fiduciario una persona física o jurídica, pero cuando ofrezca sus servicios al público solo podrán serlo las entidades financieras autorizadas por ley respectiva o por la Comisión Nacional de Valores¹⁷⁹, según lo sanciona el artículo 5° de la Ley 24.441.

¹⁷⁵ ARAYA, Miguel C. op. cit.

¹⁷⁶ Quien puede existir o no al momento de la celebración del contrato.

¹⁷⁷ En Argentina el fideicomisario no es un beneficiario del fideicomiso necesariamente, como puede ocurrir en el caso peruano. Se trata de una distinción, por la cual algunos comentan que se trata de un cuarto participante del fideicomiso argentino. El beneficiario es quien se ve beneficiado de la operación, mientras que el fideicomisario es el sujeto a quien se le transmite la propiedad de los bienes que al final de la operación constituyeron el dominio fiduciario. Cfr. ARAYA, Miguel C. op. cit. p. 102

¹⁷⁸ Artículo 4°, literal c).

¹⁷⁹ La Comisión Nacional de Valores – CNV es el ente regulador del mercado de capitales de Argentina que fue creada por la Ley de Oferta Pública N° 17.811. Actualmente se encuentra regulada por la Ley N° 26.831 y tiene por objeto ser una entidad que supervisa el mercado de valores velando por la transparencia, correcta formación de los precios y protección de los inversores en este mercado. Ver: www.cnv.gov.ar/antecedentes.asp?Lang=0 consultada el 28-01-14 a las 15:30 horas.

Cabe precisar que en esta ley, también se regula la figura del fideicomiso financiero¹⁸⁰, el cual se somete a reglas particulares y a las mismas reglas del fideicomiso ordinario, que acabamos de comentar, con la diferencia en que los beneficiarios son titulares de certificados de participación en el dominio fiduciario o títulos de deuda los cuales están garantizados con los bienes que se transfieren en el patrimonio autónomo. Estos certificados o títulos son considerados por la ley argentina como valores mobiliarios y pueden ser sometidos a oferta pública. Estando sujetas a las reglas que establezca la normativa del mercado de valores argentino y lo que señale en reglamentos la Comisión Nacional de Valores¹⁸¹.

Es importante mencionar que no ha sido sino con esta regulación que el mercado inmobiliario argentino ha logrado desarrollarse, en especial por el uso que se le ha podido dar en la construcción de obras públicas¹⁸² que utilizan al fideicomiso como un contrato que las viabiliza y que en antaño se paralizaban por la falta de financiamiento y por los incumplimientos de las empresas constructoras.

Finalmente, en el contexto de la temática de la presente tesis, es necesario mencionar que el Fideicomiso Inmobiliario no tiene una regulación particular y por tanto se le aplica la Ley 24.441 en todos sus aspectos hasta el 01 de agosto de 2015, fecha en la cual entrará en vigencia el novísimo Código Civil y Comercial de la Nación¹⁸³, que reemplazará al Código Civil de Vélez Sarsfield.

Al igual que en el Perú, en dicho país tampoco existe una normativa que haga del Fideicomiso Inmobiliario de uso obligatorio para el desarrollo de un proyecto inmobiliario

¹⁸⁰ Que no es sino la denominación con que se conoce a la titulización de activos en dicho país.

¹⁸¹ Véase los artículos 19° al 26° de la Ley 24.441.

¹⁸² BRINGAS, Anabel; FERREYRA, Romina Andrea de Lourdes; Otros. (2012). "Fideicomiso inmobiliario. Tratamiento jurídico, impositivo y contable". p. 14. En: www.bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/4585/bringas-fideicomisoimobiliario.pdf visitado el 09-02-15 a las 17:00 horas.

¹⁸³ Sancionada por la Ley 26.994. En relación al contrato de fideicomiso, que se regula en los artículos 1666° al 1707°, se establecen algunas precisiones con respecto a su uso, pero al igual que la Ley 24.441 no regula una figura especial para el Fideicomiso Inmobiliario.

donde finalmente dependerá del estructurador del proyecto del fideicomiso la determinación de las características del mismo en cada caso concreto.

3.3.7. La experiencia mexicana

Uno de los primeros países en regular el fideicomiso, en su sentido moderno, en Latinoamérica fue México quien adaptó el *Trust*¹⁸⁴ de corte estadounidense a su legislación para poder agilizar sus relaciones comerciales con EE.UU¹⁸⁵; sin embargo, ésta fue adaptada a la cultura jurídica de México como país de corte romanista para cuidar de su sistemática jurídica tan disímil del *common law*¹⁸⁶, figura que ha ido evolucionando con el paso de los años, pero que en esencia fue la que se exportó a sus pares del continente americano.

En México el fideicomiso está regulado por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito¹⁸⁷, específicamente en el Capítulo V del Título Segundo que regula las operaciones de crédito. Así, su artículo 381° señala que en virtud del fideicomiso un sujeto

¹⁸⁴ El *Trust* es una figura americana que guarda mucha semejanza con el fideicomiso tal igual lo conocemos en nuestras legislaciones latinoamericanas, sin embargo, guarda algunas diferencias. La más trascendente se refiere al régimen de propiedad de los bienes que participan en la operación.

En efecto, en las legislaciones latinoamericanas la titularidad de los bienes son transmitidas por el fideicomitente para la administración de un fiduciario en beneficio de un tercero, conformando así un patrimonio separado de los intervinientes. Sin embargo, en el *Trust*, el constituyente (denominado *settlor*) transfiere a un fiduciario (denominado *trustee*) la titularidad legal de la propiedad de unos bienes para su administración y el cumplimiento de un fin en beneficio de un tercero. Donde la propiedad es adquirida por el *trustee* en equidad con los beneficiarios del *Trust* hasta el momento previsto para producirse la transferencia de la propiedad en su favor.

Es decir, existiría una doble propiedad sobre los bienes que participan de la operación. Circunstancia no concebible con la tradición jurídica de los países latinoamericanos de herencia romanista. Para detalles sobre el *Trust*, véase: ESCOBAR ROZAS, Freddy. op. cit. p. 90 y ss.

¹⁸⁵ VILLCA POZO, Milenka. op. cit. pp. 59 al 60.

¹⁸⁶ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo. (2005) "El fideicomiso en México". En: Revista Podium Notarial, N° 32, pp. 219-230.

¹⁸⁷ Ley que data del 27 de agosto de 1932, la misma que ha sufrido diferentes reformas hasta la fecha.

denominado fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o un conjunto de bienes o derechos con el objeto de destinarlos a la realización de un fin que debe ser lícito y determinado, el mismo que será realizado por la institución fiduciaria.

De esta primera definición, se entiende que para actuar como fiduciario la persona jurídica, o moral como es llamada en dicho país, debe ser una institución fiduciaria, la cual según el artículo 385° de dicha ley debe ser expresamente autorizada por ley¹⁸⁸, pudiendo incluso actuar como fiduciarios empresas no pertenecientes del sistema financiero dado que el único requisito señalado por la normativa es que exista una ley que autorice a funcionar¹⁸⁹ como tal.

En México el plazo máximo de un fideicomiso es 50 años cuando se designe a una persona jurídica que no sea de Derecho Público o una beneficencia, salvo que el fideicomiso se establezca para el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan algún fin de lucro¹⁹⁰, en cuyo caso podrá pactarse en un plazo mayor.

Es importante señalar que la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito no regula tipos de fideicomiso, con excepción del fideicomiso en garantía¹⁹¹, por las que se respalda el cumplimiento de obligaciones. En dicha figura solo pueden actuar como fiduciarios específicas instituciones y sociedades como las Casas de Bolsa, las Instituciones de Crédito, etc.

En ese sentido, tenemos que el Fideicomiso Inmobiliario no está regulado como una figura típica y autónoma como ocurre en la normativa colombiana y por tanto está sujeta a

¹⁸⁸ Así tenemos a las instituciones de crédito, las cuales conforman las empresas del sistema financiero de México, que están autorizadas para realizar operaciones de fideicomiso según el artículo 46, numeral XV, de la Ley de Instituciones de Crédito de 1990.

¹⁸⁹ Cfr. ESTRADA MAGALLÓN, Francisco Felipe. "Especial: El Fideicomiso en México. II Parte". En: www.mundofiduciario.com/especial-el-fideicomiso-en-mexico-ii-parte visitado el 04 de febrero de 2015 a las 14:00 horas.

¹⁹⁰ Cfr. Artículo 394° de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

¹⁹¹ Cfr. Artículo 395° al 407° de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

las reglas generales del fideicomiso y ante las necesidades que en cada caso se presente y que finalmente se consideraren en la operación.



IV. CONCLUSIONES

A modo de conclusión podemos señalar lo siguiente:

- 4.1 En el mercado inmobiliario existen familias que requieren de una vivienda, por lo que la demanda de viviendas, si bien se puede ver disminuida por periodos, siempre estará presente, considerando que en la mayoría de los casos las familias adquirirán la vivienda en planos, siempre asumirán el riesgo de construcción de su vivienda en la medida que pagan el total del precio desde un inicio.
- 4.2 La existencia de altas cantidades de reclamos y denuncias de consumidores por incumplimientos contractuales en el mercado inmobiliario, ante Indecopi, demuestra que la estructuración de los proyectos inmobiliarios no considera estándares mínimos de seguridad para que los mismos puedan concluirse satisfactoriamente. Por tanto, el papel del Supervisor y la dinámica entre las cuentas bancarias establecidas en la propuesta propiciará significativamente la finalización de las obras en los términos establecidos en los contratos de compraventa de bien futuro y coadyuvará a la reducción de la carga procesal en Indecopi.
- 4.3 Los institutos jurídicos utilizados a la fecha para la implementación de proyectos inmobiliarios no resuelven ni mitigan los problemas y riesgos presentes en la ejecución de proyectos inmobiliarios y no han generado la seguridad jurídica en las transacciones en el mercado inmobiliario. Sin embargo, el Fideicomiso Inmobiliario se ha establecido como la institución jurídica que mejor reduce los riesgos asociados a los proyectos inmobiliarios, sin perjuicio de la necesidad de ser ajustado para evitar situaciones de inequidad, para lo cual la propuesta planteada en la presente tesis representa una interesante alternativa que se verá fortificada si se estableciera como obligatoria para todos los fideicomisos inmobiliarios.
- 4.4 En el país existe una inadecuada distribución de riesgos en los proyectos inmobiliarios que involucran las operaciones de fideicomiso y otros. Ello sin duda perjudica a los consumidores de estos productos quienes en caso de *default* del proyecto inmobiliario cobrarán en el último lugar de preferencia lo cual no resulta

equitativo. Por tanto, la propuesta planteada en la presente tesis generará el equilibrio en la asunción de riesgos en los proyectos inmobiliarios, a través del uso de los Fideicomisos Inmobiliarios.

4.5 Si bien los certificados de participación que se emiten en el marco de los Fideicomisos Inmobiliarios no constituyen valores mobiliarios ni mucho menos contemplan la posibilidad de ofertarse de forma pública en los términos que señala la normativa del mercado de valores, ello no es óbice para que se establezcan mecanismos protectores de los derechos de los fideicomisarios adquirentes de las viviendas, es más, la protección que se les brinda va más allá de la entrega de información relevante, es una protección a nivel de consumidor. que incluso genera la reducción de posibles conflictos entre los diversos fideicomisarios y, por tanto, se convierte en un mecanismo paralelo de protección de los consumidores en este sector.

4.6 El riesgo de construcción y correcta culminación del proyecto inmobiliario en principio corresponde a la Empresa Inmobiliaria, razón por la cual en la propuesta presentada en esta tesis, dicha empresa recibe sus beneficios en último rango de prelación. Al resto de los actores, se les considera como participantes en el financiamiento del proyecto inmobiliario por lo que se les da un trato equitativo en función a su aporte incentivando de esta manera la participación conjunta y coordinada en el éxito del proyecto inmobiliario.

V. BIBLIOGRAFÍA

5.1. Artículos en diarios

ÁLVAREZ ARREDONDO, Iván.

2011 “¿Cómo se define que una persona pertenezca a un determinado nivel socioeconómico?”. *El Comercio*. Lima, 24 de octubre. Consulta: 24 de enero de 2015.

<www.elcomercio.pe/economia/personal/como-se-define-que-persona-pertenezca-determinado-nivel-socioeconomico-noticia-1322839>

ANDINA.

2013 “Crecimiento del sector inmobiliario se mantendría por los próximos 20 años”. *Gestión*. Lima, 05 de mayo. Consulta: 03 de enero de 2015.

<www.gestion.pe/economia/crecimiento-sector-inmobiliario-se-mantendria-proximos-20-anos-2065246>

2014

“Más de 800 multas aplicó Indecopi a inmobiliarias que incumplieron contratos”. *Andina*. Lima, 11 de noviembre. Consulta: 10 de diciembre de 2014.

<www.andina.com.pe/agencia/noticia-mas-800-multas-aplico-indecopi-a-inmobiliarias-incumplieron-contratos-529808.aspx>

ARCE, Rodrigo.

2015 “Sector inmobiliario: entre la desaceleración y la limpieza del mercado”. *Semana Económica*. Lima, 01 de febrero. Consulta: 02 de febrero de 2015.

<www.semanaeconomica.com/article/servicios/inmobiliario/153105-sector-inmobiliario-entre-la-desaceleracion-y-la-limpieza-del-mercado/>

BERRÍOS, Milagros.

2014 “Familias pagaron hasta US\$ 111 mil por viviendas que nunca se edificaron”. *La República*. Lima, 13 de febrero. Consulta: 13 de diciembre de 2014.

<www.larepublica.pe/13-02-2014/familias-pagaron-hasta-us-111-mil-por-viviendas-que-nunca-se-edificaron>

CABANILLAS, Alicce.

2014 “Hay más facilidades para la casa propia”. *Perú21*. Lima, 03 de enero. Consulta: 25 de enero de 2015.

<www.peru21.pe/mis-finanzas/hay-mas-facilidades-casa-propia-2164032>

CALDERÓN, Martín.

2014 “En el sector inmobiliario hay optimismo de cara al 2015”. *La República*. Lima, 24 de diciembre. Consulta: 03 de enero de 2015.

<www.larepublica.pe/24-12-2014/en-el-sector-inmobiliario-hay-optimismo-de-cara-al-2015>

FERNÁNDEZ CALVO, Lourdes.

2014 "Alertan sobre estafas de empresas en compra de inmuebles". *El Comercio*. Lima, 06 de noviembre. Consulta: 15 de octubre de 2014.
<www.elcomercio.pe/lima/ciudad/alertan-sobre-estafas-empresas-compra-inmuebles-noticia-1769369>

GESTIÓN

2014 "BCP estima que economía peruana crecerá 4.8% en 2015". *Gestión*. Lima, 22 de octubre. Consulta: 30 de octubre de 2015.
<www.gestion.pe/economia/bcp-estima-que-economia-peruana-crecera-48-2015-2111791>

INGA, Claudia.

2014 "V&V Grupo Inmobiliario alista proyectos por S/.450 millones". *El Comercio*. Lima, 18 de noviembre. Consulta: 03 de enero de 2015.
<www.elcomercio.pe/economia/negocios/vv-grupo-inmobiliario-alista-proyectos-s450-millones-noticia-1772277>

LA REPÚBLICA

2012 "Boom inmobiliaria: los motivos del constante crecimiento del sector". *La República*. Lima, 09 de octubre. Consulta: 03 de enero de 2015.
<www.larepublica.pe/09-10-2012/boom-inmobiliaria-los-motivos-del-constante-crecimiento-del-sector>

LEÓN, Jesica.

2013 "Denuncias por fallas en construcción de departamentos no dejan de aumentar". *La República*. Lima, 01 de marzo. Consulta: 13 de octubre de 2014.
<www.larepublica.pe/01-03-2013/denuncias-por-fallas-en-construccion-de-departamentos-no-dejan-de-aumentar>

PERÚ21

2013 "Indecopi sancionó a 144 inmobiliarias". *Perú21*. Lima, 19 de agosto. Consulta: 15 de octubre de 2014.
<www.peru21.pe/economia/indecopi-sanciono-144-empresas-inmobiliarias-2145296>

2015

"Crisis son las de antaño, en 2015 el Perú crecerá 4.8%". *Perú21*. Lima, 08 de febrero. Consulta: 09 de febrero de 2015.
<www.peru21.pe/economia/alonso-segura-crisis-son-antano-2015-peru-crecera-48-2211424>

PRADO, Alfredo.

2013 "Faltan resolver 282 denuncias contra las inmobiliarias". *Gestión*. Lima, 04 de marzo. Consulta: 14 de octubre de 2014.
<www.gestion.pe/inmobiliaria/faltan-resolver-282-denuncias-contra-inmobiliarias-2060528>

RÍOS ZAMORA, Mía.

2013 "Oferta inmobiliaria en Lima supera las 26 mil viviendas". *La República*. Lima, 30 de junio. Consulta: 16 de enero de 2015.

<www.larepublica.pe/30-06-2013/oferta-inmobiliaria-en-lima-supera-las-26-mil-viviendas>

SEMANA ECONÓMICA

2015 “Distritos tradicionales de Lima concentrarán oferta inmobiliaria el 2015”. *Semana Económica*. Lima, 20 de enero. Consulta: 20 de enero de 2015.
<www.semanaeconomica.com/article/economia/152204-distritos-tradicionales-de-lima-concentraran-oferta-inmobiliaria-el-2015/>

VILLAHERMOSA, Laura.

2014 “Conozca el presente del mercado inmobiliario peruano”. *América Económica*. Lima, 30 de junio. Consulta: 03 de enero de 2015.
<www.americaeconomia.com/negocios-industrias/conozca-el-presente-del-mercado-inmobiliario-peruano>

WESTREICHER H., Guillermo.

2011 “Preparan una mayor protección para los que compran viviendas”. *Gestión*. Lima, 07 de enero, p. 20

5.2. Artículos en libros y revistas

ABDO CUZA, Michelle.

2005 “Un poco de doctrina sobre las cuentas ‘trust’ y las cuentas ‘escrow’”. *Revista del Banco Central de Cuba*. La Habana, N° 1, pp. 26-28.

ADRIANZÉN RODRÍGUEZ, Luis Carlos.

2011 “ ‘Vallas donde vayas’: el costo social de la valla concursal en el Perú”. *Revista de la Competencia y la Propiedad Intelectual*. Lima, N° 12, pp. 72 y ss.

ALARCÓN PIANA, Marco.

2011 “El fideicomiso de titulización de Aventura Plaza: financiamiento de inversiones mediante operaciones de titulización”. *Capitales*. Lima, Año IV, p.12.

ALIAGA HUARIPATA, Luis Alberto.

2006 “Aspectos registrales de la Ley de la Garantía Mobiliaria”. *Actualidad Jurídica*. Lima, T. 148. pp. 23-30.

AMAYA AYALA, Leoni Raúl.

2004 “El sujeto llamado consumidor: entre el hommo oeconomicus y el hommo sociologicus”. *Actualidad Jurídica*. Lima, N° 124, pp. 45-60.

2005 “El consumidor y sus operaciones ‘a ojos cerrados’: la autonomía privada en los tiempos de la contratación de masa”. *Diálogo con la Jurisprudencia*. Lima, Vol. 10, N° 77, pp. 71-100.

ARAYA, Miguel C.

19? “Ley 24.441. Fideicomiso”. Consulta: 28 de enero de 2014.
<www.cartapacio.edu.ar/ojs/index.php/tdc/article/viewFile/1040/923>

- BENAVIDES GONZÁLES, Javier.
2000 "La titulación de activos: aproximaciones a su desarrollo en el Perú". En Estudios sobre el Mercado de Valores. Lima: Cultural Cuzco.
- BRINGAS, Anabel; FERREYRA, Romina Andrea de Lourdes; Otros.
2012 "Fideicomiso inmobiliario. Tratamiento jurídico, impositivo y contable". <www.bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/4585/bringas-fideicomisoinmobiliario.pdf>
- CACHÓN BLANCO, José Enrique.
1996 "Análisis jurídico de los conceptos valor negociable e instrumento financiero". *Revista de Derecho Mercantil*. Madrid, pp. 773-832.
- CÁRDENAS QUIRÓS, Carlos.
1998 "El Derecho real de superficie". En AVENDAÑO VALDEZ, Jorge (coordinador). Selección de textos. Lima: PUCP. pp. 246-249
- CASTELLANOS SÁNCHEZ, Luis Fernando.
2009 "Las mil y una noches del Derecho Concursal. Unos objetivos y principios del cuento". *Themis*. Lima, N° 57, pp. 199-226.
- CASTELLARES AGUILAR, Rolando.
2006 "Efectos de la garantía mobiliaria en el crédito bancario". *Actualidad Jurídica*. Lima, T. 148, pp. 17-22.
- CASTRO MOLINA, Juan Antonio.
1994 "El contrato de fideicomiso". *Ius et Veritas*. Lima, Año V, N° 9, pp. 179 y ss.
- CORZO DE LA COLINA, Rafael.
1997 "El fideicomiso: alcances, alternativas y perspectivas". *Themis*. Lima, 2da Época, N° 35, pp. 47-64.
- DALE, Richard.
1998 "Estructura de la Regulación Financiera". En Cuarta Conferencia Anual de Bancos para el Desarrollo de América Latina y el Caribe. Bancos y Mercados de Capitales: Sistemas Financieros Sólidos para el Siglo XIX. El Salvador.
- DE BRACAMONTE MELGAR, Gonzalo.
2002 "Cambiando de rumbo. Las causales de liquidación en la Ley General del Sistema Concursal". *Ius et Veritas*. Lima, N° 25, pp. 208 y ss.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo.
2005 "El fideicomiso en México". *Revista Podium Notarial*, N° 32, pp. 219-230.
- EASTERBROOK, Frank H.; FISCHER, Daniel R.
2001 "Contrato y obligación fiduciaria". *Revista Derecho & Sociedad*. Lima, Año XII, N° 17.

- ESCOBAR ROZAS, Freddy,
2004 "Breve ensayo sobre el dominio fiduciario en el sistema jurídico peruano".
Themis. Lima, 2da Época, N° 48, pp. 85-103
- ESTRADA MAGALLÓN, Francisco Felipe.
2014 "Especial: El Fideicomiso en México. II Parte". Consulta: 04 de febrero de 2015.
<www.mundofiduciario.com/especial-el-fideicomiso-en-mexico-ii-parte>
- FRANCO REGJO, Eric.
2006 "La constitución y registro de garantías. Comentarios a la Ley de Garantía Mobiliaria". *Actualidad Jurídica*. Lima, T. 148, pp. 31-35.
- GERENCIA DE EMISORES Y EMPRESAS DE LA CONASEV.
2000 "La titulización de activos: una alternativa que merece ser potenciada".
Valores. Lima, Año X, N° 34, pp. 4-12.
- GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán.
2013 "Superficie y propiedad superficiaria: el redescubrimiento de institutos clásicos en el contexto del boom inmobiliario". *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Lima, N° 3, pp. 133-155.
- GOTUZZO OLIVA, Giannina.
2007 "Los fideicomisos bancarios como garantías específicas". *Revista Peruana de Derecho de la Empresa*. Lima, N° 63, pp. 269-286.
- LAZO NAVARRO, Jorge.
2007 "Una visión general sobre la titulización de activos en el Perú". *Themis*. Lima, N° 54, p. 284.
- MARTÍNEZ, Juan José.
2003 "Los objetivos de la regulación del mercado de valores en la legislación nacional: análisis crítico". *Themis*. Lima, 2ª Época, N° 47, pp. 235-242.
- MASÍAS ASTENGO, Javier.
1998 "Titulización: transformación de activos y financiamiento". *Ciencia Económica. Revista de la Facultad de Economía de la Universidad de Lima*. Lima, Año XIX, N° 42, pp. 50-92.
- MATA BLANCO, Natalia; GONZÁLEZ AGUILAR, Luis.
2010 "Fideicomisos de titularización en el mercado de valores costarricense". *Revista Iberoamericana de Mercados de Valores*. San José, N° 30, pp. 1-14.
- McGRAW HILL
19? "La oferta, la demanda y el mercado". pp. 61-84. Consulta: 02 de febrero de 2015.
<www.mcgraw-hill.es/bcv/guide/capitulo/8448181042.pdf>
- MEJORADA CHAUCA, Martín.

2006 “Extensión de la garantía mobiliaria”. *Actualidad Jurídica*. Lima, T. 148, pp. 13-15.

MONTOYA STAHL, Alfonso.

2004 “Los valores mobiliarios en la legislación peruana”. En Instituto Peruano de Derecho Mercantil. Tratado de Derecho Mercantil. Vol. I Lima: Gaceta Jurídica, 2004, pp. 95-114.

NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian.

2014 “¿Cómo opera el contrato de fideicomiso?”. *Actualidad Empresarial*. Lima, N° 312 – Primera, pp. VIII-1 al VIII-4.

PAYET, José Antonio.

1996 “Razones para regular el mercado de valores”. *Themis*. Lima, N° 33, pp. 99-104.

2010 “El mercado de valores y la protección de los inversionistas”. En: Compendio del Mercado de Valores. Lima: Ediciones Legales lus et Veritas.

PIAGGIO TORRE TAGLE, Ezio.

2000 “La oferta pública primaria de valores”. *Themis*. Lima, Segunda Época, N° 40, pp. 71-86

REVISTA DE DERECHO DEL MERCADO FINANCIERO

2013 “El contrato de escrow”. Consulta: 15 de enero 2015.
<www.rdmf.es/wp-content/uploads/2013/03/sinopsis-resolucic3b3n-por-imposibilidad.pdf>

RODRÍGUEZ-AZUERO, Sergio.

2007 “El Fideicomiso mercantil contemporáneo”. *Icade*, Revista cuatrimestral de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales. *Madrid*, N° 70, pp. 07-55.

RODRÍGUEZ IZQUIERDO, Luz Stella.

2011 “Fiducia y construcción inmobiliaria, ¿responsabilidad compartida?”. Consulta: 10 de enero de 2015.
<www.intellectum.unisabana.edu.co:8080/jspui/bitstream/10818/3332/1/Luz_Stella_Rodr_guez_Izquierdo.pdf>

SALINAS RIVAS, Sergio.

1996 “Fondos mutuos, información asimétrica y regulación de mercados: un enfoque de costos de transacción”, *Themis*. Lima, N° 33, p.105-124

SALDAÑA, Víctor Manuel.

201? “Un crecimiento que nos beneficia a todos... la salud del mercado inmobiliario”. *LM Negocios Internacionales*. Lima. Consulta: 03 de enero de 2015.
<www.comexperu.org.pe/media/files/revista/julio08%5Ccomentario131.pdf>

SILVY, Myriam.

2011 “Análisis del comportamiento del consumidor peruano relacionado con el nuevo Código de Protección y Defensa del Consumidor”. En Ensayos sobre protección al consumidor en el Perú. Lima: Universidad del Pacífico.

TORRES PÉREZ, Narghis.

2007 “Regulando por estándares: El estándar del inversionista razonable en el mercado de valores”. *Themis*. Lima, N° 54, pp. 261-272.

TORRES TEJADA, Fiorella.

1997 “Inversionistas institucionales”. *Valores*. Lima, Año VIII, N° 24, pp. 37-41.

VEGA CARREAZO, Rudecindo.

s/a “Agua y vivienda para una vida digna. A propósito de los planes nacionales de vivienda y saneamiento 2006-2015”. En Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Plan Nacional de Vivienda 2006 – 2015. “Vivienda para Todos”. Consulta: 16 de enero de 2015.
<www.vivienda.gob.pe/transparencia/documentos/varios/pnv.pdf>

VIDAL, Alejandro.

2007 “Panorama argentino. La propiedad fiduciaria”. *CEO Argentina*, N° 6, pp. 20-23.

VIDAL RAMÍREZ, Fernando.

2000 “El marco jurídico del mercado de valores”. *Themis*. Lima, Segunda Época, N° 40, pp. 17-24.

VILLCA POZO, Milenka.

2012 “Aspectos jurídico-tributarios del fideicomiso. Especial atención a los países de la comunidad andina”. Consulta: 25 de diciembre de 2014.
<www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/84039/Tesis%20doctoral%20.doc_.pdf;jsessionid=F170A70F408EA723E4D09EF696B0FBEC.tdx1?sequence=1>

5.3. Diccionarios

Real Academia Española (RAE)

2005 Diccionario de la Lengua Española. Vigésima segunda edición. T. IX. Lima: Espasa.

CABANELLAS, Guillermo.

1989 Diccionario enciclopédico de derecho usual. T. III (D-E), 21ª ed. Buenos Aires: Editorial Heliasta.

5.4. Documentos de trabajo

Cámara Peruana de Construcción – CAPECO.

2014 “Informe económico de la construcción N°1, setiembre 2014”. Lima. Consultada: el 27 de octubre de 2014.
<www.capeco.org/iec>

Congreso de la República del Perú
2011 *Proyecto de Ley 582-2011.*

Scotiabank Perú S.A.A.
2014 “Perspectivas del mercado inmobiliario peruano 2014”. Lima.
Consultada: el 19 de octubre de 2014.
<www.scotiabank.com.pe/recursos/files/pdf/InformeInmobiliario.pdf>

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS)
2013 “Carpeta de Información del Sistema Financiero. Cuadros Estadísticos, noviembre 2013”. Consultada: 28 de enero 2015.
<www.sbs.gob.pe/app/stats/EstadisticaBoletinEstadistico.asp?p=14#>

2014 *Proyecto de Resolución SBS por la que se modifica el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por la Resolución SBS N° 11356-2008 y el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito, aprobado por la Resolución SBS N° 14354-2009.*

2014 Carpeta de Información del Sistema Financiero. Cuadros Estadísticos. Noviembre, 2014. Lima. Consultada: 28 de enero 2015.
<www.sbs.gob.pe/app/stats/EstadisticaBoletinEstadistico.asp?p=14#>

2014 “Carpeta de Información del Sistema Financiero. Cuadros Estadísticos, noviembre 2014”. Lima. Consultada: 28 de enero de 2015.
<www.sbs.gob.pe/app/stats/EstadisticaBoletinEstadistico.asp?p=14#>

5.5. Entrevistas

VELÁSQUEZ PALMA, Gissella Ruth.

2014a *ENTREV 01.* Entrevista de noviembre de 2014 a Omar Gutiérrez Ochoa.

2014b *ENTREV 02.* Entrevista de noviembre de 2014 a Alix Godos García.

2014c *ENTREV 03.* Entrevista de diciembre de 2014 a Rolando Castellares Aguilar .

2015a *ENTREV 04.* Entrevista de enero de 2015 a Julio Pozo Sánchez.

2015b *ENTREV 05.* Entrevista de enero de 2015 a Paul Castritius Mendoza.

5.6. Libros

ALFARO, Ricardo.

1920 *El fideicomiso: estudio sobre la necesidad y conveniencia de introducir en la legislación de los pueblos latinos una institución civil nueva, semejante al trust del derecho inglés.* Panamá: Nacional.

- ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max.
1999 *Contratos modernos*. Lima: Gaceta Jurídica.
- 2001 *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*. 3ª ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- ALMOGUERA GÓMEZ, Ángel.
1995 *La Titulización Crediticia*. Madrid: Bolsa de Madrid y Civitas.
- BANCO CENTRAL DEL URUGUAY
1981 *Seminario de fideicomiso bancario para el financiamiento del desarrollo*. Uruguay: ALIFD.
- BAUCHE GARCÍA, Diego Mario.
1978 *Operaciones bancarias: activas, pasivas y complementarias*. México DF: Editorial Porrúa.
- BIGIO CHREM, Jack.
1998 *Exposición de motivos oficial del Código Civil: hipoteca, pago, derecho de retracto, registros públicos*. Lima: Comisión Revisora del Código Civil.
- BISHOP, Matthew.
2010 *Economía de hoy. Sus nuevas formas de la A a la Z*. Lima: The Economist.
- BLOSSIERS MAZZINI, Juan José.
2010 *Cómo aprender Derecho Bancario. Guía de consulta*. Lima: APECC.
- BREALEY, R.; MYER, S. y ALLE, F.
2010 *Principios de finanzas corporativas*. 9ª ed. Santiago: McGraw Hill.
- CABANELLAS DE LAS CUEVAS, Guillermo.
2008 *El fideicomiso de garantía: análisis integral, función y régimen*. Buenos Aires: Heliasta.
- CARNEIRO, Miguel; CÉPEDA, Paola; TAVERA, Elizabeth; VELÁSQUEZ, Héctor.
2009 *Guía PUCP para el registro y el citado de fuentes documentales*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- CASTILLO FREYRE, Mario.
2006 *Análisis de Ley de la Garantía Mobiliaria*. Lima: Palestra Editores.
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel.
1999 *Estudios sobre el contrato de compraventa*. Lima: Gaceta Jurídica.
- DIEZ- PICAZO, Luis.
2008 *Fundamentos del Derecho Civil patrimonial*. Vol. III. 5ª ed. España: Editorial Civitas.
- FLOR MATOS, Manuel de la.
1999 *El fideicomiso: modalidades y tratamiento legislativo en el Perú*. Lima: Fondo Editorial PUCP.

- FORTINO V., Luis.
2006 *Introducción al Negocio Fiduciario. Desde el punto de vista del organizador.* Buenos Aires: Osmar Daniel Buyatti Librería Editorial.
- GARCÍA BELAUNDE, Domingo.
1975 *La Justicia en los orígenes de la filosofía del derecho.* Colección Plena Luz, Pleno Ser, 9. Lima: Sociedad Peruana de Filosofía.
- GARCÍA DE LA TORRE, Fernán.
1990 *El fideicomiso.* Bogotá: PUJ.
- GUERRA CERRÓN, J. María Elena.
2009 *Levantamiento del velo y responsabilidad de las sociedades anónimas.* Lima: Grijley.
- GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán.
2013 *Tratado de Derechos Reales.* T. II. Lima: Jurista Editores.
- HAYZUS, Jorge Roberto.
2001 *Fideicomiso.* Buenos Aires: Editorial Astrea.
- 2004 *Fideicomiso: finalidades en los ámbitos familiar y de negocios, funciones del fiduciario, patrimonios separados, protección de los beneficiarios, administración.* 2ª ed. Buenos Aires: Astrea.
- HUNDSKOPF EXEBIO, Oswaldo.
2009 *Manual de Derecho Societario.* Lima: Grijley.
- LASCALA, Jorge Hugo.
2013 *Práctica del Fideicomiso.* Buenos Aires: Astrea.
- LERNER GELLER, Adela.
2005 *Todo sobre el mundo de las inversiones.* Lima: Ediciones del Autor.
- LEYVA SAAVEDRA, José.
1995 *El contrato de leasing.* Lima: Editorial Grijley.
- 2012 *Contratos de financiamiento.* 2ª ed. Lima: UNILAW.
- MARTÍN MATO, Miguel Ángel.
2009 *Los Fideicomisos en los tiempos modernos.* Buenos Aires: ESAN-Cengage Learning.
- MARTORELL, Ernesto Eduardo; LISOPRAWSKI, Silvio y BEKERMAN, Jorge M.
2000 *Tratado de los contratos de empresa.* 2ª ed. Buenos Aires: Depalma.
- MAURY DE GONZÁLEZ, Beatriz.
2000 *Tratado teórico práctico de fideicomiso.* 2ª ed. Buenos Aires: Ad- Hoc.
- PAOLANTONIO, Martín E.

1994 *Fondos comunes de inversión: mercado financiero y mercado de capitales, securitización o titulización.* Buenos Aires: Depalma.

PUIG BRUTAU, José.

1979 *Fundamentos de Derecho Civil.* Barcelona: Bosch.

RAMÍREZ CRUZ, Eugenio María.

2007 *Tratado de Derechos Reales.* 3ª ed. Lima: Rodhas.

RODRÍGUEZ-AZUERO, Sergio.

2005 *Negocios fiduciarios: su significación en América Latina.* Bogotá: Legis.

SERRA-PUENTE ARNAO, Gerardo.

2002 *El mercado de valores en el Perú.* Lima: Cultural Cuzco.

STEWART BALBUENA, Alberto.

1996 *El fideicomiso como negocio fiduciario.* Lima: Grijley.

TONG CHANG, Jesús.

2009 *Finanzas empresariales: la decisión de inversión.* Lima: Universidad del Pacífico.

TOLA NOSIGLIA, José.

1994 *El mercado de valores en el Perú.* Lima: Editorial Mass.

TORRES MÉNDEZ, Miguel.

2002 *Estudios sobre el contrato de compraventa.* Lima: Grijley.

2012 *La contratación del mercado de valores. Parte general. Estudio institucional y exegético.* Lima: Grijley.

TORRES VÁSQUEZ, Aníbal.

2001 *Introducción al Derecho. Teoría general del Derecho.* 2ª ed. Lima: IDEMSA.

5.7. Normas jurídicas

Congreso de la República del Perú

1902 *Código de Comercio de 1902.* 15 de febrero.

1996 *Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.* 09 de diciembre.

2007 *Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.* 25 de setiembre.

2006 *Ley N° 28677, Ley de la Garantía Mobiliaria.* 01 de marzo.

2010 *Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor.* 02 de setiembre.

- 2002 *Ley N° 27809, Ley General del Sistema Concursal.* 08 de agosto.
- 2013 *Ley N° 30050, Ley de Promoción del Mercado de Valores.* 26 de junio.
- Congreso Constituyente Democrático del Perú
1993 *Constitución Política del Perú de 1993.* 29 de diciembre.
- Estados Unidos de México
1990 *Ley de Instituciones de Crédito.* 18 de julio.
- 1932 *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.* 27 de agosto.
- Poder Judicial de Perú
2014 *Sexto Pleno Casatorio Civil.* Consultado 14 de enero de 2015.
<www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/9695ce804614f4e7b447fcca390e0080/Sentencia+del+Sexto+Pleno+Casatorio+Civil.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9695ce804614f4e7b447fcca390e0080>
- Presidente de la República de Colombia
1971 *Decreto N° 410, Código Civil.* 27 de marzo.
- 1993 *Decreto N° 663, Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.* 02 de abril.
- Presidente de la República del Perú
1984 *Decreto Legislativo N° 295, Código Civil.* 24 de julio.
- 1984 *Decreto Legislativo N° 299, Considera Arrendamiento Financiero, el Contrato Mercantil que tiene por objeto la locación de bienes muebles o inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante pago de cuotas periódicas y con opción a comprar dichos bienes.* 29 de julio.
- 2002 *Decreto Supremo N° 093-2002-EF, Aprueban el Texto Único Ordenado de la Ley del Mercado de Valores.* 15 de junio.
- 2004 *Decreto Supremo N° 156-2004-EF, Aprueban Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal.* 15 de noviembre.
- 2006 *Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.* 08 de noviembre.
- 2012 *Decreto Legislativo N° 1106, Decreto Legislativo de lucha eficaz contra el lavado de activos y otros delitos relacionados a la minería ilegal y crimen organizado.* 19 de abril
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS)
1998 *Resolución SBS N° 089-98, Aprueban el Reglamento de Cuentas Corrientes.* 17 de enero.

- 1999 *Resolución SBS N°1010-99, Aprueban Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios. 13 de noviembre.*
- 2005 *Res. SBS N° 816-2005, Aprueban el Reglamento de Sanciones aplicable a personas naturales y jurídicas supervisadas. 06 de junio.*
- 2006 *Resolución SBS N° 145-2006, Modifican Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones. 04 de febrero.*
- 2008 *Resolución SBS N° 838-2008, Normas Complementarias para la Prevención del Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo. 06 de abril.*
- 2008 *Resolución SBS N° 10440-2008, Aprobación del Reglamento para Constitución, Reorganización y Establecimiento de Empresas y Representantes de los Sistemas Financieros y de Seguros. 18 de octubre.*
- 2011 *Resolución SBS N° 3082-2011, Aprueban Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones. 16 de marzo.*
- 2015 *Resolución SBS N°1782-2015, Modifica el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado por la Resolución SBS N° 11356-2008 y sus normas modificatorias; el Reglamento para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito, aprobado por la Resolución SBS N° 14354-2009 y sus normas modificatorias; y, el Manual de Contabilidad para las empresas del sistema financiero, aprobado por Resolución SBS N° 895-98 y normas modificatorias y complementarias, de acuerdo con lo señalado en el Anexo "A". 21 de marzo.*
- Superintendencia del Mercado de Valores (SMM)
- 1997 *Resolución N° 001-97-EF-94.10, Reglamento de los Procesos de Titulización de Activos. 09 de enero.*
- 1998 *Resolución CONASEV N° 141-98-EF-94.10, Aprueban el Reglamento de Oferta Pública Primaria y de Venta de Valores Mobiliarios. 21 de octubre.*
- 2006 *Resolución CONASEV N° 045-2006, Reglamento de Agentes de Intermediación. 23 de julio.*
- 2013 *Resolución SMV N° 021-2013-SMV-01, Aprueban el Reglamento del Mercado de Inversionistas Institucionales. 23 de septiembre.*
- 2014 *Resolución SMV N° 005-2014-SMV/01, Aprueban el Reglamento de Hechos de Importancia e Información Reservada. 20 de marzo.*
- Superintendencia Financiera de Colombia (SFC)
- 1995 *Circular Externa 100 de 1995, Circular Básica Contable y Financiera.*

2014 Circular Externa 029 del 2014. Circular Básica Jurídica.

Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT)

2004 Resolución de Superintendencia N° 298-2004/SUNAT, Modifican la Res. N° 210-2004/SUNAT, que aprobó disposiciones reglamentarias del D. Leg. N° 943. 07 de diciembre.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

2008 *Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 248-2008-SUNARP-SN, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.* 30 de agosto

República Argentina

1869 *Código Civil.* 25 de septiembre.

1995 *Ley 24.441, Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción.* 09 de enero.

2014 *Ley 26.994, Código Civil y Comercial de la Nación.* 07 de octubre.

5.8. Páginas web

Asociación de AFP

www.asociacionafp.com.pe

Banco Central de Reserva del Perú

www.bcrp.gob.pe

Comisión Nacional de Valores

www.cnv.gob.ar

Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA

www.mivivienda.com.pe

Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual

www.indecopi.gob.pe

Superintendencia de Banca y Seguros

www.sbs.gob.pe

Superintendencia del Mercado de Valores

www.smv.gob.pe

Superintendencia Financiera de Colombia

www.superfinanciera.gov.co

5.9. Tesinas

MENESES CAMARGO, Carlos Enrique.

- 2013 “Promoción del mercado de valores: las ofertas híbridas como alternativa”. Tesina para optar por el Grado de Magíster en Derecho Bancario y Financiero. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. Escuela de Posgrado. Consulta: 15 de octubre de 2014.
<www.tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/4726>

5.10. Vídeos

Gestión TV y SMV

- 2014 ¿Qué son los fondos de inversión? [videograbación]. Lima: Gestión TV y SMV. Consulta: 22 de enero de 2015.
www.gestion.pe/tu-dinero/que-son-fondos-inversion-2107375



PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
ESCUELA DE POST GRADO
MAESTRÍA EN DERECHO BANCARIO Y FINANCIERO



Tesis para optar al grado de magister en derecho bancario y financiero con mención en
regulación bancaria

Promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario a través del uso del
fideicomiso

ALUMNA

GISELLA RUTH VELÁSQUEZ PALMA

ASESOR

CARLOS ENRIQUE MENESES CAMARGO

I. ANEXOS

Anexo N° 1: Activos invertidos por las Empresas de Servicios Fiduciarios en Perú

Fideicomisos por Empresas de Servicios Fiduciarios			
Al 30 de noviembre de 2014			
(En miles de nuevos soles)			
Empresas	Activos de Fideicomisos	Pasivos de Fideicomisos	Ingresos
			Fideicomisos
La Fiduciaria	15,492,345	15,490	14,863
FIDUPERÚ	1,033,669	546,032	3,153
TOTAL EMPRESAS FIDUCIARIAS	16,526,014	561,522	18,015
NOTA: Información obtenida del Balance del Comprobación.			
Fuente: SBS			



Anexo N° 2: Matriz de resoluciones de Indecopi

Resumen

	2012	2013	2014	TOTAL	%
Total de resoluciones emitidas:	146	163	196	505	100%
Muestra analizada:	22	38	55	115	23%

MATERIA EN CONFLICTO	2012	2013	2014	TOTAL
Existencia de defectos	11	26	44	81
Entrega de inmueble fuera de plazo acordado	7	9	8	24
Denegación de devolución de dinero (separación, cuota inicial, penalidad)	5	9	4	18
Saneamiento del inmueble	3	7	8	18
Falta de entrega de documentos	0	3	9	12
Información falsa o falta de información	2	4	4	10
Inmuebles construidos de forma distinta a los planos	0	0	4	4
Falta de entrega de inmueble	2	1	0	3
No culminación de obra	2	1	0	3
Falta de entrega de carta fianza	0	0	2	2
Demora en el inicio de construcción	0	1	1	2
Cobro indebido	0	0	2	2
Terminación sin justa causa	0	1	0	1
Falta de mantenimiento	0	0	1	1
Pago de tributos	1	0	0	1
Trámites de inscripción de inmueble en RR.PP	1	0	0	1

MATRIZ: Denuncias contra las inmobiliarias ante Indecopi - 2012
Todas las resoluciones han sido emitidas por la Sala de Defensa de la Competencia Nº 2 del Tribunal del INDECOPI

N°	RES	EXP	DENUNCIANTE	DENUNCIADO	MATERIA	UBICACIÓN DE INMUEBLE	MATERIA DE CONFLICTO	FALLO	SANCIÓN
1	072-2013/S C2	680-2011/C PC	JUSTINO GALLEGOS ZANABRIA ALEJANDRA SOTOMAYOR DE GALLEGOS	INMOBILIARIA LUROSS S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de Jesús María.	Entrega de inmueble fuera de plazo. No culminación de obra. Falta de entrega de documentos. Saneamiento del inmueble.	La entrega tardía del inmueble. Existencia de fisuras y rajaduras en distintas áreas del inmueble. Entrega de una habitación con techo parcial, pues la denunciada no cumplió con entregar el cuarto dormitorio ofrecido a los denunciante en el contrato de compraventa. Falta de entrega oportuna de la declaratoria de fábrica, independización del inmueble y Reglamento Interno de la propiedad. Omisión en el levantamiento de la hipoteca. Entre otras.	3 UIT
2	0140-2013/S C2	1736-2009/C PC	FERNANDO CARLOS VINICIO VALDIVIA CORREA	CONSTRUCTORES INTERAMERICANOS S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Pueblo Libre.	Existencia de defectos.	La Sala declaró fundada la denuncia contra la Constructora por infracción del art. 8º de la Ley de Protección al Consumidor, pues consideró que no había desvirtuado su responsabilidad por los defectos verificados en las paredes del inmueble del denunciante.	Amonestación
3	0300-2013/S C2	0654-2011/C PC	CARLA MELISA ROMERO RIBEIRO RENZO ALEXIS ROMERO RIBEIRO MAIRA	INMOBILIARIA RECEDICO S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de Miraflores	No haber culminado los trámites de independización de los bienes	La Sala confirmó la Resolución por la cual se sancionó a la inmobiliaria por falta de culminación de los trámites de independización de los bienes inmuebles materia de	37,10 UIT

			CINTIA ROMERO RIBEIRO y otros.				inmuebles materia de compraventa. Existencia de defectos.	compraventa, asimismo, le dio la razón por la entrega defectuosa del inmueble a los denunciantes.	
4	047-0-2013/S-C2	113-2010/ILN-CPC	MOISÉS FERNANDO MORÓN ZAMORA JUAN CARLOS ESCOBAR CÓRDOVA JOSÉ GREGORIO BERNAL SILVA y otros.	NSM CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES. DESPERFECTOS ATENCIÓN DE RECLAMOS	Lima, distrito de San Miguel.	Entrega de inmueble fuera del plazo acordado por las partes. Falta de pago de penalidades, de entrega de llaves y falta de levantamiento de hipotecas. Existencia de defectos.	La Sala confirmó la resolución de la Comisión que declaró fundada la denuncia interpuesta contra el denunciado al haberse acreditado que no cumplió con: (i) instalar el ascensor proyectado; (ii) instalar las barandas de seguridad en el ingreso para discapacitados; (iii) instalar el sistema contra incendios; (iv) instalar las cajas montantes para la instalación de teléfono y cable; (v) construir los pozos de tierra; (vi) levantar la hipoteca sobre el terreno del edificio; (vii) pagar el servicio de agua del mes de febrero de 2009; (viii) pagar a uno de los denunciantes la penalidad por demorar la entrega de sus inmuebles; (ix) entregar oportunamente a unos de los denunciantes sus inmuebles; (x) entregar a unos de los denunciantes las llaves de sus depósitos; y, (xi) atender los reclamos. Se revocó la resolución en el extremo referido a que la denunciada no habría tramitado el certificado de numeración del estacionamiento y reformándola se declara infundada, toda vez que los denunciantes no acreditaron tal defecto.	69 UIT

5	048 1- 201 3/S C2	227- 201 2/C PC	ROBERTO CARLOS MANTILLA VELAZCO	AKMI PROYECTOS E INVERSIONES S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Jesús María.	<p>Venta de un inmueble (departamento) construido sobre un predio en cuyo asiento registral se inscribió anotaciones de demanda judicial y de embargo, las cuales no fueron informadas al demandante al celebrar el contrato de compra venta. Falta de entrega de la cuota inicial pagada por el demandante.</p>	<p>La Sala confirmó la Resolución por la cual se sancionó a la inmobiliaria por venta con inmueble con problemas legales, las cuales no fueron informadas al demandante. Un consumidor que adquiere un bien inmueble, y en cuyo contrato se señala que el mismo se encuentra libre de gravámenes, cargas, medidas judiciales o extrajudiciales; no esperaría que el terreno donde se realizará la construcción de su departamento posea litigios y anotaciones de demandas, con el riesgo que tal circunstancia puede implicar una traba para el pleno ejercicio de sus derechos de disfrute y disposición del bien.</p>	30,4 UIT
6	089 8- 201 3/S C2	146 7- 201 1/C PC	EDGAR ALFONSO CABANILLAS SALAZAR	GRUPO ACUARIO CONTRATISTAS GENERALES S.A.C.	IDONEIDAD EN LA INFORMACIÓN	Provincia de Chiclayo, distrito de Pimentel.	<p>La denunciada no informó sobre la existencia de un fideicomiso que afectaba los inmuebles adquiridos por el denunciante. La denunciada no cumplió con otorgar</p>	<p>Se encontró responsable a la Empresa Inmobiliaria, pues en el contrato de compra venta nunca se informó sobre la existencia del fideicomiso. Posteriormente lo hace a través de e-mail, pero no de forma oportuna. Tanto las escrituras públicas como la inscripción de las mismas, se hicieron en un tiempo no razonable, por ello se encontró responsabilidad en la inmobiliaria.</p>	5,8 UIT

							las escrituras públicas de los inmuebles que adquirió así como realizar la inscripción de los inmuebles adquiridos por el denunciante.	
7	097 7- 201 3/S C2	560- 201 2/C PC	CHRISTIAN FELIPE BUSTAMANTE BALLÓN	INVERSIONES INMOBILIARIA S DE LA GALICIA S.A.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdal ena del Mar.	Falta de independizaci ón de departamento y estacionamie ntos vendidos.	Se revoca la resolución de la Comisión que declaró fundada la denuncia contra el denunciado respecto a la falta de independización de los inmuebles que vendió al denunciante; y, reformándola, se declaró infundada la misma, al haberse acreditado que la demora de dicho trámite se debió a causas no imputables a la denunciada.
8	010 09- 201 3/S C2	036 1- 201 1/C PC	LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR LOS SEÑORES LUIS MIGUEL PIGATI SERKOVIC Y GIULIANA ALDINA BONE BERETTA IGOR BRACA VASCONCELOS CRUZ y otros.	LLOSA & ASOCIADOS S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de Miraflo res	Existencia de defectos.	La sala confirmó la resolución de la Comisión en el sentido de que la inmobiliaria no cumplió con pintar la fachada principal y posterior del edificio principal conforme a lo ofrecido, no cumplió con efectuar los servicios de frotachado en el piso del estacionamiento y por la existencia de defectos en el funcionamiento del sistema levadizo de la puerta del garaje. Ello, en tanto dichos defectos quedaron acreditados dentro del procedimiento.

9	011 12- 201 3/S C2	196 8- 201 0/C PC	LUIS ARLES AGUIRRE ALTAMIRANO	CONSTRUCTO RA E INMOBILIARIA ICASA S.A.C.	IDONEIDAD		Retención de dinero por concepto de separación de inmuebles.	Se confirma la resolución de la Comisión que declaró infundada la denuncia contra el denunciado, al no haber quedado acreditado el presunto cambio unilateral de las condiciones pactadas para la adquisición de inmuebles; y, al haberse constatado que realizó una retención válida de los US\$ 2 000,00 que el denunciante entregó por concepto de separación de los mismos.	-
10	011 13- 201 3/S C2	200- 201 0/C PC	VICTOR EUGENIO GARCIA PORTOCARRER O ADELA LIBERTAD VALDIVIA DE GARCIA	Q'ALLPA PROMOTORE S INMOBILIARIO S S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de San Isidro.	Existencia de defectos. Saneamiento registral.	La Sala confirma la resolución de la comisión por la cual se declaró fundada la denuncia contra inmobiliaria al acreditarse que no cumplió con: reubicar la lavandería en la zona de estacionamiento; reemplazar la puerta del estacionamiento por una pared; nivelar el piso y construcción de una pared entre el estacionamiento y patio principal; verificar el cerco eléctrico; verificar la línea de gas; revisar de luces y tomacorrientes; cambiar la mayólica rajada y efectuar tardíamente el saneamiento registral de los inmuebles adquiridos (declaratoria de fábrica, independización y el reglamento interno).	7,25 UIT

11	011 15- 201 3/S C2	266 7- 201 0/C PC	VLADIMIR EDGARDO APAZA RONDÓN	GMV S.A.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES. DESPERFECTOS	Lima.	Existencia de defectos en la obra.	La Sala confirmó la resolución de la Comisión al considerar que se había acreditado que la constructora entregó al denunciante un inmueble que al momento de su entrega presentó los desperfectos como: una distribución distinta a la pactada, puerta principal descuadrada, áreas sin pintura en los baños, piso desnivelado del cuarto de servicio, defectos en las puertas de los dormitorios, etc.	3,20 UIT
12	013 08- 201 3/S C2	320 7- 201 0/C PC	JUNTA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO COLMENARES	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS ÁLAMOS S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Pueblo Libre.	Falta de instalación de sistemas u otros. Existencia de defectos en obra. Falta de entrega de documentos.	La Sala confirmó la resolución de la Comisión al verificarse que la inmobiliaria no cumplió con: instalación del gabinete y la bomba contra incendios en cada piso del edificio, la instalación de un sistema de seguridad en los vidrios crudos de los departamentos que dan hacia áreas de circulación; el cambio y ampliación de las luces de emergencia del edificio; las reparaciones correspondientes a las rajaduras que se presentaron en las áreas comunes y en el exterior del edificio; la independización de los aires del edificio pues no informó a los compradores que los mismos fueron transferidos a un tercero; la instalación del sistema de gas en el edificio; la entrega del manual de uso del propietario; etc.	12 UIT

13	014 16- 201 3/S C2	110 2- 201 1/C PC	CECILIA ROXANA ROSSELL CASTRO	A.C.R. CONSTRUCTO RA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Miraflores	Demora en entrega de inmueble (departament o) y existencia de defectos.	La Sala confirmó la resolución de la Comisión al verificarse que la inmobiliaria demoró en la entrega del departamento; por la existencia de grietas y desnivel en el piso parquetón de la sala comedor y de la sala de huéspedes; existencia de rajaduras en techos y paredes de la sala comedor, habitación principal y habitación de servicio.	10,4 UIT
14	016 56- 201 3/S C2	507- 201 1/C PC	FELIPE CARLOS DANJOY YANES GABRIELA CAROLINA CAMPOS BERNUY ELSA VIRGINIA CHING LAOS JUDY GLADYS SAM FERRARI CARLOS JAVIER ROMERO TRONCOSO TANIA SOFIA BURGA NUÑEZ DE LA TORRE TATIANA MAGALLY PEÑA COLLANTES MARÍA ROSA MIRTHA MORENO AGUILAR ROSALÍA OTILIA VALIENTE SALVATIERRA	INVERSIONES ABA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdalena de Mar.	Defectos en la obra.	La Sala confirmó la resolución de la Comisión al verificarse que la inmobiliaria entregó departamento con defectos en el departamento y en el estacionamiento; e incumplió de recubrir los ascensores de la edificación, incumplió en inscribir los estacionamientos a nombre de los nuevos propietarios; existencia de defectos en las áreas comunes del edificio.	49 UIT

15	011 08- 201 3/S C2	019 3- 201 2/C PC	RODOLFO JAVIER MOSCOSO GRADOS	INVERFINA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima.	Defectos en la obra.	Se confirmó la resolución de la Comisión que declaró fundada la denuncia el denunciado, al haberse acreditado que el piso parquet del inmueble (departamento) transferido al denunciante presentaba defectos y que existían fisuras en diversos ambientes del mismo.	3 UIT
16	011 39- 201 3/S C2	055 7- 201 2/C PC	CARLOS JAVIER ROSAS MENDOZA	CONSTRUCTO RA PERUVEN S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de San Borja.	Demora en entrega de inmueble (departament o) y existencia de defectos.	Se revocó la resolución de la Comisión que declaró fundada la denuncia contra el denunciado; y, en consecuencia, se declaró infundada la misma, al haberse acreditado que dicha empresa no incurrió en infracción alguna respecto de los acabados del inmueble del denunciante. Asimismo, se declara la nulidad parcial de la resolución en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Constructora Peruvén S.A.C. en lo que concierne a los defectos del piso del inmueble, debido a que la primera instancia no actuó los medios probatorios suficientes a fin de determinar dicho presunto hecho infractor; y, en consecuencia, se ordenó a dicha instancia que realice las actuaciones necesarias para esclarecer los hechos materia de denuncia y que le permitan emitir un pronunciamiento motivado.	-
17	013 88- 201 3/S C2	195 4- 201 0/C PC	JUNTA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO TOMÁS RAMSEY	COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL MAGDALENA S.A.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdal ena del Mar.	Entrega de inmueble con metraje distinto al pactado.	Se confirmó la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Compañía Inmobiliaria y Comercial Magdalena S.A., al haber quedado acreditado que el	4 UIT

								ascensor entregado no correspondió con lo que fue ofrecido a la denunciante.	
18	013 77- 201 3/S C2	328 6- 201 0/C PC	JUAN OSCAR INGA HUAMANÍ FLOR ELIZABETH CONSUELO GONZÁLES CASTILLO ROSA RITA LIGARDA MIRANDA MARIANO ROBERTO FLORES RODRÍGUEZ ELIZABETH LISETH LEÓN ZÁRATE LUIS ENRIQUE CASTRO VIGO	CONSTRUCTO RA E INMOBILIARIA JAVIER ESPINOZA MEDINA S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Pueblo Libre.	Entrega de inmueble con metraje distinto al pactado.	Se confirmó la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Constructora e Inmobiliaria Javier Espinoza Medina S.A.C. en el extremo referido a haber entregado a los denunciantes departamentos con un área menor a la ofrecida.	8 UIT
19	014 16- 201 3/S C2	110 2- 201 1/C PC	CECILIA ROXANA ROSSELL CASTRO	A.C.R. CONSTRUCTO RA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Miraflores	Entrega de inmueble fuera de plazo acordado. Existencia de defectos en la obra.	Se confirmó la resolución venida en grado. La misma declaró fundada en parte la denuncia contra A.C.R. Constructora S.A.C. en los extremos: (i) la demora en la entrega del departamento; (ii) las grietas y desnivel en el piso parquetón de la sala comedor y de la sala de huéspedes; y, (iii) las rajaduras en techos y paredes de la sala comedor, habitación principal y habitación de servicio.	10,4 UIT
20	015 59- 201 3/S C2	054- 201 0/C PC	MIRELLA ROXANA PALMA GARCÍA FLORA EUDES GARCÍA SALAS	CONSTRUCTO RA E INMOBILIARIA SAN LUIS S.A. GRUPO DE	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de Pueblo Libre.	Demora en inicio de construcción. Negación de devolución de	Se confirmó la resolución venida en grado, que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Constructora e Inmobiliaria San Luis S.A. debido a que: (i) no	41,25 UIT

			HAYDEE CLAVELINA VICENTE AYLLÓN LOTTY JESÚS LÁZARO CAMILOAGA EDITH LINA TORRES GAMARRA AURELIA ESPERANZA DÁVILA LUNA MILAGROS JANET LUCERO QUISPE ALICIA NANCY ZEVALLOS NEGRON ANGÉLICA MALCA RAMÍREZ DE GIRALDO	PLANO S.A.C.			pagos efectuados. Falta de información sobre modificacione s en el proyecto.	cumplió con iniciar las obras de demolición y posterior construcción del proyecto inmobiliario denominado “Condominio Residencial Santa Rosa” en la fecha acordada; (ii) se negó a efectuar la devolución de los montos cancelados por las denunciantes por concepto de separación de inmueble y pago de cuota inicial; y, (iii) modificó la cantidad de pisos del proyecto materia de denuncia.	
21	015 54- 201 3/S C2	322 0- 200 8/C PC	FERNANDO FUJIMOTO HASEGAWA CECILIA FUJIMOTO HASEGAWA	CONSTRUCTO RA E INMOBILIARIA ICASA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdal ena del Mar.	Entrega de inmueble con metraje distinto al pactado.	Se confirmó la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Constructora e Inmobiliaria Icasa S.A.C., al haberse acreditado que entregó a los denunciantes un estacionamiento con medidas menores a las establecidas legalmente.	10 UIT

22	016 56- 201 3/S C2	507- 201 1/C PC	FELIPE CARLOS DANJOY YANES GABRIELA CAROLINA CAMPOS BERNUY ELSA VIRGINIA CHING LAOS JUDY GLADYS SAM FERRARI CARLOS JAVIER ROMERO TRONCOSO TANIA SOFIA BURGA NUÑEZ DE LA TORRE TATIANA MAGALLY PEÑA COLLANTES MARÍA ROSA MIRTHA MORENO AGUILAR ROSALÍA OTILIA VALIENTE SALVATIERRA	INVERSIONES ABA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdal ena del Mar.	Existencia de defectos.	Se confirma la Resolución 438- 2012/CPC que declaró fundada la denuncia contra Inversiones ABA S.A.C. al haberse verificado: (i) los defectos en el departamento y en el estacionamiento entregados (ii) el incumplimiento de la empresa de recubrir los ascensores de la edificación; (iii) la inscripción de los estacionamientos a nombre de la empresa; (iv) la falta de atención a la carta de la señora Tatiana Magally Peña Collantes; y, (v) existencia de defectos en las áreas comunes del edificio.	49 UIT
23	018 00- 201 3/S C2	141 8- 201 1/C PC	PATRICIA MILAGROS AHUMADA RAMOS	ACTIVOS PERUANOS S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Santiag o de Surco.	Entrega de inmueble fuera de plazo acordado. Existencia de defectos en la obra.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta por la señora Patricia Milagros Ahumada Ramos contra Activos Peruanos S.A.C., al haberse acreditado que: (i) la denunciada no cumplió con entregar el departamento de la denunciante en la fecha estipulada; y, (ii) el inmueble adquirido presentaba defectos en el acabado que no fueron reparados.	5,40 UIT

24	017 99- 201 3/S C2	242- 201 2/C PC	OSCAR PONCE DE LEÓN SALAS	T&C CONSTRUCTO RES S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de San Isidro.	Entrega de inmueble fuera de plazo acordado. Negación de pagar penalidad por incumplimient os.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Oscar Ponce de León Salas contra T&C Constructores S.A.C., al haberse acreditado que la denunciada se negó a efectuar el pago de la penalidad estipulada en el contrato de compraventa respectivo.	5 UIT
25	025 38- 201 3/S C2	173 3- 201 1/C PC	DUGMET REBATA TRELLES RAQUEL TELLO CABELLO	INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Caraba ylo.	Incumplimient o en la entrega del inmueble (lote) y devolución de dinero adelantado. Falta de atención de reclamos.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Inversiones Centenario S.A.A., al haberse acreditado que la denunciada no cumplió con devolver el dinero pagado por el inmueble según lo pactado en el contrato de compraventa respectivo. Asimismo, se revoca la resolución venida en grado que declaró infundada la denuncia contra Inversiones Centenario S.A.A., en el extremo referido a la falta de atención de la carta de reclamo del 30 de mayo de 2011; y, reformándola, se declara fundado dicho extremo, al haberse acreditado que la denunciada no atendió dicho reclamo en el plazo legalmente establecido para tal efecto.	2 UIT

26	027 80- 201 3/S C2	602- 201 2/C PC	YOLANDA LUCIA ESPINOZA TORRES	INVERSIONES INMOBILIARIA S DEL ADRIÁTICO S.A.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Miraflores	Existencia de defectos en inmueble (departament o) entregado.	Se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Inversiones Inmobiliarias del Adriático S.A., toda vez que la denunciada no desvirtuó su responsabilidad respecto de los defectos verificados en el inmueble de la señora Yolanda Lucía Espinoza Torres. Asimismo, se confirma la resolución apelada en el extremo que declaró infundada la denuncia, en tanto la denunciada acreditó haber respondido el requerimiento de información formulado por la señora Yolanda Lucía Espinoza Torres	2 UIT
27	017 80- 201 3/S C2	398- 201 /CP C	BETTY AURORA GARAY LLOREDA VDA. DE FAURA JUAN MANUEL PACHECO ZEBALLOS JUANA MARÍA LOURDES HERMOZA DE PACHECO JORGE AUGUSTO MARTÍNEZ ROJAS y otros.	PROMOTORA INMOBILIARIA LUXOR PRECURSORE S S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Santiago o de Surco.	Saneamiento del inmueble. Existencia de defectos.	Se confirma la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Promotora Inmobiliaria Luxor Precursores S.A.C., al haberse acreditado que: (i) no cumplió con inscribir la Declaratoria de Fábrica, el Reglamento Interno y la independización de los inmuebles que transfirió a los denunciados; (ii) no les entregó los planos "As build", que debían ser aprobados por la Municipalidad de Santiago de Surco; (iii) no atendió la carta de reclamación del 3 de diciembre de 2010; y, (iv) entregó la edificación que comprendía los inmuebles de los denunciados con una serie de defectos en sus áreas comunes.	8 UIT

28	029 21- 201 3/S C2	486- 201 2/C PC	CARLOS ALBERTO NAZARIO MELGAREJO	INVERSIONES INMOBILIARIA S DE LA PATAGONIA S.A.	IDONEIDAD INMUEBLES NULIDAD	Lima, distrito de Miraflores	Saneamiento (falta de independizaci ón).	La Sala confirmó la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Inversiones Inmobiliarias de la Patagonia S.A.C., en el extremo referido a la falta de independización del departamento N° 2001, el estacionamiento N° 15 y el depósito N° 6, adquiridos por el denunciante.	4 UIT
29	029 15- 201 3/S C2	606- 201 2/C PC	CARMEN ELENA TOYOHAMA GUSHIKEN	EDIFICA CONSTRUCTO RES S.A.C.	IDONEIDAD INMUEBLES	Lima, distrito de Santiago o de Surco.	Existencia de defectos.	Se confirmó la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada por la señora Carmen Elena Toyohama Gushiken contra Edifica Constructores S.A.C en tanto: (i) la denunciada no ha desvirtuado su responsabilidad por las fisuras en el departamento de la denunciante; y, (ii) el mueble de la cocina del departamento de la denunciante no fue sellado adecuadamente generando que aparezcan filtraciones de agua.	3 UIT
30	031 71- 201 3/S C2	143 1- 201 2/C PC	CAROL DEL ROCÍO MOSTACCERO VIGO	RODACS CONSTRUCTO RES S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLE	Lima, distrito de San Borja.	No devolución de dinero por concepto de separación de inmueble.	Se confirmó la resolución venida en grado, que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Rodacs Constructores S.A.C., dado que se negó a efectuar la devolución del monto cancelado por la denunciante por concepto de separación de inmueble. Asimismo, se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Rodacs Constructores S.A.C., al haberse acreditado que el denunciado no cumplió con	5 UIT

								atender la carta de reclamo de la denunciante.	
31	033 14- 201 3/S C2	331 4- 201 3/S PC- IND EC OPI	CARMELA JACINTA GÓMEZ BLANCO REYNALDO ARIANO ABIA ARRIETA MARÍA ISABEL GÓMEZ LEÓN	GIOCONDA MILAGROS CABREJOS CAMACHO JORGE JUAN CABREJOS CAMACHO	IDONEIDAD DEBER DE INFORMACIÓN	Callao, distrito de La Colonia I.	Existencia de defectos. Información incompleta. Falta de entrega de documentos. Falta de saneamiento de inmuebles.	Se confirmó la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia presentada por los denunciante contra la señora Gioconda Milagros Cabrejos Camacho y el señor Jorge Juan Cabrejos Camacho en tanto se han acreditado que en los departamentos de los denunciante presentan una serie de desperfectos que no fueron subsanados por los proveedores; los proveedores no informaron a los denunciante respecto a las características de los bienes comunes del edificio; los denunciado no cumplieron con entregar a los consumidores, al momento de suscribir el contrato de compraventa, copia del proyecto o anteproyecto inmobiliario aprobado, ni de los planos de distribución y arquitectura del edificio del cual forman parte sus departamentos; los denunciado no cumplieron con el saneamiento de los inmuebles de los denunciante; entre otros.	114 UIT
32	033 82- 201 3/S C2	300 4- 201 2/C PC	NANCY ELVIRA WONG GONZÁLES	ACTIVOS PERUANOS S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Santiago o de Surco.	Entrega de inmueble fuera del plazo acordado por las partes. Existencia de defectos.	Se confirmó la resolución venida en grado en los extremos que declararon fundada la denuncia interpuesta contra Activos Peruanos S.A.C., al haber quedado acreditado que: no cumplió con entregar en el plazo acordado el departamento 209 del edificio Manu 3, que fue	3,3 UIT

								adquirido por la denunciante; y, existió un desperfecto en el funcionamiento de uno de los seguros de las ventanas del departamento adquirido por la denunciante.	
33	034 51-201 3/S C2	682-201 2/C PC	CARLOS ENRIQUE CHÁVEZ RUÍZ JESIKA OFELIA MELÉNDEZ CASTILLO	INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdalena del Mar.	Falta de información sobre proyecto. Existencia de defectos.	Se confirmó la resolución venida en grado en los extremos que declararon fundada la denuncia interpuesta contra Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A., al haber quedado acreditado que: (i) sobre el departamento de los denunciados se construyó una terraza perteneciente a un departamento contiguo, desconociendo lo ofrecido inicialmente por la denunciada; y, (ii) existieron grietas al interior del departamento adquirido por los denunciados.	4 UIT
34	034 50-201 3/S C2	230 9-201 2/C PC	KATHERINE CYNTHIA CARLÍN SOLANO	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CARPIO S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de Santiago de Surco.	Terminación sin justa causa del contrato de construcción de inmueble.	Se confirmó la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Constructora e Inmobiliaria Carpio S.A.C., al haber quedado acreditado que la denunciada decidió unilateralmente no continuar con la construcción del proyecto inmobiliario dentro del cual se encontraban ubicados el departamento, la cochera y el depósito que fueron separados por la denunciante.	5 UIT

35	035 24- 201 3/S C2	268 5- 201 2/C PC	LUCÍA TELMA OSORIO HUATUCO NOSKE ALFREDO PRÍNCIPE PATILLA	EDIFICA CONSTRUCTO RES S.A.C.	MEDIDA CAUTELAR	Lima, distrito de Santiag o de Surco.	Existencia de defectos.	Se confirmó la Resolución 4501-2012/CPC, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor - Sede Lima Sur N°, que ordenó como medida cautelar que Edifica Constructores S.A.C. cumpla con poner a disposición de la señora Lucía Telma Osorio Huatuco y el señor Noske Alfredo Príncipe Patilla un departamento de similares características y proporciones al adquirido por los denunciantes, el mismo que deberá encontrarse en un edificio ubicado en una zona aledaña al departamento adquirido, responsabilizándose por efectuar el pago del arrendamiento mientras dure el procedimiento, además de cubrir los gastos de mudanza que ello demande.	-
36	035 91- 201 3/S C2	249 9- 201 2/C PC	SILVANA MARÍA ISABEL UCEDA GARCÍA	LA MURALLA INVERSIONES INMOBILIARIA S S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Surquill o.	Incumplimient o en el pago de penalidad. Existencia de defectos.	Se confirmó la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada por la señora Silvana María Isabel Uceda García contra La Muralla Inversiones Inmobiliarias S.A.C., al haber quedado acreditado que la denunciada no cumplió con efectuar el pago de la penalidad pactada. Asimismo, se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia contra La Muralla Inversiones Inmobiliarias S.A.C., en tanto la denunciada no cumplió con reparar los desperfectos del baño principal del departamento adquirido por	3,5 UIT

								la denunciante.	
37	035 87- 201 3/S C2	130 2- 201 2/C PC	VÍCTOR HUGO HUALPA BENDEZÚ	VIDA ARMONÍA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLE DESPERFECTOS	Lima.	Existencia de defectos.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Vida Armonía S.A.C., al haber quedado acreditado los defectos en las paredes y el piso del inmueble que adquirió el denunciante.	2 UIT
38	035 81- 201 3/S C2	254- 201 3/C PC	OLGA SALCEDO SAKATA	G & A INVERSIONES INMOBILIARIA S S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Surquillo.	Denegación de devolución por concepto de separación de inmueble.	Se revocó la resolución venida en grado que declaró infundada la denuncia contra G & A Inversiones Inmobiliarias S.A.C. y, reformándola, se declara fundada la misma en tanto el proveedor no cumplió con devolver el dinero pagado por concepto de separación del inmueble. De otro lado, se confirma la resolución venida en grado que declaró infundada la denuncia contra G & A Inversiones Inmobiliarias S.A.C., en el extremo referido a que el proveedor no habría incluido en el documento que debía entregarse dobladas las arras en caso de desistimiento.	2 UIT

MATRIZ: Denuncias contra las inmobiliarias ante Indecopi - 2013

Todas las resoluciones han sido emitidas por la Sala de Defensa de la Competencia Nº 2 del Tribunal del INDECOPI

Nº	RES.	EXP.	DENUNCIANTE	DENUNCIADO	MATERIA	UBICACIÓN DE INMUEBLE	MATERIA DE CONFLICTO	FALLO	SANCIÓN
1	072-2013/S C2	680-2011/CP C	JUSTINO GALLEGOS ZANABRIA ALEJANDRA SOTOMAYOR DE GALLEGOS	INMOBILIARIA LUROSS S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de Jesús María.	Entrega de inmueble fuera de plazo. No culminación de obra. Falta de entrega de documentos. Saneamiento del inmueble.	La entrega tardía del inmueble. Existencia de fisuras y rajaduras en distintas áreas del inmueble. Entrega de una habitación con techo parcial, pues la denunciada no cumplió con entregar el cuarto dormitorio ofrecido a los denunciantes en el contrato de compraventa. Falta de entrega oportuna de la declaratoria de fábrica, independización del inmueble y Reglamento Interno de la propiedad. Omisión en el levantamiento de la hipoteca.	3 UIT
2	0140-2013/S C2	1736-2009/CP C	FERNANDO CARLOS VINICIO VALDIVIA CORREA	CONSTRUCTORES INTERAMERICANOS S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Pueblo Libre.	Existencia de defectos.	La Sala declaró fundada la denuncia contra la Constructora por infracción del art. 8º de la Ley de Protección al Consumidor, pues consideró que no había desvirtuado su responsabilidad por	Amonestación

								los defectos verificados en las paredes del inmueble del denunciante.	
3	0300-2013/S C2	0654-2011/CP C	CARLA MELISA ROMERO RIBEIRO RENZO ALEXIS ROMERO RIBEIRO MAIRA CINTIA ROMERO RIBEIRO y otros.	INMOBILIARIA RECEDICO S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de Miraflores	No haber culminado los trámites de independización de los bienes inmuebles materia de compraventa. Existencia de defectos.	La Sala confirmó la Resolución por la cual se sancionó a la inmobiliaria por falta de culminación de los trámites de independización de los bienes inmuebles materia de compraventa, asimismo, le dio la razón por la entrega defectuosa del inmueble a los denunciantes.	37,10 UIT
4	0470-2013/S C2	113-2010/ILN -CPC	MOISÉS FERNANDO MORÓN ZAMORA JUAN CARLOS ESCOBAR CÓRDOVA JOSÉ GREGORIO BERNAL SILVA y otros.	NSM CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES. DESPERFECTOS ATENCIÓN DE RECLAMOS	Lima, distrito de San Miguel.	Entrega de inmueble fuera del plazo acordado por las partes. Falta de pago de penalidades, de entrega de llaves y falta de levantamiento de hipotecas. Existencia de defectos.	La Sala confirmó la resolución de la Comisión que declaró fundada la denuncia interpuesta contra el denunciado al haberse acreditado que no cumplió con: (i) instalar el ascensor proyectado; (ii) instalar las barandas de seguridad en el ingreso para discapacitados; (iii) instalar el sistema contra incendios; (iv) instalar las cajas montantes para la	69 UIT

								<p>instalación de teléfono y cable; (v) construir los pozos de tierra; (vi) levantar la hipoteca sobre el terreno del edificio; (vii) pagar el servicio de agua del mes de febrero de 2009; (viii) pagar a uno de los denunciante la penalidad por demorar la entrega de sus inmuebles; (ix) entregar oportunamente a unos de los denunciante sus inmuebles; (x) entregar a unos de los denunciante las llaves de sus depósitos; y, (xi) atender los reclamos.</p> <p>Se revocó la resolución en el extremo referido a que la denunciada no habría tramitado el certificado de numeración del estacionamiento y reformándola se declara infundada, toda vez que los denunciante no acreditaron tal defecto.</p>	
5	0481-2013/S C2	227-2012/CP C	ROBERTO CARLOS MANTILLA VELAZCO	AKMI PROYECTOS E INVERSIONES S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Jesús María.	Venta de un inmueble (departamento) construido sobre	La Sala confirmó la Resolución por la cual se sancionó a la inmobiliaria por venta	30,4 UIT

							<p>un predio en cuyo asiento registral se inscribió anotaciones de demanda judicial y de embargo, las cuales no fueron informadas al demandante al celebrar el contrato de compra venta. Falta de entrega de la cuota inicial pagada por el demandante.</p>	<p>con inmueble con problemas legales, las cuales no fueron informadas al demandante. Un consumidor que adquiere un bien inmueble, y en cuyo contrato se señala que el mismo se encuentra libre de gravámenes, cargas, medidas judiciales o extrajudiciales; no esperaría que el terreno donde se realizará la construcción de su departamento posea litigios y anotaciones de demandas, con el riesgo que tal circunstancia puede implicar una traba para el pleno ejercicio de sus derechos de disfrute y disposición del bien.</p>	
6	0898-2013/S C2	1467-2011/CP C	EDGAR ALFONSO CABANILLAS SALAZAR	GRUPO ACUARIO CONTRATISTAS GENERALES S.A.C.	IDONEIDAD EN LA INFORMACIÓN	Provincia de Chiclayo, distrito de Pimentel.	<p>La denunciada no informó sobre la existencia de un fideicomiso que afectaba los inmuebles adquiridos por el denunciante. La denunciada no cumplió con otorgar las escrituras públicas de los inmuebles</p>	<p>Se encontró responsable a la Empresa Inmobiliaria, pues en el contrato de compra venta nunca se informó sobre la existencia del fideicomiso. Posteriormente lo hace a través de e-mail, pero no de forma oportuna. Tanto las escrituras públicas</p>	5,8 UIT

							que adquirió así como realizar la inscripción de los inmuebles adquiridos por el denunciante.	como la inscripción de las mismas, se hicieron en un tiempo no razonable, por ello se encontró responsabilidad en la inmobiliaria.	
7	0977-2013/S C2	560-2012/CP C	CHRISTIAN FELIPE BUSTAMANTE BALLÓN	INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdalena del Mar.	Falta de independización de departamento y estacionamientos vendidos.	Se revoca la resolución de la Comisión que declaró fundada la denuncia contra el denunciado respecto a la falta de independización de los inmuebles que vendió al denunciante; y, reformándola, se declaró infundada la misma, al haberse acreditado que la demora de dicho trámite se debió a causas no imputables a la denunciada.	-
8	01009-2013/S C2	0361-2011/CP C	LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR LOS SEÑORES LUIS MIGUEL PIGATI SERKOVIC Y GIULIANA ALDINA BONE BERETTA IGOR BRACA VASCONCELOS CRUZ y otros.	LLOSA & ASOCIADOS S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de Miraflores	Existencia de defectos.	La sala confirmó la resolución de la Comisión en el sentido de que la inmobiliaria no cumplió con pintar la fachada principal y posterior del edificio principal conforme a lo ofrecido, no cumplió con efectuar los servicios de frotachado en el piso del estacionamiento y por la existencia de defectos en el funcionamiento del	2 UIT

								sistema levadizo de la puerta del garaje. Ello, en tanto dichos defectos quedaron acreditados dentro del procedimiento.	
9	01112-2013/S C2	1968-2010/CP C	LUIS ARLES AGUIRRE ALTAMIRANO	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ICASA S.A.C.	IDONEIDAD		Retención de dinero por concepto de separación de inmuebles.	Se confirma la resolución de la Comisión que declaró infundada la denuncia contra el denunciado, al no haber quedado acreditado el presunto cambio unilateral de las condiciones pactadas para la adquisición de inmuebles; y, al haberse constatado que realizó una retención válida de los US\$ 2 000,00 que el denunciante entregó por concepto de separación de los mismos.	-
10	01113-2013/S C2	200-2010/CP C	VICTOR EUGENIO GARCIA PORTOCARRER O ADELA LIBERTAD VALDIVIA DE GARCIA	Q'ALLPA PROMOTORES INMOBILIARIOS S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de San Isidro.	Existencia de defectos. Saneamiento registral.	La Sala confirma la resolución de la comisión por la cual se declaró fundada la denuncia contra inmobiliaria al acreditarse que no cumplió con: reubicar la lavandería en la zona de estacionamiento; reemplazar la puerta del estacionamiento por una pared; nivelar el piso y construcción	7,25 UIT

								de una pared entre el estacionamiento y patio principal; verificar el cerco eléctrico; verificar la línea de gas; revisar de luces y tomacorrientes; cambiar la mayólica rajada y efectuar tardíamente el saneamiento registral de los inmuebles adquiridos (declaratoria de fábrica, independización y el reglamento interno).	
11	01115-2013/S C2	2667-2010/CP C	VLADIMIR EDGARDO APAZA RONDÓN	GMV S.A.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES. DESPERFECTOS	Lima.	Existencia de defectos en la obra.	La Sala confirmó la resolución de la Comisión al considerar que se había acreditado que la constructora entregó al denunciante un inmueble que al momento de su entrega presentó los desperfectos como: una distribución distinta a la pactada, puerta principal descuadrada, áreas sin pintura en los baños, piso desnivelado del cuarto de servicio, defectos en las puertas de los dormitorios, etc.	3,20 UIT

12	01308-2013/S C2	3207-2010/CP C	JUNTA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO COLMENARES	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS ÁLAMOS S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Pueblo Libre.	Falta de instalación de sistemas u otros. Existencia de defectos en obra. Falta de entrega de documentos.	La Sala confirmó la resolución de la Comisión al verificarse que la inmobiliaria no cumplió con: instalación del gabinete y la bomba contra incendios en cada piso del edificio, la instalación de un sistema de seguridad en los vidrios crudos de los departamentos que dan hacia áreas de circulación; el cambio y ampliación de las luces de emergencia del edificio; las reparaciones correspondientes a las rajaduras que se presentaron en las áreas comunes y en el exterior del edificio; la independización de los aires del edificio pues no informó a los compradores que los mismos fueron transferidos a un tercero; la instalación del sistema de gas en el edificio; la entrega del manual de uso del propietario; etc.	12 UIT
----	-----------------	----------------	---	---	----------------------------------	---------------------------------	---	---	--------

13	01416-2013/S C2	1102-2011/CP C	CECILIA ROXANA ROSSELL CASTRO	A.C.R. CONSTRUCTORA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Miraflores	Demora en entrega de inmueble (departamento) y existencia de defectos.	La Sala confirmó la resolución de la Comisión al verificarse que la inmobiliaria demoró en la entrega del departamento; por la existencia de grietas y desnivel en el piso parquetón de la sala comedor y de la sala de huéspedes; existencia de rajaduras en techos y paredes de la sala comedor, habitación principal y habitación de servicio.	10,4 UIT
----	-----------------	----------------	-------------------------------	----------------------------	----------------------------------	------------------------------	--	---	----------

14	01656-2013/S C2	507-2011/CP C	FELIPE CARLOS DANJOY YANES GABRIELA CAROLINA CAMPOS BERNUY ELSA VIRGINIA CHING LAOS JUDY GLADYS SAM FERRARI CARLOS JAVIER ROMERO TRONCOSO TANIA SOFIA BURGA NUÑEZ DE LA TORRE TATIANA MAGALLY PEÑA COLLANTES MARÍA ROSA MIRTHA MORENO AGUILAR ROSALÍA OTILIA VALIENTE SALVATIERRA	INVERSIONES ABA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdalena del Mar.	Defectos en la obra.	La Sala confirmó la resolución de la Comisión al verificarse que la inmobiliaria entregó departamento con defectos en el departamento y en el estacionamiento; e incumplió de recubrir los ascensores de la edificación, incumplió en inscribir los estacionamientos a nombre de los nuevos propietarios; existencia de defectos en las áreas comunes del edificio.	49 UIT
15	01108-2013/S C2	0193-2012/CP C	RODOLFO JAVIER MOSCOSO GRADOS	INVERFINA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima.	Defectos en la obra.	Se confirmó la resolución de la Comisión que declaró fundada la denuncia el denunciado, al haberse acreditado que el piso parquet del inmueble (departamento) transferido al denunciante presentaba defectos y que existían fisuras en diversos ambientes del mismo.	3 UIT

16	01139-2013/S C2	0557-2012/CP C	CARLOS JAVIER ROSAS MENDOZA	CONSTRUCTORA PERUVEN S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de San Borja.	Demora en entrega de inmueble (departamento) y existencia de defectos.	Se revocó la resolución de la Comisión que declaró fundada la denuncia contra el denunciado; y, en consecuencia, se declaró infundada la misma, al haberse acreditado que dicha empresa no incurrió en infracción alguna respecto de los acabados del inmueble del denunciante. Asimismo, se declara la nulidad parcial de la resolución en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Constructora Peruvén S.A.C. en lo que concierne a los defectos del piso del inmueble, debido a que la primera instancia no actuó los medios probatorios suficientes a fin de determinar dicho presunto hecho infractor; y, en consecuencia, se ordenó a dicha instancia que realice las actuaciones necesarias para esclarecer los hechos materia de denuncia y que le permitan emitir un pronunciamiento	-
----	-----------------	----------------	-----------------------------	-----------------------------	----------------------------------	------------------------------	--	---	---

								motivado.	
17	01388-2013/S C2	1954-2010/CP C	JUNTA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO TOMÁS RAMSEY	COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL MAGDALENA S.A.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdalena del Mar.	Entrega de inmueble con metraje distinto al pactado.	Se confirmó la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Compañía Inmobiliaria y Comercial Magdalena S.A., al haber quedado acreditado que el ascensor entregado no correspondió con lo que fue ofrecido a la denunciante.	4 UIT
18	01377-2013/S C2	3286-2010/CP C	JUAN OSCAR INGA HUAMANÍ FLOR ELIZABETH CONSUELO GONZÁLES CASTILLO ROSA RITA LIGARDA MIRANDA MARIANO ROBERTO FLORES RODRÍGUEZ ELIZABETH LISETH LEÓN ZÁRATE LUIS ENRIQUE CASTRO VIGO	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA JAVIER ESPINOZA MEDINA S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Pueblo Libre.	Entrega de inmueble con metraje distinto al pactado.	Se confirmó la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Constructora e Inmobiliaria Javier Espinoza Medina S.A.C. en el extremo referido a haber entregado a los denunciantes departamentos con un área menor a la ofrecida.	8 UIT

19	01416-2013/S C2	1102-2011/CP C	CECILIA ROXANA ROSSELL CASTRO	A.C.R. CONSTRUCTORA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Miraflores	Entrega de inmueble fuera de plazo acordado. Existencia de defectos en la obra.	Se confirmó la resolución venida en grado. La misma declaró fundada en parte la denuncia contra A.C.R. Constructora S.A.C. en los extremos: (i) la demora en la entrega del departamento; (ii) las grietas y desnivel en el piso parquetón de la sala comedor y de la sala de huéspedes; y, (iii) las rajaduras en techos y paredes de la sala comedor, habitación principal y habitación de servicio.	10,4 UIT
20	01559-2013/S C2	054-2010/CP C	MIRELLA ROXANA PALMA GARCÍA FLORA EUDES GARCÍA SALAS HAYDEE CLAVELINA VICENTE AYLLÓN LOTTY JESÚS LÁZARO CAMILOAGA EDITH LINA TORRES GAMARRA AURELIA ESPERANZA DÁVILA LUNA MILAGROS JANET LUCERO QUISPE	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SAN LUIS S.A. GRUPO DE PLANO S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de Pueblo Libre.	Demora en inicio de construcción. Negación de devolución de pagos efectuados. Falta de información sobre modificaciones en el proyecto.	Se confirmó la resolución venida en grado, que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Constructora e Inmobiliaria San Luis S.A. debido a que: (i) no cumplió con iniciar las obras de demolición y posterior construcción del proyecto inmobiliario denominado "Condominio Residencial Santa Rosa" en la fecha acordada; (ii) se negó a efectuar la devolución de los montos cancelados	41,25 UIT

			ALICIA NANCY ZEVALLOS NEGRON ANGÉLICA MALCA RAMÍREZ DE GIRALDO					por las denunciantes por concepto de separación de inmueble y pago de cuota inicial; y, (iii) modificó la cantidad de pisos del proyecto materia de denuncia.	
21	01554-2013/S C2	3220-2008/CP C	FERNANDO FUJIMOTO HASEGAWA CECILIA FUJIMOTO HASEGAWA	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ICASA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdalena del Mar.	Entrega de inmueble con metraje distinto al pactado.	Se confirmó la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Constructora e Inmobiliaria Icasa S.A.C., al haberse acreditado que entregó a los denunciantes un estacionamiento con medidas menores a las establecidas legalmente.	10 UIT

22	01656-2013/S C2	507-2011/CP C	FELIPE CARLOS DANJOY YANES GABRIELA CAROLINA CAMPOS BERNUY ELSA VIRGINIA CHING LAOS JUDY GLADYS SAM FERRARI CARLOS JAVIER ROMERO TRONCOSO TANIA SOFIA BURGA NUÑEZ DE LA TORRE TATIANA MAGALLY PEÑA COLLANTES MARÍA ROSA MIRTHA MORENO AGUILAR ROSALÍA OTILIA VALIENTE SALVATIERRA	INVERSIONES ABA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdalena del Mar.	Existencia de defectos.	Se confirma la Resolución 438-2012/CPC que declaró fundada la denuncia contra Inversiones ABA S.A.C. al haberse verificado: (i) los defectos en el departamento y en el estacionamiento entregados (ii) el incumplimiento de la empresa de recubrir los ascensores de la edificación; (iii) la inscripción de los estacionamientos a nombre de la empresa; (iv) la falta de atención a la carta de la señora Tatiana Magally Peña Collantes; y, (v) existencia de defectos en las áreas comunes del edificio.	49 UIT
23	01800-2013/S C2	1418-2011/CP C	PATRICIA MILAGROS AHUMADA RAMOS	ACTIVOS PERUANOS S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Santiago de Surco.	Entrega de inmueble fuera de plazo acordado. Existencia de defectos en la obra.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta por la señora Patricia Milagros Ahumada Ramos contra Activos Peruanos S.A.C., al haberse acreditado que: (i) la denunciada no cumplió con entregar el departamento de la	5,40 UIT

								denunciante en la fecha estipulada; y, (ii) el inmueble adquirido presentaba defectos en el acabado que no fueron reparados.	
24	01799-2013/S C2	242-2012/CP C	OSCAR PONCE DE LEÓN SALAS	T&C CONSTRUCTORES S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de San Isidro.	Entrega de inmueble fuera de plazo acordado. Negación de pagar penalidad por incumplimientos.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Oscar Ponce de León Salas contra T&C Constructores S.A.C., al haberse acreditado que la denunciada se negó a efectuar el pago de la penalidad estipulada en el contrato de compraventa respectivo.	5 UIT
25	02538-2013/S C2	1733-2011/CP C	DUGMET REBATA TRELLES RAQUEL TELLO CABELLO	INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Carabayllo.	Incumplimiento en la entrega del inmueble (lote) y devolución de dinero adelantado. Falta de atención de reclamos.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Inversiones Centenario S.A.A., al haberse acreditado que la denunciada no cumplió con devolver el dinero pagado por el inmueble según lo pactado en el contrato de compraventa respectivo. Asimismo, se revoca la resolución venida en grado que declaró infundada la denuncia contra Inversiones	2 UIT

								Centenario S.A.A., en el extremo referido a la falta de atención de la carta de reclamo del 30 de mayo de 2011; y, reformándola, se declara fundado dicho extremo, al haberse acreditado que la denunciada no atendió dicho reclamo en el plazo legalmente establecido para tal efecto.	
26	02780-2013/S C2	602-2012/CP C	YOLANDA LUCIA ESPINOZA TORRES	INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL ADRIÁTICO S.A.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Miraflores	Existencia de defectos en inmueble (departamento) entregado.	Se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Inversiones Inmobiliarias del Adriático S.A., toda vez que la denunciada no desvirtuó su responsabilidad respecto de los defectos verificados en el inmueble de la señora Yolanda Lucía Espinoza Torres. Asimismo, se confirma la resolución apelada en el extremo que declaró infundada la denuncia, en tanto la denunciada acreditó haber respondido el requerimiento de información formulado	2 UIT

								por la señora Yolanda Lucía Espinoza Torres	
27	01780-2013/S C2	398-201 /CPC	BETTY AURORA GARAY LLOREDA VDA. DE FAURA JUAN MANUEL PACHECO ZEBALLOS JUANA MARÍA LOURDES HERMOZA DE PACHECO JORGE AUGUSTO MARTÍNEZ ROJAS y otros.	PROMOTORA INMOBILIARIA LUXOR PRECURSORES S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Santiago de Surco.	Saneamiento del inmueble. Existencia de defectos.	Se confirma la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Promotora Inmobiliaria Luxor Precursores S.A.C., al haberse acreditado que: (i) no cumplió con inscribir la Declaratoria de Fábrica, el Reglamento Interno y la independización de los inmuebles que transfirió a los denunciantes; (ii) no les entregó los planos "As build", que debían ser aprobados por la Municipalidad de Santiago de Surco; (iii) no atendió la carta de reclamación del 3 de diciembre de 2010; y, (iv) entregó la edificación que comprendía los inmuebles de los denunciantes con una serie de defectos en sus áreas comunes.	8 UIT
28	02921-2013/S C2	486-2012/CP C	CARLOS ALBERTO NAZARIO MELGAREJO	INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA PATAGONIA S.A.	IDONEIDAD INMUEBLES NULIDAD	Lima, distrito de Miraflores	Saneamiento (falta de independización).	La Sala confirmó la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Inversiones Inmobiliarias de la	4 UIT

								Patagonia S.A.C., en el extremo referido a la falta de independización del departamento N° 2001, el estacionamiento N° 15 y el depósito N° 6, adquiridos por el denunciante.	
29	02915-2013/S C2	606-2012/CP C	CARMEN ELENA TOYOHAMA GUSHIKEN	EDIFICA CONSTRUCTORES S.A.C.	IDONEIDAD INMUEBLES	Lima, distrito de Santiago de Surco.	Existencia de defectos.	Se confirmó la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada por la señora Carmen Elena Toyohama Gushiken contra Edifica Constructores S.A.C en tanto: (i) la denunciada no ha desvirtuado su responsabilidad por las fisuras en el departamento de la denunciante; y, (ii) el mueble de la cocina del departamento de la denunciante no fue sellado adecuadamente generando que aparezcan filtraciones de agua. Igualmente, se confirma la resolución venida en grado en los extremos referidos a las medidas correctivas ordenadas, el pago de	3 UIT

								costas y costos y las sanciones impuestas a Edifica Constructores S.A.C.	
30	03171-2013/S C2	1431-2012/CP C	CAROL DEL ROCÍO MOSTACCERO VIGO	RODACS CONSTRUCTORES S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLE	Lima, distrito de San Borja.	No devolución de dinero por concepto de separación de inmueble.	Se confirmó la resolución venida en grado, que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Rodacs Constructores S.A.C., dado que se negó a efectuar la devolución del monto cancelado por la denunciante por concepto de separación de inmueble. Asimismo, se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Rodacs Constructores S.A.C., al haberse acreditado que el denunciado no cumplió con atender la carta de reclamo de la denunciante.	5 UIT
31	03314-2013/S C2	3314-2013/SP C-INDECO PI	CARMELA JACINTA GÓMEZ BLANCO REYNALDO ARIANO ABIA ARRIETA MARÍA ISABEL GÓMEZ LEÓN	GIOCONDA MILAGROS CABREJOS CAMACHO JORGE JUAN CABREJOS CAMACHO	IDONEIDAD DEBER DE INFORMACIÓN	Callao, distrito de La Colonial.	Existencia de defectos. Información incompleta. Falta de entrega de documentos. Falta de saneamiento de inmuebles.	Se confirmó la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia presentada por los denunciante contra la señora Gioconda Milagros Cabrejos Camacho y el señor Jorge Juan Cabrejos	114 UIT

								<p>Camacho en tanto se han acreditado que en los departamentos de los denunciados presentan una serie de desperfectos que no fueron subsanados por los proveedores; los proveedores no informaron a los denunciados respecto a las características de los bienes comunes del edificio; los denunciados no cumplieron con entregar a los consumidores, al momento de suscribir el contrato de compraventa, copia del proyecto o anteproyecto inmobiliario aprobado, ni de los planos de distribución y arquitectura del edificio del cual forman parte sus departamentos; los denunciados no cumplieron con el saneamiento de los inmuebles de los denunciados; entre otros.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

32	03382-2013/S C2	3004-2012/CP C	NANCY ELVIRA WONG GONZÁLES	ACTIVOS PERUANOS S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Santiago de Surco.	Entrega de inmueble fuera del plazo acordado por las partes. Existencia de defectos.	Se confirmó la resolución venida en grado en los extremos que declararon fundada la denuncia interpuesta contra Activos Peruanos S.A.C., al haber quedado acreditado que: no cumplió con entregar en el plazo acordado el departamento 209 del edificio Manu 3, que fue adquirido por la denunciante; y, existió un desperfecto en el funcionamiento de uno de los seguros de las ventanas del departamento adquirido por la denunciante.	3,3 UIT
33	03451-2013/S C2	682-2012/CP C	CARLOS ENRIQUE CHÁVEZ RUÍZ JESIKA OFELIA MELÉNDEZ CASTILLO	INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA GALICIA S.A.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdalena del Mar.	Falta de información sobre proyecto. Existencia de defectos.	Se confirmó la resolución venida en grado en los extremos que declararon fundada la denuncia interpuesta contra Inversiones Inmobiliarias de la Galicia S.A., al haber quedado acreditado que: (i) sobre el departamento de los denunciados se construyó una terraza perteneciente a un departamento contiguo, desconociendo lo	4 UIT

								ofrecido inicialmente por la denunciada; y, (ii) existieron grietas al interior del departamento adquirido por los denunciados.	
34	03450-2013/S C2	2309-2012/CP C	KATHERINE CYNTHIA CARLÍN SOLANO	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CARPIO S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de Surco.	Terminación sin justa causa del contrato de construcción de inmueble.	Se confirmó la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Constructora e Inmobiliaria Carpio S.A.C., al haber quedado acreditado que la denunciada decidió unilateralmente no continuar con la construcción del proyecto inmobiliario dentro del cual se encontraban ubicados el departamento, la cochera y el depósito que fueron separados por la denunciante.	5 UIT
35	03524-2013/S C2	2685-2012/CP C	LUCÍA TELMA OSORIO HUATUCO NOSKE ALFREDO PRÍNCIPE PATILLA	EDIFICA CONSTRUCTORES S.A.C.	MEDIDA CAUTELAR	Lima, distrito de Surco.	Existencia de defectos.	Se confirmó la Resolución 4501-2012/CPC, emitida por la Comisión de Protección al Consumidor - Sede Lima Sur N°, que ordenó como medida cautelar que Edifica Constructores S.A.C. cumpla con poner a disposición de la	-

								<p>señora Lucía Telma Osorio Huatuco y el señor Noske Alfredo Príncipe Patilla un departamento de similares características y proporciones al adquirido por los denunciantes, el mismo que deberá encontrarse en un edificio ubicado en una zona aledaña al departamento adquirido, responsabilizándose por efectuar el pago del arrendamiento mientras dure el procedimiento, además de cubrir los gastos de mudanza que ello demande.</p>	
36	03591-2013/S C2	2499-2012/CP C	SILVANA MARÍA ISABEL UCEDA GARCÍA	LA MURALLA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Surquillo.	Incumplimiento en el pago de penalidad. Existencia de defectos.	<p>Se confirmó la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada por la señora Silvana María Isabel Uceda García contra La Muralla Inversiones Inmobiliarias S.A.C., al haber quedado acreditado que la denunciada no cumplió con efectuar el pago de la penalidad pactada.</p>	3,5 UIT

								Asimismo, se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia contra La Muralla Inversiones Inmobiliarias S.A.C., en tanto la denunciada no cumplió con reparar los desperfectos del baño principal del departamento adquirido por la denunciante.	
37	03587-2013/S C2	1302-2012/CP C	VÍCTOR HUGO HUALPA BENDEZÚ	VIDA ARMONÍA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLE DESPERFECTOS	Lima.	Existencia de defectos.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Vida Armonía S.A.C., al haber quedado acreditado los defectos en las paredes y el piso del inmueble que adquirió el denunciante.	2 UIT
38	03581-2013/S C2	254-2013/CP C	OLGA SALCEDO SAKATA	G & A INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Surquillo.	Denegación de devolución por concepto de separación de inmueble.	Se revocó la resolución venida en grado que declaró infundada la denuncia contra G & A Inversiones Inmobiliarias S.A.C. y, reformándola, se declara fundada la misma en tanto el proveedor no cumplió con devolver el dinero pagado por concepto de separación del	2 UIT

									inmueble. De otro lado, se confirma la resolución venida en grado que declaró infundada la denuncia contra G & A Inversiones Inmobiliarias S.A.C., en el extremo referido a que el proveedor no habría incluido en el documento que debía entregarse dobladas las arras en caso de desistimiento.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

MATRIZ: Denuncias contra las inmobiliarias ante Indecopi - 2014

Todas las resoluciones han sido emitidas por la Sala de Defensa de la Competencia N° 2 del Tribunal del INDECOPI

N°	RES.	EXP.	DENUNCIANTE	DENUNCIADO	MATERIA	UBICACIÓN DE INMUEBLE	MATERIA DE CONFLICTO	FALLO	SANCIÓN
1	00063-2014/S C2	10-2013/CP C	AYLLINE KAROL BENITES LEGUA	CEGELSA CONTRATISTAS GENERALES S.A.C.	IMPROCEDENCIA IDONEIDAD DEL SERVICIOS	Callao, distrito de La Perla.	Saneamiento del inmueble.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia al haber quedado acreditado que el crédito aprobado por el Banco a fin de pagar el saldo restante del precio del inmueble adquirido, no pudo ser desembolsado en tanto Cegelsa Contratistas Generales S.A.C. no	5 UIT

								cumplió con regularizar los documentos correspondientes a la independización del inmueble.	
2	00075-2014/S C2	797-2011/CP C	ROSA NÉLIDA MORENO ALTAMIRANO RUTH JEANET SAIF UBILLUS DE PREPERIER ANA ELENA BEL YAKSETIG MARÍA MILAGROS ALIAGA VALVERDE y otros.E1	PROMOTORA INMOBILIARIA SCHELL S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Miraflores.	Información falsa. Existencia de defectos.	Se revoca la resolución venida en grado, en el extremo que declaró infundada la denuncia contra Promotora Inmobiliaria Schell S.A. y, reformándola, se declara fundada respecto a desperfectos en las áreas comunes del edificio en donde se ubican los departamentos de los denunciantes. Asimismo, se revoca la resolución apelada en el extremo que declaró infundada la denuncia y, reformándola, se declara fundada puesto que se ha acreditado que la denunciada no cumplió con entregar un complejo inmobiliario que pueda ser calificado como "Casa Club" conforme a lo	30 UIT

								ofrecido a los denunciantes.	
3	00243-2014/S C2	149-2013/CP C	RONALD ALEJANDRO CHÁVEZ RODRÍGUEZ	PAZ CENTENARIO S.A.	IDONEIDAD	Lima.	Falta de instalación.	Se revoca la resolución venida en grado, en el extremo que impuso a Paz Centenario S.A. una sanción de 0,5 UIT por no haber instalado la puerta de uno de los dormitorios del inmueble adquirido por el denunciante y, reformándola se le sanciona con una amonestación por tal infracción, considerando que se presenta una circunstancia atenuante especial.	Amonestación
4	00229-2014/S C2	1317-2011/CP C	MARTHA MARIELA HINOSTROZA BRUNO	INMOBILIARIA ACROPOLIS CONSTRUCTOR ES Y DISEÑADORES S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLE DESPERFECT OS	Lima, distrito de Magdalena del Mar.	Existencia de defectos. Falta de instalación.	Se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Inmobiliaria Acropolis Constructores y Diseñadores S.A.C., al haber quedado acreditado que la aparición de humedad en el techo del departamento de la denunciante se debió a la falta de construcción de un medio de evacuación para el	5 UIT

								agua en la azotea, a través de un adecuado sistema de instalación sanitaria.	
5	00224-2014/S C2	1711-2012/CP C	NIDIA GABY DE LA CRUZ CÓRDOVA	REGO CORPORATION DEL PERÚ S.A. EN LIQUIDACIÓN	IDONEIDAD	Lima, distrito de Jesús María.	Existencia de defectos. Falta de entrega de documentación.	<p>Se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada por la señora Nidia Gaby De la Cruz Córdova contra Rego Corporation del Perú S.A. en Liquidación:</p> <p>(i) al haberse acreditado la denunciante no cumplió con la altura mínima señalada en el Reglamento Nacional de Edificaciones para la construcción del alféizar de las ventanas del departamento de la denunciante; y, (ii) en tanto ha quedado acreditado que la denunciada no entregó el control remoto de la puerta corrediza del estacionamiento a la denunciante. Asimismo, se revoca la resolución impugnada, en el extremo que declaró</p>	2,5 UIT

								<p>infundada la denuncia contra Rego Corporation del Perú S.A. en Liquidación, y por tanto se declara fundada respecto a falta de entrega de la siguiente documentación: memoria descriptiva, planos de arquitectura y de estructura, planos de las instalaciones de redes de electricidad, telefonía y TV, planos de instalaciones de agua y desagüe y plan de evacuación para casos de emergencia.</p>	
6	00222-2014/S C2	432-2012/CP C	<p>LA SOCIEDAD CONYUGAL PEDRO PABLO VÁSQUEZ PALACIOS Y PÍA MARIANA VIVANCO FIGALLO LA SOCIEDAD CONYUGAL ISAAC ARTURO PRADO DELGADO Y ALICIA HERRERA HERMES</p>	<p>ROSA JOSEFINA ALVARADO PRADO RAMOS MURGA Y MOSCOL PROJECT MANAGEMENT S.A.C</p>	<p>IDONEIDAD DEBER DE INFORMACIÓN</p>	<p>Lima, distrito de Jesús María.</p>	<p>Cobro indebido. Falta de entrega de documentación.</p>	<p>Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia presentada por los denunciantes contra Ramos Murga y Moscol Project Management S.A.C., en tanto se han acreditado las siguientes conductas infractoras: (i) No haber efectuado el pago a SERPAR; (ii) no haber colocado la numeración en cada</p>	<p>26,4 UIT</p>

			y otros.					<p>uno de los departamentos de los denunciantes; (iii) no haber entregado formalmente los departamentos 603, 901 y 903 así como el edificio mediante acta de entrega; (iv) haber realizado el cobro indebido por concepto de SERPAR a los denunciantes; (v) no haber informado oportunamente sobre la instalación de una subestación eléctrica en el edificio; (vi) no haber entregado los planos del edificio, de arquitectura, de ubicación y distribución de los departamentos, cocheras y áreas comunes del edificio con la indicación de los porcentajes respectivos; (vii) no haber entregado la copia del contrato de compraventa del ascensor del edificio; y, (viii) no haber entregado la copia de la licencia de obra y la autorización del</p>
--	--	--	----------	--	--	--	--	--

							proyecto inmobiliario.	
7	00343-2014/S C2	2363-2012/CP C	REBECA RAMOS ROJAS ENRIQUE HERNÁN MORÁN SALAZAR	PAZ-CENTENARIO-GLOBAL S.A.	INFORMACIÓN IDONEIDAD	Lima, distrito de Carabayllo	<p>Falta de información. Denegación de entrega de carta fianza a adquirentes del inmueble.</p> <p>Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Paz-Centenario-Global S.A., en el extremo referido a la falta de información sobre la licencia de construcción del proyecto inmobiliario "Villa Club III" en donde se encontraba ubicado el inmueble adquirido por los denunciantes. Asimismo, se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia, en el extremo referido a no haber atendido el requerimiento formulado por los denunciantes sobre el cambio del inmueble materia de denuncia. Finalmente, se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia, en el extremo referido a no haber entregado a los</p>	6 UIT

								denunciante la carta fianza que requirieron.	
8	00369-2014/S C2	2596-2012/CP C	VIRGINIA LILIANA VALENZUELA CORDOVA	TALARA EDIFICACIONES S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Jesús María.	Falta de culminación de obras. Existencia de defectos.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Talara Edificaciones S.A.C., en los extremos referidos a: (i) la falta de entrega de un estacionamiento íntegramente techado; (ii) el levantamiento del piso laminado; y, (iii) la presencia de humedad en una de las habitaciones del inmueble adquirido por la denunciante.	6,5 UIT
9	00673-2014/S C2	3042-2012/CP C	FERNANDO WALTER EFFIO PEREDA	INVERSIONES INMOBILIARIA MILLENIUM S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Jesús María.	Existencia de desperfectos.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Inversiones Inmobiliaria Millenium en el extremo referido a la venta de un departamento con defectos en: (i) el parquet, zócalo, y rodón; (ii) puertas de la mampara de la sala; y, (iii) puerta de la habitación principal.	3 UIT
1	00717-	68-	JACQUELINE	PROYECTOS	IDONEIDAD	Lima,	Falta de	Se revoca la	3 UIT

0	2014/S C2	2013/CC 2	FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ	INMOBILIARIOS HARCONSTRUY E S.A.C.	DEL SERVICIO INMUEBLES	distrito de Miraflores.	entrega de Carta Fianza.	resolución venida en grado que declaró infundada la denuncia interpuesta contra Proyectos Inmobiliarios Harconstruye S.A.C. y, reformándola, se declara fundada la misma, toda vez que dicha empresa no cumplió con tramitar oportunamente la carta fianza solicitada por la denunciante o con expresar los motivos por los cuales no se encontraba en posibilidad de hacerlo.	
1 1	00716- 2014/S C2	98- 2011/ILN -CPC	JUNTA DE PROPIETARIO S DEL CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS	CONSTRUCTOR A E INMOBILIARIA COSTA BONITA S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de San Miguel.	Existencia de defectos.	Se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta por la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial Oasis contra Constructora e Inmobiliaria Costa Bonita S.A.C., toda vez que ha quedado acreditada la existencia de fisuras en las áreas comunes del edificio debido a un deficiente proceso	10 UIT

								constructivo de la denunciada.	
1 2	00702-2014/S C2	208-2013/CC 2	LUIS RICARDO VARGAS RIVERA	ARTECO INMOBILIARIA GUARDIA CIVIL S.A.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Chorrillos.	Falta de culminación de trámites de inscripción municipal y registral. Falta de entrega de documentos a los adquirentes.	Se confirma la resolución venida en grado en los extremos que declararon fundada la denuncia interpuesta contra Arteco Inmobiliaria Guardia Civil S.A., al haber quedado acreditado que: (i) no cumplió de manera integral con efectuar los trámites de inscripción municipal y registral de independización de los inmuebles adquiridos por el denunciante; y, (ii) no cumplió con efectuar la entrega de los planos correspondientes a los mismos.	2,5 UIT
1 3	00694-2014/S C2	111-2013/CC 2	ROMMY PILAR ZEGARRA ZÚÑIGA	INMOBILIARIA JAVIER PRADO S.A.	IDONEIDAD	Lima.	Existencia de defectos.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Inmobiliaria Javier Prado S.A., en la medida que han quedado acreditados los siguientes desperfectos: (i) raspones en el marco de la puerta principal; (ii) piso	1 UIT

								laminado levantado; y, (iii) la tina del baño del dormitorio principal no se encuentra fijada a su base.	
14	00884-2014/S C2	1022-2011/CP C	YANIRA MILAGROS LLACSAHUANGA GALLO	TRIADA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdalena del Mar.	Entrega fuera del plazo de inmueble (departamento) contrario a lo acordado por las partes. Existencia de desperfectos.	Se confirma la resolución venida en grado en los extremos que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Triada S.A.C., al haber quedado acreditadas: (i) la falta de entrega del departamento adquirido por la denunciante en el plazo previsto para ello, y, (ii) la existencia de desperfectos al interior de dicho departamento.	Amonestación
15	01118-2014/S C2	207-2012/CP C	FELIPE CARLOS DANJOY YANES GABRIELA CAROLINA CAMPOS BERNUY ELSA VIRGINIA CHING LAOS JUDY GLADYS SAM FERRARI y otros.	INVERSIONES ABA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de Magdalena del Mar.	Existencia de desperfectos en departamentos, estacionamientos y áreas comunes.	Se confirma la resolución que declaró fundada la denuncia contra Inversiones ABA S.A.C. al haberse verificado: (i) los defectos en el departamento y en el estacionamiento de los denunciados; (ii) el incumplimiento de la empresa de recubrir los ascensores de la edificación; (iii) la	49 UIT

								inscripción de los estacionamientos a nombre de la empresa; (iv) la falta de atención a la carta de la señora Tatiana Magally Peña Collantes; y, (v) la existencia de defectos en las áreas comunes del edificio.	
1 6	01193-2014/S C2	631-2012/CP C	JORGE GIAMPIERO CORNEJO QUEVEDO SUSANA ESTHER VICTORIA TÁVARA ESPINOZA	LÍNEA, PROMOTORA E INMOBILIARIA S.A.C. INVERSIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS OPP S.A.C.	IDONEIDAD INMUEBLES	Lima.	Venta de inmuebles con hipoteca inscrita a favor de un tercero en su partida registral no informada. No devolución de gastos por trámites de saneamiento.	Se confirma la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Línea, Promotora e Inmobiliaria S.A.C. e Inversiones y Servicios Inmobiliarios OPP S.A.C., toda vez que ha quedado acreditado que las denunciadas vendieron a los denunciantes inmuebles que tenían inscrita en su partida registral una hipoteca a favor de un tercero. Asimismo, se confirma la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Inversiones y Servicios	7 UIT

								Inmobiliarios OPP S.A.C., toda vez que ha quedado acreditado que la denunciada no reembolsó a los denunciantes los gastos en los que incurrieron para el saneamiento registral del inmueble materia de denuncia.	
17	01335-2014/S C2	1701-2010/CP C	FREDDIE GONZALO BARCO CERVANTES JENNY ADRIANA BARCO CERVANTES	CONSTRUCTOR A E INMOBILIARIA QUIFAR S.A.C.	DEBER DE IDONEIDAD	Lima, distrito de Breña.	Existencia de defectos.	Entre otras cosas, se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia en tanto ha quedado acreditado que la denunciada entregó a los denunciantes un inmueble con defectos.	2 UIT
18	01388-2014/S C2	2112-2012/CP C	CARLOS CÉSAR AUBAIN TESTA MARÍA DEL CARMEN DELUCCHI PEREIRA	PROMOTORA FLORENCIA S.A.C.	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS COMPLETOS	Lima, distrito de Barranco.	Entrega de inmueble (departamento) fuera de plazo. Existencia de desperfectos.	Entre otros, se confirma la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Promotora Florencia S.A.C. por la existencia de desperfectos. Además, se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Promotora Florencia S.A.C. el	2 UIT y amonestación.

								extremo referido a que la denunciada no entregó el departamento en el plazo pactado.	
19	01463-2014/S C2	799-2011/CP C	JUNTA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO RESIDENCIAL BILBAO DAVID PROCOPIO BARRENECHE A BONILLA y otros.	CONSTRUCTOR A E INMOBILIARIA ICASA S.A.C.	IDONEIDAD INMUEBLES	Lima, distrito de Magdalena del Mar.	Instalación errónea.	Entre otros, se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta, en el extremo referido a la falta de reubicación del tablero eléctrico general del referido edificio al haber quedado acreditado que la denunciada no cumplió dicha obligación.	9 UIT
20	01496-2014/S C2	1643-2011/CP C	GONZALO DE BRACAMONTE MELGAR VALERIA MEDRANO CERNA	INMOBILIARIA ROMARÉN S.A.C INVERSIONES ARENAS DEL SUR S.A.C. JESÚS ARMANDO PINTO CASTAÑEDA	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de La Molina.	Existencia de defectos.	Se confirma la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada contra Inmobiliaria Romarén S.A.C., al haber quedado acreditado que entregó a los denunciantes un inmueble que presentó fisuras y rajaduras en las paredes las cuales no fueron debidamente reparadas.	10 UIT

2 1	01585- 2014/S C2	35- 2013/CC 2	ROSA MARÍA LEILING RUÍZ VALDIVIESO OLGA CECILIA RUÍZ VALDIVIESO DE LEÓN RICHARD ALFONSO LEÓN LUDEÑA	HELP CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.C.	IDONEIDAD DEL PRODUCTO INMUEBLES	Lima, distrito de San Borja.	Existencia de defectos.	Se confirma, modificando fundamentos, la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Help Consultores Inmobiliarios S.A.C., al haber quedado acreditado el desperfecto consistente en el descascaramiento de la pintura en la esquina inferior de una de las paredes del departamento y que el denunciado no acreditó haber informado sobre los cuidados de conservación y mantenimiento del bien inmueble al momento de la entrega del mismo a los denunciantes.	1 UIT
2 2	01566- 2014/S C2	101- 2013/CC 2	MABEL VERÓNICA ANDRADE ADANIYA	INVERSIONES ROSALLY E.I.R.L.	IDONEIDAD	Lima, distrito de San Borja.	Cobro por trabajos adicionales no acordados por las partes. Entrega de departamento en plazo distinto a lo acordado.	Se confirma la Resolución 703- 2013/CC2 en el extremo que declaró fundada la denuncia en tanto Inversiones Rosally E.I.R.L. cobró a la denunciante la suma ascendente a S/. 9 426,30 por supuestos trabajos adicionales	7 UIT

								efectuados en su departamento, pese a que estos no fueron pactados. De otro lado, se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia en el extremo referido a la falta de entrega del departamento en la fecha pactada.	
2 3	01680-2014/S C2	479-2013/CC 2	OLINDA MARYBEL MUÑOCA ALFARO	INVERSIONES TRES HORIZONTES S.A.C.	DEBER DE INFORMACIÓN	Callao.	Falta de información sobre costo de gestiones referidas a la Habilitación Urbana e Independización Inmobiliaria.	Se confirma la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Inversiones Tres Horizontes S.A.C., al haber quedado acreditado que no informó el costo real que debía abonar la denunciante por concepto de las gestiones para la obtención de la Habilitación Urbana e Independización Inmobiliaria.	1 UIT
2 4	01679-2014/S C2	480-2013/CC 2	YSABEL MUÑOCA ALFARO	INVERSIONES TRES HORIZONTES S.A.C.	DEBER DE INFORMACIÓN	Callao.	Falta de información sobre costo de gestiones referidas a la Habilitación Urbana e Independización	Se confirma la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Inversiones Tres Horizontes S.A.C., al	1 UIT

							n Inmobiliaria.	haber quedado acreditado que no informó el costo real que debía abonar la denunciante por concepto de las gestiones para la obtención de la Habilitación Urbana e Independización Inmobiliaria.	
2 5	01668-2014/S C2	112-2012/ILN -CPC	JUNTA DE PROPIETARIOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA "RESIDENCIAL CHAQUILCHACA" ROCÍO MAGALY SAAVEDRA LINARES LOURDES EDITH RENGIFO VIUDA DE BALAREZO DEYVIS EDWARD MARÍN RÍOS y otros.	ZOILA FILERMA MELO VILLACRESES DE PONTONS	IDONEIDAD SERVICIOS INMOBILIARIOS	Lima, distrito de San Miguel.	Existencia de defectos. No entrega de documentos.	Se confirma la Resolución 192-2013/ILN-CPC en los extremos que declaró fundada la denuncia interpuesta por los denunciantes contra la señora Zoila Filerma Melo Villacreses de Pontons por las siguientes conductas imputadas en su contra: (i) No haber cumplido con ejecutar la construcción del complejo inmobiliario, conforme a los planos aprobados en la licencia de edificación y conformidad de obra otorgada por la Municipalidad correspondiente; (ii) entregar las áreas y bienes comunes del complejo	125 UIT

								<p>inmobiliario, a pesar de no contar con la correspondiente conformidad de obra; (iii) no cumplió con efectuar el cambio de uso correspondiente del suministro de agua instalado en el complejo inmobiliario; (iv) no cumplió con entregar los documentos del estado y verificación de operatividad de los extintores, los planos de evacuación de seguridad, así como el manual, protocolo o garantía de los elementos de seguridad del complejo inmobiliario; y (viii) otros.</p>	
2 6	01882-2014/S C2	1146-2012/CP C	<p>MANUEL FERNANDO GIULIANO SILVA MONCAYO LORENA MILAGROS ZORRILLA DÁVILA JORGE TOMA INAFUKO y otros.</p>	INMOBILIARIA E & L S.A.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Magdalena del Mar.	No instalación de sistemas. Existencia de defectos.	<p>Se confirma la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada por los denunciantes contra la Inmobiliaria E & L S.A., al haber quedado acreditado que: (i) construyó una columna entre los estacionamientos 3 y 4; (ii) no</p>	50 UIT

								construyó la junta sísmica en el inmueble; (iii) no instaló el ducto del ascensor; y, (iv) no instaló las rampas de acceso para personas con discapacidad y/o adultas mayores.	
27	01920-2014/S C2	1059-2011/CP C	CÉSAR AUGUSTO QUIJADA CHÁVEZ GUSTAVO GARRIDO JUÁREZ y otros.	CHEMA CONSTRUCCION ES E INMOBILIARIA S.A. ASCENSORES GMA E.I.R.L.	IDONEIDAD	Lima, distrito de San Borja.	Existencia de defectos.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Chema Construcciones e Inmobiliaria S.A., al haber quedado acreditado que el ascensor del edificio ofrecido a los denunciantes presentaba desperfectos ocasionando que los ocupantes se queden atrapados dentro del mismo. De otro lado, se confirma la resolución apelada que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Chema Construcciones e Inmobiliaria S.A., al haber quedado acreditado que el ascensor del edificio	6 UIT

								ofrecido a los denunciantes no contaba con los requerimientos mínimos de seguridad.	
28	01930-2014/S C2	218-2013/CC 2	SOCIEDAD CONYUGAL JOHANNA LISSSETH REAÑO MURILLO Y HERVÉ ZAMI	ARTECO INMOBILIARIA LA CASTELLANA S.A.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLE DESPERFECTOS	Lima.	Construcción del departamento contrario a lo proyectado en planos.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Arteco Inmobiliaria La Castellana S.A., al haber quedado acreditado que construyó una viga en el closet del dormitorio principal del departamento, a pesar de que esta no se encontraba inicialmente proyectada en los planos.	2 UIT
29	02032-2014/S C2	2365-2009/CP C	CARLOS ALBERTO BALDARRAGO LUNA ANA YOLANDA SANDOVAL TORRES y otros.	CONSTRUCTOR A E INMOBILIARIA RL S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de San Isidro.	Saneamiento. Existencia de defectos.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia presentada contra Constructora e Inmobiliaria RL S.A.C., respecto de las áreas de propiedad exclusiva del señor Carlos Alberto Baldarrago Luna en los extremos referidos a: a) la falta de tramitación correspondiente a	18,25 UIT

								efectos de realizar la inscripción de su propiedad respecto del estacionamiento individual; b) el levantamiento del parquetón instalado en la sala del departamento; c) la existencia de una filtración de agua en el techo del walking closet; d) el agrietamiento de las paredes del dormitorio principal y rajaduras en las paredes del departamento; y otros.	
30	02086-2014/S C2	254-2013/CC 2	ROBERTO REPETTO OLIVARES	CONSTRUCTOR A E INMOBILIARIA 1108 S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES	Lima, distrito de San Borja.	Existencia de desperfectos. Falta de entrega de documentos.	Por otro lado, se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Constructora e Inmobiliaria 1108 S.A.C. en los extremos relacionados con: a) la falta de reparación del muro rajado en una esquina de la baranda de la terraza; y, b) la falta de entrega del Manual de Uso de las instalaciones del departamento del denunciante, al haber quedado	1 UIT

								acreditadas las mismas.	
3 1	02237-2014/S C2	948-2013/CC 2	DANY TOSHIRO TSUKAMOTO YNCIO	CHUNGUI & TOMÁS ASESORÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLE	Lima, distrito de San Miguel.	Metraje menos al señalado.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Chungui & Tomás Asesoría y Construcción S.A.C., al haber quedado acreditado que vendió al denunciante un departamento con un metraje menor al señalado en el contrato compraventa de bien futuro.	5 UIT
3 2	02281-2014/S C2	1400-2011/CP C	JUNTA DE PROPIETARIO S DEL EDIFICIO CABALLERO CARMELO	CONSTRUCTOR A INMOBILIARIA QUIFAR S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES DESPERFECT OS	Lima, distrito de Breña.	Existencia de defectos.	Se declara, entre otros, la nulidad de la Resolución 120-2013/CPC en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada por la Junta de Propietarios del Edificio Caballero Carmelo contra Constructora e Inmobiliaria Quifar S.A.C. por infracción de los artículos 18° y 19° de la Ley 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor; y, en vía de integración,	8 UIT

								se declara fundada la misma por infracción del artículo 8° del Decreto Legislativo 716, Ley de Protección al Consumidor, al haber quedado acreditado la existencia de desperfectos en las zonas comunes.	
3 3	02336-2014/S C2	264-2008/CP C	PATRICIA HELEN DELGADO JAIME	INDUSTRIAL PROVEEDORA PERUANA S.A. INMOBILIARIA JUDENIS.A.	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de Miraflores.	Entrega de inmueble contrario a lo acordado por las partes en cuanto a la instalación de servicios y de construcción de partes del inmueble.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta contra Industrial Proveedor Peruana S.A. e Inmobiliaria Judeni S.A. por probarse: (i) la falta de instalación de la terma ofrecida a la denunciante; (ii) la falta de un servicio de agua independiente en su departamento; y, (iii) la falta de construcción del techo de la terraza con losa aligerada de concreto armado.	7,5 UIT

3 4	02350-2014/S C2	182-2012/CP C	SARA LUISA BARRANTES LUNA / CARRAZCO CUADROS ROLANDO MOISÉS / JOSÉ LUIS ROJAS ALCOCER / DIANA MARGOT RIVADENEYRA VELARDE y otros.	CONSTRUCTOR A E INMOBILIARIA PACIFICO NORTE S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Miraflores.	Entrega de inmueble fuera del plazo acordado por las partes. Existencia de desperfectos. Construcción distinta a la proyectada.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Constructora e Inmobiliaria Pacífico Norte S.A.C., en el extremo referido a que la denunciada no entregó el departamento adquirido en la fecha pactada de alguno de los denunciados, no cumplió con atender los reclamos formulados mediante correos electrónicos por los denunciados, no cumplió con elaborar la puerta principal de madera maciza del departamento de algunos de los denunciados y la existencia de desperfectos en el edificio donde se ubican los departamentos adquiridos.	11,8 UIT
--------	--------------------	------------------	---	--	-----------	-------------------------------	---	--	----------

3 5	02480-2014/S C2	727-2013/CC 2	OTILIA ELVIRA VELARDE CÓRDOVA	VIVA G Y M S.A.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Villa El Salvador.	Existencia de desperfectos.	Se confirma, entre otros, la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada por la señora Otilia Elvira Velarde Córdova contra Viva G y M S.A., al haber quedado acreditado que el departamento adquirido presentaba algunos defectos y al haber quedado acreditado que no contestó el reclamo formulado el 18 de abril de 2013. Asimismo, se revoca la referida resolución en el extremo que declaró infundada la denuncia, respecto de la falta de idoneidad de los pisos de vinílico instalados en el inmueble; y, reformándola, se declara fundada la misma al haber quedado acreditada la falta de idoneidad en dicho aspecto.	6 UIT
3 6	02478-2014/S C2	321-2011/CP C	JACQUELINE SOFÍA MARTINEZ GARCÍA CARMEN GARCÍA	PREMIER ADVISORY SERVICES S.A.C.	IDONEIDAD DEL PRODUCTO INMUEBLES DESPERFECT OS	Lima, distrito de San Isidro.	Existencia de defectos.	Se confirma, entre otros, la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia contra	7,8 UIT

			COMAS DE BELTRÁN y otros.					Premier Advisory Services S.A.C., al haber quedado acreditado la existencia defectos en las zonas comunes del edificio.	
37	02513-2014/S C2	3044-2012//CP C	ANASTACIO JUAN ALCOCER IGNACIO/ BERNANDINA ASUNCIONA GRADOS BAUTISTA/ SANTOS GONZALO MENDOZA VARAS/ y otros.	CONSTRUCTOR A LOS LAURELES S.A.C.	IDONEIDAD	Lima.	Existencia de defectos, falta de acabado y entrega de accesorios.	Se confirma la Resolución emitida por la Comisión que declaró fundada la denuncia contra Constructora Los Laureles S.A.C. por: la falta de la instalación de accesorios; la falta de un adecuado pintado; la falta de reparación de puertas; la falta de acabado, resane y pintado de las fisuras presentadas en las paredes, y manchas de humedad; la sobrepresión en el sistema de control automático de bombeo de agua a los departamentos; la falta de entrega de las llaves de puerta principal y el control remoto para cada uno de los propietarios; y, entre otros.	51 UIT

38	02623-2014/S C2	503-2013/CC 2	JORGE AUGUSTO ARAUJO DÍAZ	T&C DEVELOPERS GROUP S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Jesús María.	Metraje menos al señalado.	Se revoca la resolución venida en grado que declaró infundada la denuncia en contra de T&C Developers Group S.A.C., en el extremo referido a haber entregado un inmueble (depósito) con un área distinta a la establecida en el contrato de compraventa.	3 UIT
39	02622-2014/S C2	1028-2013/CC 2	JORGE RICARDO VIDAL VIDAL ROSA NELLY VILLEGAS DELGADO MARTHA ALTAMIRANO GORDILLO DE ESTRADA y otros.	G & A INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.C. ARS ASCENSORES S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Surquillo.	Existencia de defectos.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia presentada contra G & A Inversiones Inmobiliarias S.A.C., al haber quedado acreditado que el ascensor instalado en el inmueble construido por la denunciada no se detiene a nivel del piso, emite ruidos molestos y presenta sacudidas en el tránsito.	5 UIT
40	02620-2014/S C2	1104-2013/CC 2	GUILLERMO JUAN FIGARI GOLD	INVERSIONES DOLLY S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de San Isidro.	Existencia de defectos.	Se confirma, entre otros, la resolución venida en grado, en los extremos que declaró fundada la denuncia presentada contra Inversiones Dolly S.A.C., al haberse acreditado	2,5 UIT

								la existencia de desperfectos en el inmueble del denunciante.	
4 1	02742-2014/S C2	144-2013/CC 2	NATHAN DANIEL NADRAMIJA NIEVA	COMPAÑÍA INMOBILIARIA LOS INCAS S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Santiago de Surco.	Existencia de defectos.	Se confirma, entre otros, la resolución venida en grado en los extremos que declaró fundada la denuncia presentada por el señor Nathan Daniel Nadramija Nieva contra Compañía Inmobiliaria Los Incas S.A.C., al haberse acreditado la existencia de fisuras en la habitación principal, pared del pasillo y en el parapeto del departamento adquirido por el denunciante. Asimismo, se confirma la resolución impugnada, en los extremos que declaró fundada la denuncia, al haberse verificado fallas en el departamento del denunciante.	4,7 UIT
4 2	02825-2014/S C2	790-2013/CC 2	JIMÉNEZ SÁNCHEZ ÁNGEL / GONZÁLES SALAZAR LUIS / RUEDA	ADOBE CONSTRUCCIÓN S.A.C / ARS ASCENSORES S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Santiago de Surco.	Existencia de defectos. Falta de mantenimiento en ascensor y capacitación	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Adobe Construcción S.A.C.	16 UIT

			IPANAQUÉ JÉSICA MARLENE / y otros.				de operadores.	y ARS Ascensores S.A.C., toda vez que ha quedado acreditado que el ascensor del edificio materia de denuncia no cuenta con sistema de seguridad contra caídas libres. Asimismo, se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra ARS Ascensores S.A.C., toda vez que ha quedado acreditado que la denunciada no cumplió con efectuar las siguientes acciones: (i) reemplazar los cables de arrastre de apertura y cierre de puertas del ascensor; (ii) programar la velocidad de apertura y cierre de puerta de cabina; (iii) realizar el mantenimiento general del equipo; y, (iv) capacitar al personal elegido por la Junta de Propietarios.
--	--	--	---	--	--	--	----------------	---

4 3	02822-2014/S C2	1218-2013/CC 2	MIGUEL ANGEL OTERO BLAS	VILLA CLUB S.A.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Carabayllo	Falta de sistema de suministro de agua y alcantarillado.	Se confirma la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada contra Villa Club S.A., al haber quedado acreditado que no cumplió con entregar un inmueble que contara con suministro de agua potable y alcantarillado en el Condominio Villa Club II Etapa.	5 UIT
4 4	02931-2014/S C2	442-2013//CC 2	JUAN CARLOS ALVARADO GONCALVES	BIMIBEL SOCIEDAD ANONIMA CERRADA BIMIBEL S.A.C. BENITO RAÚL LORES LORET DE MOLA	IDONEIDAD E INFORMACIÓN	Lima, distrito de San Isidro.	No entrega de documentos, devolución de penalidad.	Se confirma, entre otros, la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Bimibel S.A.C. en el extremo referido a que dicha empresa no cumplió con entregar los documentos de independización y transferencia de propiedad del departamento adquirido por el denunciante, no cumplió con pagar al denunciante la penalidad por retraso en la entrega de departamento, no cumplió con entregar al denunciante los planos de su	4 UIT y amonestación.

								<p>departamento.</p> <p>Por otro lado, se revoca la resolución venida en grado que declaró infundada la denuncia contra Bimibel S.A.C., en el extremo referido a que la denunciada no cumplió con informar al denunciante la variación de su domicilio y, reformándola, se declara fundada, toda vez que ha quedado acreditado dicho incumplimiento por parte de la denunciada.</p>	
4 5	03097-2014/S C2	1406-2014//CC 2	CÉSAR OSWALDO TOVAR JUMPA	INVERSIONES PADOVA S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Santiago de Surco.	Construcción del departamento contrario a lo proyectado en planos.	<p>Se confirma la resolución apelada que declaró fundada la denuncia presentada por el señor César Oswaldo Tovar Jumba contra Inversiones Padova S.A.C., puesto que se ha acreditado que la denunciada no cumplió con entregar un complejo inmobiliario con el arreglo paisajístico ofrecido al denunciante.</p>	10 UIT

4 6	03178-2014/S C2	493-2013//CC 2	ANDREA DENISE FERREYRA CHONG LUZ ANGELA LUNA BOCANGEL PAOLA TERESA PACHECO LÓPEZ MARIO RAFAEL ESPINOZA ANDRADE	TRIADA S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Magdalen a del Mar.	Existencia de defectos. Problemas de acabado.	Se confirma la resolución venida en grado en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Triada S.A.C., toda vez que quedó acreditado que: (i) instaló en los estacionamientos puertas de metal en lugar de puertas de madera, de acuerdo a lo ofrecido y pactado; e, (ii) instaló ascensores que presentaron fallas en su funcionamiento.	4 UIT
4 7	03227-2014/S C2	1034-2012/CP C	DOMINIK PETER KVIETOK BELCIK	CONSTRUCTOR A E INMOBILIARIA NUGENT S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Surquillo.	Existencia de defectos.	Se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia presentada por el señor Dominik Peter Kvietok Belcik contra Constructora e Inmobiliaria Nugent S.A.C. al haberse acreditado que el estacionamiento del denunciante no cumplía con las medidas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.	5 UIT

4 8	03291- 2014/S C2	194- 2013/CC 2	CÉSAR AUGUSTO VELARDE GRADOS	CLARKE CONSTRUCTOR A S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Santiago de Surco.	Entrega de inmueble fuera del plazo acordado por las partes. Existencia de defectos. Falta de entrega de documentos.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia presentada contra Clarke Constructora S.A.C. en el extremo referido a la entrega del inmueble adquirido por el denunciante fuera de la fecha pactada, la existencia de defectos en el inmueble, variaciones realizadas respecto de la distribución de los estacionamientos así como el incremento de un departamento en el edificio, falta de entrega de los planos de distribución del departamento, del sistema de alumbrado, sistema de tomacorrientes, sistema de comunicaciones, red de desagüe, red de agua fría y caliente, inventario de áreas comunes, inventario del edificio y la relación de los proveedores contratados, entre otros.	14,85 UIT
--------	------------------------	----------------------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------	---	--	--	-----------

49	03412-2014/S C2	1447-2013/CC 2	SOCIEDAD CONYUGAL JULIO ALFREDO LUNG MAESATO Y VERONICA GARCÍA KINA	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTOR A JAC S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO INMUEBLES DESPERFECT OS	Callao, distrito de Bella Vista.	Falta de culminación de trámites de saneamiento del inmueble, venta de áreas comunes y falta de respuesta a carta de denunciantes.	Se confirma la resolución venida en grado, en el extremo que declaró fundada la denuncia contra Inmobiliaria y Constructora JAC S.A.C. al haber quedado acreditado que no cumplió con culminar los trámites correspondientes para obtener el saneamiento registral de la propiedad; al haberse verificado que vendió a los denunciantes los aires del departamento N° 602, pese a conocer que los mismos se encontraban inscritos como un bien de propiedad común en los Registros Públicos; y al haberse verificado que no cumplió con dar respuesta a las cartas notariales enviada por los denunciantes.	6 UIT
50	03497-2014/S C2	1361-2012/CP C	JOSE ANTONIO CUADROS OBANDO MÓNICA DEL CARMEN ESPINOZA	CONSTRUCTOR A E INMOBILIARIA SANTA CAMILA E.I.R.L.	IDONEIDAD DEL PRODUCTO	Lima, distrito de Santiago de Surco.	Entrega tardía de inmuebles, falta de saneamiento de los mismos, falta de entrega de	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia, en el extremo referido a la entrega tardía de las	5 UIT

			ALDANA DE CUADROS				documentos.	<p>unidades inmobiliarias del señor José Antonio Cuadros Obando y la señora Mónica del Carmen Espinoza Aldana de Cuadros.</p> <p>Finalmente, se revoca la resolución venida en grado que declaró infundada la denuncia, en los extremos relacionados a: (i) la falta de entrega de las unidades inmobiliarias materia de denuncia completamente saneadas; y, (ii) la falta de entrega, al momento de la compra, de los planos relativos a las unidades inmobiliarias; y, reformándola se declara fundados dichos extremos, en la medida que la denunciada no desvirtuó su responsabilidad por las infracciones verificadas.</p>	
5 1	03495-2014/S C2	1058-2013//CC 2	JUAN CARLOS QUIROZ INFANTAS	INVERSIONES ARISO S.A.C.	IDONEIDAD DEL PRODUCTO	Lima, distrito de San Borja.	Entrega tardía de inmuebles, falta de saneamiento de los mismos, falta de	Se declara la nulidad parcial de dos resoluciones en vía de integración, se declara fundada la denuncia, en el	22 UIT

						<p>entrega de documentos, defectos en el sistema de extracción de gases y sistema contra incendios.</p>	<p>extremo referido a la falta de idoneidad de la instalación del sistema de extracción de gases de los estacionamientos, al haberse acreditado que dicha instalación no cumple con lo señalado en el documento denominado Memoria Descriptiva Sistema de Extracción de Gases. Por otro lado, se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia interpuesta por el señor Juan Carlos Quiroz Infantas, en los extremos referidos a que Inversiones Ariso S.A.C.: (i) no entregó las unidades inmobiliarias del denunciante en el plazo acordado; (ii) instaló un ascensor contrario a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones; (iii) falta de idoneidad del acceso peatonal de las personas con</p>
--	--	--	--	--	--	---	--

								discapacidad y de personas adultas mayores; y, (iv) no atendió el reclamo del denunciante.	
5 2	03511-2014/S C2	237-2012//IL N-CPC	JORGE BENJAMÍN TORRES CASTILLO	CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA S.A.C.	IDONEIDAD DEL SERVICIO	Lima, distrito de Puente Piedra.	No devolución de dinero por concepto de cuota inicial.	Se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Corporación Inmobiliaria Sudamericana S.A.C. al haber quedado acreditado que retuvo de manera indebida los importes cancelados por el denunciante por concepto de cuota inicial para la adquisición de un bien inmueble.	5 UIT
5 3	03505-2014/S C2	1696-2013/CC 2	GUILLERMO AGUSTÍN AZABACHE VILLAVICENCI O ROCÍO BREÑA ARANA	DC & M CONSTRUCTOR A S.A.C.	IDONEIDAD	Lima, distrito de San Borja.	Entrega tardía de inmuebles, falta de pago de penalidad. Saneamiento (falta de instalación, falta de independización, reglamento interno, declaratoria de fábrica y levantamiento de hipotecas).	Se confirma la resolución apelada que declaró fundada la denuncia interpuesta contra DC & M Constructora S.A.C. por: (i) la entrega tardía de las unidades inmobiliarias a los denunciantes; (ii) la falta de pago de la penalidad pactada en el contrato de cesión de posición contractual; y, (iii) la falta de instalación del ascensor en el	10 UIT

								<p>edificio de los denunciantes. Asimismo, se revoca la resolución venida en grado que declaró infundada la denuncia interpuesta contra DC & M Constructora S.A.C. y, reformándola, se declara fundada la misma, en el extremo referido a la falta de instalación de los closets en el cuarto principal y la falta de inscripción de independización, reglamento interno, declaratoria de fábrica y levantamiento de hipotecas.</p>	
54	03543-2014/S C2	120-2013/CC 2	GLADYS MOYA LOZADA	ARTECO INMOBILIARIA ONTARIO S.A.	IDONEIDAD	Lima, distrito de Chorrillos.	Existencia de defectos en el inmueble.	<p>Finalmente, se confirma la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia en contra de Arteco Inmobiliaria Ontario S.A. por: (i) la falta de entrega de un mueble de 1.20 metros lineales, de melamine de 15 mm, con tablero post formado de 30 mm; (ii) la falta de entrega de una llave de bar con pico giratorio de 5/8" de</p>	3,5 UIT y amonestación.

								<p>marca Italgrif; (iii) falta de entrega de la cerradura de la puerta de ingreso de marca Forte; (iv) levantamiento del piso de la sala; (v) cobro del servicio de agua de acuerdo a la tarifa industrial y no a la tarifa residencial o doméstica, y, (vi) falta de entrega de un área común: la sala de reuniones.</p>	
5 5	03682-2014/S C2	1685-2012/CP C	NOSKE ALFREDO PRÍNCIPE PATILLA Y LUCÍA TELMA OSORIO HUATUCO	EDIFICA CONSTRUCTOR ES S.A.C	IDONEIDAD	Lima, distrito de Santiago de Surco.	Existencia de defectos en inmueble y falta de entrega de planos.	<p>Se confirma, variando sus fundamentos, la resolución venida en grado que declaró fundada la denuncia contra Edifica Constructores S.A.C. en el extremo referido a que el departamento de los denunciantes y áreas comunes del edificio presentó fallas en su construcción, dando origen a la aparición de grietas y fisuras, siendo éste el hecho infractor imputado a la denunciada; incumplimiento en entregar a los denunciantes los planos de su</p>	10 UIT

Anexo N° 3: Matriz de resoluciones del Tribunal Administrativo de CONASEV (hoy SMV)

N°	RES	EXP	TEMAS DESARROLLADOS	DENUNCIADO	DENUNCIANTE	ASUNTO	FALLO	SANCIÓN
1	032-200-2-EF/9 4.12	200 101 080 1	Concepto de inversionista sensato.	Compañía Minera Milpo S.A.A.	Esper Investment Piro S.A. Mabelse Corporation (accionistas mayoritarios de Compañía Minera Atacocha S.A.A.).	Denuncias y pedidos de investigación en torno a la Oferta Pública de Adquisición de Acciones (OPA) formulada por Compañía Minera Milpo S.A.A. sobre las acciones comunes con derecho a voto emitidas por Compañía Minera Atacocha S.A.A.	Se declaró infundadas las denuncias y pedidos de investigación solicitados por Esper Investment, Piro S.A. y Mabelse Corporation, referidas a la nulidad de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones (OPA) formulada por Compañía Minera Milpo S.A.A. respecto de las acciones comunes con derecho a voto emitidas por Compañía Minera Atacocha S.A.A. Asimismo, se declaró la validez de dicha OPA.	-
2	034-200-3-EF/9 4.12	200 208 273	Concepto de interés público que determina la intervención de la CONASEV. OPA. Concertación en el mercado.	Bavaria S.A. (supuesta concertación) Cheswick Comercial S.A. (supuesta concertación) Lince Netherlands B.V (información inexacta)	Lince Netherlands B.V. Cheswick Comercial S.A.	Denuncias y pedidos de investigación presentados por Lince Netherlands B.V., Cheswick Comercial S.A. y otros accionistas minoritarios	Se declaró que carecía de objeto continuar con el procedimiento sancionador sobre supuesta concertación entre Bavaria S.A y Cheswick Comercial S.A para la adquisición de acciones clase "A" de la Unión de Cervecerías Peruanas Backus y Johnston S.A.A. y, en consecuencia, aceptar el desistimiento formulado por Lince Netherlands B.V. respecto de la denuncia interpuesta contra Bavaria S.A. y Cheswick Comercial S.A sobre concertación.	-
3	113-200-3-EF/9 4.12	200 3/ 293 2	Prueba indiciaria, concepto de inversionista sensato, información privilegiada.	Santander Central Hispano Sociedad Administradora de Fondos S.A. (ahora la Administradora S.A.), Banco	De oficio	Procedimiento administrativo sancionador seguido por la Gerencia de Intermediarios y Fondos de CONASEV contra Santander Central Hispano Sociedad	Se declaró que BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO PERU, JAVIER ARROYO RIZO PATRON y JAIME CHOCANO AGUIRRE no hicieron uso indebido de información privilegiada. Que SANTANDER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS S.A. (en ese entonces	25 UIT

				<p>Santander Central Hispano Perú, Javier Arroyo Rizo Patrón, Jaime Chocano Aguirre, Francisco Villa Mardón, Alain Elías Rodríguez Mariategui y Nuria Muñoz Siscart, Wiese SAFMI S.A. (ahora Wiese Sudameris SAF) Continental S.A. SAF, Credifondo S.A. SAF y la ex sociedad administradora de fondos Bansur SAFM</p>		<p>Administradora de Fondos S.A. (ahora la Administradora S.A.) , Banco Santander Central Hispano Perú, Javier Arroyo Rizo Patrón, Jaime Chocano Aguirre, Francisco Villa Mardón, Alain Elías Rodríguez Mariategui y Nuria Muñoz Siscart, Wiese SAFMI S.A. (ahora Wiese Sudameris SAF) Continental S.A. SAF, Credifondo S.A. SAF y la ex sociedad administradora de fondos Bansur SAFM, como resultado de la inspección a la Industria de Fondos Mutuos de Inversión en Valores realizada por CONASEV, después del ajuste valor cuota de los fondos mutuos del 5 de noviembre de 1998</p>	<p>Administradora S.A.), FRANCISCO VILLA MARDON y NURIA MUÑOZ SISCART no han cometido la infracción de inducción a la compra de valores por medio de actos, prácticas o mecanismos engañosos Asimismo se declaró que SANTANDER SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS S.A. (ahora la Administradora S.A.) ha cometido la infracción consistente en la falta de entrega de información durante la inspección y en consecuencia, se le impone una multa de 25 UITs.</p>	
4	116-2003-EF/94.12	1999/0143	<p>Concepto de oferta pública, de inversionista sofisticado, letras de pago, MIENM, concepto de agente de intermediación leal,</p>	<p>Argos S.A., Inmobiliaria Mar Abierto S.A., Servicios de Primera S.A., Inversiones Cronox S.A., Sisara Inc., Inversiones Davos S.A., Rafael Picasso Salinas,</p>	<p>De oficio</p>	<p>Procedimiento Administrativo Sancionador contra Argos S.A., Inmobiliaria Mar Abierto S.A., Servicios de Primera S.A., Inversiones Cronox S.A., Sisara Inc., Inversiones Davos S.A., Rafael Picasso Salinas, Enrique Salinas Patrón y Otto</p>	<p>Se sancionó a Argos S.A.</p>	-

				Enrique Salinas Patrón y Otto Eléspuru Nesanovich.		Eléspuru Nesanovich.		
5	124-2003-EF/94.12	200204797	Concepto de oferta pública, valor mobiliario generado a partir del fideicomiso en titulación, oferta adecuadamente difundida a través de medios no públicos.	TRUST Sociedad Titulizadora S.A.	Lydia María Althaus de Desenciere, Javier Aranda Delmar, Alicia Alfaro de Peschiera, Antonio Valdez Calle, Carlos Rubio Noriega, Fernanda E. De Arboccó, Clara Bonafé de Rosas, Olga L. de Figuerola, Carlos Hernando Rodríguez Saavedra, Fernando Salcedo Espá Garcés-Alvear y otros.	Solicitud de remoción de TRUST Sociedad Titulizadora S.A. del cargo de fiduciario del "Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861 – Título XI – AGRICORP U.S.A." y del "Patrimonio en Fideicomiso – Decreto Legislativo N° 861 – Título XI – Inmuebles Argenta"	El Tribunal declaró que la emisión y colocación de los bonos respaldados por los patrimonios fideicometidos realizados por TRUST Sociedad Titulizadora S.A. (TRUST), califican como ofertas públicas de valores sujetas al régimen de la Ley del Mercado de Valores y sus normas reglamentarias. Por ello, se estableció como medida correctiva que los bonos respaldados dichos patrimonios sean inscritos por TRUST en el Registro Público del Mercado de Valores (RPMV) de CONASEV (hoy SMV). Se declaró que TRUST incurrió en infracciones por: (i) Haber realizado una oferta pública de valores respaldados en los patrimonios fideicometidos sin haber inscrito previamente los valores en el RPMV; (ii) Inducir a la compra de valores respaldados en los patrimonios fideicometidos a través de cualquier acto o práctica engañosa; entre otros. Se impuso a TRUST una multa de 250 UIT. Se dispuso, con carácter de medida correctiva, la remoción de TRUST como fiduciario de los patrimonios fideicometidos.	250 UIT
6	010-2005-EF/94.10	200204797	Concepto de oferta pública, valor mobiliario generado a partir del fideicomiso en titulación, oferta	TRUST Sociedad Titulizadora S.A.	Lydia María Althaus de Desenciere, Javier Aranda Delmar, Alicia Alfaro de	Trust Sociedad Titulizadora S.A. apela la resolución del Tribunal Administrativo de CONASEV N° 124-2003-EF/94.12	Se declaró fundado en parte el recurso de apelación presentado por TRUST contra la RTA de CONASEV N° 124-2003-EF/94.12; en consecuencia, se estableció que la emisión y colocación de los bonos	30 UIT

			adecuadamente difundida a través de medios no públicos.		Peschiera, Antonio Valdez Calle, Carlos Rubio Noriega, Fernanda E. De Arboccó, Clara Bonafé de Rosas, Olga L. de Figuerola, Carlos Hernando Rodríguez Saavedra, y otros.		respaldados en los patrimonios fideicometidos realizados por TRUST no califican como ofertas públicas de valores al no verificarse la concurrencia de todos los requisitos de las ofertas públicas de valores mobiliarios. Se revocó la medida correctiva impuesta para que sean inscritos los bonos respaldados en dichos patrimonios fideicometidos por el Fiduciario de cada uno de ellos, en el Registro Público del Mercado de Valores de CONASEV. Se varió la multa impuesta por la RTA de CONASEV N° 124-2003-EF/94.12 a TRUST a 30 UIT.	
7	024 - 200 6-EF/9 4.12	200 403 176 3	Concepto de inversionista razonable.	Surinvest Sociedad Agente de Bolsa S.A.	Nelly Domitilia Samamé Urpeque	Recurso de apelación interpuesto por doña Nelly Domitilia Samamé Urpeque contra la Resolución CAC-183/05 emitida por la Cámara de Controversias de la Bolsa de Valores de Lima.	El Tribunal Administrativo de CONASEV, quien resolvió en segunda instancia administrativa, revocó la resolución y ordenó que la SAB le restituya a la denunciante las acciones que fueron transferidas sin su autorización y, en caso, no ocurriera se active el Fondo de Seguro de Depósito a su favor.	-
8	051-200 6-EF/9 4.12	200 403 177 1	Concepto de inversionista razonable.	Surinvest Sociedad Agente de Bolsa S.A.	Carlos Rodolfo Ruiz Huidobro Cáceres	Recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Rodolfo Ruiz Huidobro Cáceres contra la Resolución CAC-182/05 emitida por la Cámara de Controversias de la Bolsa de Valores de Lima.	El Tribunal Administrativo de CONASEV, quien resolvió en segunda instancia administrativa, revocó la resolución y ordenó que la SAB le restituya a la denunciante las acciones que fueron transferidas sin su autorización y, en caso, no ocurriera se active el Fondo de Seguro de Depósito a su favor.	-

9	042-200-6-EF/94.12	2005004954	Inversionista raznoable.	SURINVEST Sociedad Agente de Bolsa S.A.	AXA Consorcio Empresarial S.R.L.	Recurso de apelación interpuesto por AXA Consorcio Empresarial S.R.L. contra la Resolución CAC N° 167/05	Se declaró fundado el recurso de apelación interpuesto por AXA Consorcio Empresarial S.R.L. contra la Resolución CAC N° 167/05, y reformándola, se dispone que SURINVEST Ex Sociedad Agente de Bolsa S.A. restituya a AXA Consorcio Empresarial S.R.L. 35 470 acciones emitidas por Luz del Sur S.A.A. (LUSURC1) y el monto de S/. 235 836.63 por concepto de dividendos impagos, más los intereses correspondientes y, en el caso que no cumpla, deberá procederse a la ejecución del Fondo de Garantía. Por considerar que un inversionista razonable no tiene el deber de contar con terceros para controlar sus inversiones, toda vez que eso le corresponde a una SAB contratada por este.	Restituir los valores.
10	086-200-9-EF/94.01.3	2009/001367	Inversionista raznoable.	Inversión y Desarrollo Sociedad Agente de Bolsa S.A.C.	Francesca Ángela Maffetti León	Recurso de apelación interpuesto por la señora Francesca Ángela Maffetti León contra la Resolución CAC 224-08 de la Cámara de Controversias de la Bolsa de Valores de Lima S.A.	Declarar infundado el recurso de apelación presentado por la señora Francesca Ángela Maffetti León contra la Resolución CAC N° 224-08 de fecha 17 de diciembre de 2008, emitida por la Cámara de Controversias de la Bolsa de Valores de Lima, por haber excedido el plazo de 90 días hábiles para la presentación de su denuncia. No se consideró que la denunciante actuara como un inversionista razonable, pues bien pudo conocer de la situación de su cartera con la observancia simple del estado de cuenta remitido por la SAB.	-

Anexo N° 4: Modelo de Contrato de Fideicomiso

Modelo de Contrato de Fideicomiso de Garantía y Administración para el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios¹

Conste por el presente documento el Contrato de Fideicomiso de Garantía y Administración para el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios (en adelante, el “CONTRATO”) que celebran las siguientes partes contratantes:

En calidad de **Fideicomitente**:

(*), identificada con Registro Único de Contribuyentes (“RUC”) N°(*), con domicilio en (*), Lima, Perú, debidamente representada por el señor (*), identificado con Documento Nacional de Identidad (“DNI”) N°(*), según poderes inscritos en la partida electrónica N°(*) del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de (*), a quien en adelante se le denominará “**PROMOTOR**”. [POR DEFINIR EN CADA CASO SI TAMBIÉN PARTICIPA COMO **CONSTRUCTOR**]

En calidad de **Fideicomisarios**:

El Banco (*), identificado con RUC N°(*) [_____], con domicilio en (*), Lima, Perú, debidamente representado por el señor (*), identificado con DNI N°(*) , según poderes inscritos en la partida electrónica N°(*) del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de (*), a quien en adelante se le denominará “**BANCO**”; y,

EL PROMOTOR.

En calidad de **Fiduciario**:

(*), con RUC N°(*), con domicilio en (*), debidamente representada por señor (*), identificado con (*), según poderes inscritos en la Partida Electrónica N°(*) del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (en adelante, “**FIDUCIARIO**”).

Interviene en calidad de **Depositario**:

(*), identificada con RUC N°(*), con domicilio en (*), Lima, Perú, debidamente representada por el señor (*), identificado con DNI N°(*), según poderes inscritos en la partida electrónica N°(*) del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, quien asume y acepta el encargo de Depositario de los FLUJOS DINERARIOS a título gratuito, así como las responsabilidades civiles que conforme a las NORMAS APLICABLES y este CONTRATO le corresponden a su cargo. El cargo de Depositario se mantendrá durante la vigencia de este Contrato.

Interviene en calidad de **Supervisor**:

(*), identificada con RUC N°(*), con domicilio en (*), Lima, Perú, debidamente representada por el señor (*), identificado con DNI N°(*), según poderes inscritos en la partida electrónica N°(*) del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de (*), quien asume y acepta el encargo de

¹ Este documento ha sido elaborado sobre la base de la experiencia de la autora de la tesis, considerando un modelo de contrato estándar para el caso de Fideicomisos Inmobiliarios, al cual además se han incorporado los cambios de acuerdo a la propuesta de la presente tesis.

Supervisor del PROYECTO, así como las responsabilidades civiles que conforme a las NORMAS APLICABLES y este CONTRATO le corresponden a su cargo. El cargo de Supervisor se mantendrá durante la vigencia de este CONTRATO.

El CONTRATO se celebra en los términos y condiciones siguientes:

ÍNDICE

CAPÍTULO I.- DEFINICIONES, INTERPRETACIÓN, LEGISLACIÓN Y ANTECEDENTES

Cláusula Primera.- Definiciones

Cláusula Segunda.- Normas de Interpretación y Separabilidad de Cláusulas

Cláusula Tercera.- Legislación Aplicable

Cláusula Cuarta.- Antecedentes

CAPÍTULO II.- OBJETO Y PLAZO DEL CONTRATO

Cláusula Quinta.- Objeto del CONTRATO

Cláusula Sexta.- Plazo del FIDEICOMISO

CAPÍTULO III.- DECLARACIONES Y ASEVERACIONES

Cláusula Séptima.- Declaraciones y Aseveraciones del PROMOTOR

CAPÍTULO IV.- NORMAS GENERALES DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

Cláusula Octava.- Finalidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

Cláusula Novena.- Transferencia del DOMINIO FIDUCIARIO

Cláusula Décima.- Defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

Cláusula Undécima.- Designación del FACTOR FIDUCIARIO

Cláusula Duodécima.- Gastos y Costos

Cláusula Décimo Tercera.- Aspectos Tributarios del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

Cláusula Décimo Cuarta.- Inscripción Registral del CONTRATO e Información del FIDEICOMISO

CAPÍTULO V.- DEL TERRENO

Cláusula Décimo Quinta.- El TERRENO

Cláusula Décimo Sexta.- Explotación del TERRENO

Cláusula Décimo Séptima.- Desarrollo del PROYECTO sobre el TERRENO

Cláusula Décimo Octava.- De la suscripción de los CCBF

Cláusula Décimo Novena.- Formalización de los CCBF e Información

Cláusula Vigésima.- Inscripción Registral de los CCBF

Cláusula Vigésimo Primera.- Restitución del DOMINIO FIDUCIARIO

Cláusula Vigésimo Segunda.- De los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN y la MATRÍCULA DE FIDEICOMISARIOS

Cláusula Vigésimo Tercera.- Tasaciones

Cláusula Vigésimo Cuarta.- De las Pólizas de Seguro

Cláusula Vigésimo Quinta.- Procedimiento aplicable ante una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN

Cláusula Vigésimo Sexta.- De la determinación del precio de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS

Cláusula Vigésimo Séptima.- Del Procedimiento de Venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS

Cláusula Vigésimo Octava.- Formalización de la transferencia de propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS

CAPÍTULO VI.- ADMINISTRACIÓN DE LAS CUENTAS

Cláusula Vigésimo Novena.- Apertura de las CUENTAS

Cláusula Trigésima.- Normas para la Administración de las CUENTAS

Cláusula Trigésimo Primera.- Del DEPOSITARIO de los FLUJOS DINERARIOS

CAPÍTULO VI.- LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

Cláusula Trigésimo Segunda.- Liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

Cláusula Trigésimo Tercera.- Extinción del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y Terminación del CONTRATO

CAPÍTULO VIII.- Del PROMOTOR

Cláusula Trigésimo Cuarta.- Derechos del PROMOTOR

Cláusula Trigésimo Quinta.- Obligaciones del PROMOTOR

Cláusula Trigésimo Sexta.- Causales de Incumplimiento del PROMOTOR

CAPÍTULO IX.- FIDUCIARIO

Cláusula Trigésimo Séptima.- Derechos de FIDUCIARIO

Cláusula Trigésimo Octava.- Naturaleza de las Obligaciones de FIDUCIARIO

Cláusula Trigésimo Novena.- Obligaciones de FIDUCIARIO

Cláusula Cuadragésima.- Renuncia de FIDUCIARIO

Cláusula Cuadragésimo Primera.- Remoción de FIDUCIARIO

Cláusula Cuadragésimo Segunda.- Contraprestación de FIDUCIARIO

Cláusula Cuadragésimo Tercera.- Limitación de Responsabilidad

CAPÍTULO X.- DIVERSOS

Cláusula Cuadragésimo Cuarta.- Notificaciones y Comunicaciones

Cláusula Cuadragésimo Quinta.- De la Modificación del CONTRATO

Cláusula Cuadragésimo Sexta.- Demora o renuncia en el Ejercicio de Derechos

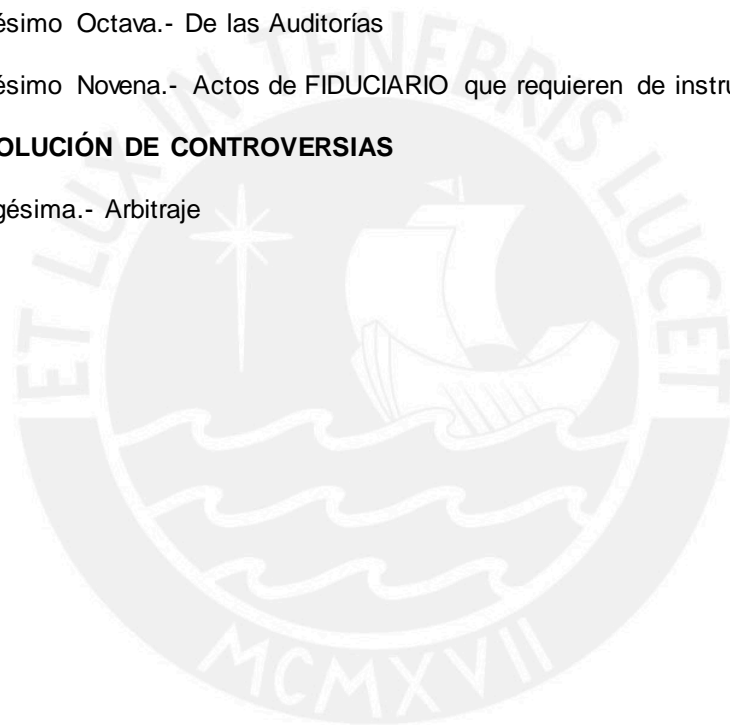
Cláusula Cuadragésimo Sétima.- Cesión de Derechos

Cláusula Cuadragésimo Octava.- De las Auditorías

Cláusula Cuadragésimo Novena.- Actos de FIDUCIARIO que requieren de instrucciones

CAPÍTULO XI.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Cláusula Quincuagésima.- Arbitraje



CAPÍTULO I

DEFINICIONES, INTERPRETACIÓN, LEGISLACIÓN Y ANTECEDENTES

Cláusula Primera.- Definiciones

- 1.- Los términos utilizados en el texto del CONTRATO que se incluyen con letra mayúscula, tendrán el significado que se les asigna en esta Cláusula.
- 2.- Los términos que no estén expresamente definidos en el CONTRATO, se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen en el lenguaje técnico correspondiente o en el natural y obvio según el uso general de los mismos.
- 3.- Para efectos de la interpretación del CONTRATO se adoptan las siguientes definiciones:

ADQUIRENTE(S): Es(son) la(s) persona(s) natural(es) y/o jurídica(s) que celebre(n) y suscriba(n) con el PROMOTOR un CCBF, para efectos de adquirir una(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).

ANEXOS: Son los documentos a los que se hace referencia como ANEXO 1 al ANEXO 14, que constituyen parte integrante del CONTRATO y que tendrán la misma validez y eficacia que lo establecido en el cuerpo del CONTRATO; estipulándose asimismo que cualquier referencia al CONTRATO se entenderá que incluye también a sus ANEXOS.

Las denominaciones de los ANEXOS son las siguientes:

ANEXO 1 Modelo del Contrato de Compraventa de Bien Futuro (CCBF).

ANEXO 2 Modelos de CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN

ANEXO 3 CRONOGRAMA DEL PROYECTO

ANEXO 4 Especificaciones del PROYECTO

ANEXO 5 Poder de Representación para Ejercicio de DERECHOS DE COBRO

ANEXO 6 Modelo de NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN

ANEXO 7 Modelo de NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN

ANEXO 8 Modelo del PODER.

ANEXO 9 Descripción del TERRENO.

~~ANEXO 10 Pagos por Reservas de UNIDADES~~

INMOBILIARIAS

ANEXO 11	Relación de Estudios de Abogados
ANEXO 12	Notificación de Resolución de CCBF
ANEXO 13	Relación de Tasadores
ANEXO 14	Relación de Empresas Auditoras
ANEXO 15	Régimen para Juntas de Fideicomisarios

APORTES DINERARIOS: Son la totalidad de los aportes de dinero en efectivo que realice el PROMOTOR para el desarrollo del PROYECTO, los cuales deberán ser depositados en la CUENTA APORTES.

BANCO: Es el (*), quien ha celebrado y suscrito con el PROMOTOR el CF.

El BANCO es FIDEICOMISARIO y será titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN A.

Adicionalmente, queda expresamente establecido que en el BANCO se abrirán las CUENTAS, y cualquier otra cuenta bancaria relacionada con el FIDEICOMISO, que deba ser abierta de acuerdo con los términos y condiciones contenidos en el CONTRATO. Para el caso de las CUENTAS, FIDUCIARIO podrá elegir otra entidad financiera en la cual podrá abrir las CUENTAS lo cual será comunicado a las PARTES.

BIENES FIDEICOMETIDOS: Son conjuntamente:

- a.- El TERRENO;
- b.- Los APORTES DINERARIOS;
- c.- Los DERECHOS DE COBRO;
- d.- Los FLUJOS DINERARIOS;
- e.- Los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS;
- f.- Los FLUJOS DESEMBOLSOS;
- g.- Los fondos dinerarios para ser acreditados en la CUENTA GASTOS FIDUCIARIO;
- h.- Las OBRAS DE HABILITACIÓN;
- i.- Las OBRAS DE EDIFICACIÓN;
- j.- Las UNIDADES INMOBILIARIAS;

- k.- Las PÓLIZAS DE SEGURO;
- l.- Los FLUJOS DEL SEGURO, de ser el caso; y,
- m.- Los FLUJOS DE LA VENTA, de ser el caso.

El DOMINIO FIDUCIARIO sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS es transferido por el PROMOTOR a favor de FIDUCIARIO, para efectos de la constitución y conformación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, según los términos, condiciones y plazos establecidos en el CONTRATO.

CCBF:

Son los contratos de compraventa de bien futuro que celebre y suscriba el PROMOTOR con cada uno de los ADQUIRENTES.

En virtud de los CCBF:

- a.- El PROMOTOR se obligará a transferir la propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los respectivos ADQUIRENTES;
- b.- Cada ADQUIRENTE se obligará a pagar el precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS que compre en dinero.

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 1534 del Código Civil, la transferencia de la propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS se perfeccionará en la oportunidad en que éstas existan y se encuentren debidamente independizadas, inscritas y registradas en la Oficina Registral correspondiente.

Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, FIDUCIARIO entregará al PROMOTOR el uso de las edificaciones correspondientes al PROYECTO (próximas a ser UNIDADES INMOBILIARIAS) a título de comodato, con la finalidad que el PROMOTOR a su vez entregue el uso de los bienes a los respectivos ADQUIRENTES, según lo pactado en cada CCBF, dentro de los [____] DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que el SUPERVISOR informe por escrito a FIDUCIARIO – con copia al BANCO- la ocurrencia de los siguientes eventos:

- a.- Se concluya la construcción de las edificaciones del PROYECTO;
- b.- La Municipalidad a la cual el PROYECTO se encuentre adscrito expida la conformidad de obra del PROYECTO;
- c.- Se concluya la declaratoria de fábrica del PROYECTO; y,
- d.- Se haya presentado ante la Oficina Registral correspondiente el expediente para el PROCESO

DE TITULIZACIÓN.

Considerando que a la fecha en que se entregue el uso de las edificaciones sólo se habrá iniciado el PROCESO DE TITULIZACIÓN y, por lo tanto, las UNIDADES INMOBILIARIAS no estarán independizadas ni inscritas en una Partida Registral, queda expresamente establecido que el PROMOTOR será el único y exclusivo responsable por la entrega del uso de las edificaciones (próximas a ser UNIDADES INMOBILIARIAS) a los ADQUIRENTES, exonerándose a FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad o daño que se origine. Para los efectos de la responsabilidad establecida en el artículo 1732 del Código Civil, el PROMOTOR se obliga a satisfacer todo perjuicio a las UNIDADES INMOBILIARIAS que pueda ocasionar tanto el PROMOTOR como los ADQUIRENTES. FIDUCIARIO no será responsable por los daños ocasionados por dichas personas.

FIDUCIARIO, en calidad de titular del DOMINIO FIDUCIARIO del TERRENO, intervendrá en los CCBF que se celebren y suscriban desde la fecha de suscripción del CONTRATO.

Los CCBF deberán contemplar los lineamientos legales dispuestos por las NORMAS APLICABLES y en especial por lo señalado en el Código de Protección y Defensa del Consumidor – Ley Nº29571.

Los CCBF deberán ser suscritos sustancialmente de acuerdo al que se incluye como ANEXO 1.

CERTIFICADOS
PARTICIPACIÓN:

DE Son conjuntamente el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN A y los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN B.

CERTIFICADO
PARTICIPACIÓN A:

DE Será el título que represente los derechos fiduciarios derivados del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO que se emitirán por cuenta del PROMOTOR a favor del BANCO, en la forma en que se establece en el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN A, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 7 del REGLAMENTO.

El CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN A no constituye valor mobiliario.

El modelo del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN A se encuentra en el ANEXO 2 – A.

CERTIFICADOS DE
PARTICIPACIÓN B:

Serán los títulos que representen los derechos fiduciarios derivados del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO que se emitirán por cuenta del PROMOTOR a favor de los ADQUIRENTES, en la forma en que se establecerá en los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN B, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 7 del REGLAMENTO.

Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN B no constituyen valores mobiliarios.

El modelo del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B se encuentra en el ANEXO 2 – B.

CENTRO: Es el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

CF: Es el contrato celebrado entre el PROMOTOR y el BANCO, suscrito el (*), en virtud del cual el BANCO le ha otorgado al PROMOTOR la LÍNEA DE CRÉDITO y, en consecuencia, el PROMOTOR ha adquirido el DERECHO DE COBRO DESEMBOLSO, para que los FLUJOS DESEMBOLSOS derivados del ejercicio de dicho derecho sean destinados única y exclusivamente para el desarrollo y ejecución del PROYECTO.

Los FLUJOS DESEMBOLSOS serán depositados directamente en la CUENTA DESEMBOLSO y serán administrados conforme a lo establecido en el Capítulo VI.

El pago que le corresponde al PROMOTOR por el uso de la LÍNEA DE CRÉDITO, será realizado a través del FIDEICOMISO, conforme al procedimiento establecido en Capítulo VI.

Dentro de la presente definición, se incluye las modificaciones, ampliaciones, anexos al referido CF, de ser el caso, así como cualquier modificación y/o ampliación y/o anexos de los documentos antes mencionados, y cualquier otro documento que deba ser otorgado, celebrado o suscrito para implementar y formalizar la operación de arrendamiento financiero.

Queda expresamente establecido que FIDUCIARIO no es –ni será- parte del CF y, por lo tanto, no asume, ni asumirá obligaciones ni prestaciones derivadas del CF, así como tampoco asumirá responsabilidad alguna ante el incumplimiento de alguna obligación o prestación por parte del PROMOTOR o del BANCO, según sea el caso.

Por lo tanto, el PROMOTOR no cede –ni cederá- bajo ninguna situación o circunstancia su posición contractual en el CF a favor del FIDEICOMISO ni de FIDUCIARIO, salvo por el caso de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS y los FLUJOS DESEMBOLSOS.

CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA: DE Será la cláusula que se adicionará a los CCBF, a través de la cual los ADQUIRENTES que hayan suscrito CRÉDITOS HIPOTECARIOS, constituirán hipotecas sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, de ser el caso, a favor del BANCO o las INSTITUCIONES FINANCIERAS, según sea el caso, en virtud a los CRÉDITOS HIPOTECARIOS concedidos.

CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO: DE Será la cláusula que se adicionará a los CCBF, mediante la cual FIDUCIARIO, conforme a los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO, se compromete a revertir a

favor del PROMOTOR el DOMINIO FIDUCIARIO sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, a efectos que el PROMOTOR perfeccione la transferencia de la propiedad del bien futuro a favor del respectivo ADQUIRENTE y, de ser el caso, perfeccionar la constitución de las hipotecas derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

CONTRATO: Es el presente Contrato de Fideicomiso de Garantía y Administración para el Desarrollo de un Proyecto Inmobiliario, así como sus posteriores ampliaciones o modificaciones.

CONTROL EFECTIVO: Una persona tiene control efectivo de otra persona cuando:

- a.- Es propietaria, de manera directa o indirecta, de más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones con derecho a voto en su junta general de accionistas;
- b.- Sin contar con más del cincuenta por ciento (50%) de los derechos de voto en su junta general de accionistas, puede designar o remover a la mayoría de los miembros del directorio u órgano equivalente;
- c.- Posee, de manera directa o indirecta, una representación en su directorio, u órgano equivalente, superior al cincuenta por ciento (50%) de sus integrantes; o,
- d.- Por cualquier medio no previsto anteriormente (sea contractual o no), controla el poder de decisión al interior de la otra persona.

CONVENIO DE CONTRAPRESTACIONES: Es el convenio celebrado y suscrito entre el PROMOTOR y FIDUCIARIO en la misma fecha de suscripción del CONTRATO, en el cual se establecen los términos, condiciones y plazos respecto de los pagos de las contraprestaciones por parte del PROMOTOR a favor de FIDUCIARIO por los servicios fiduciarios.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS: Serán los créditos con garantía hipotecaria que el BANCO o las INSTITUCIONES FINANCIERAS han concedido o concederán a los ADQUIRENTES, de acuerdo a los términos y condiciones establecidas en cada contrato de préstamo, con el objeto de financiar total o parcialmente la adquisición de UNIDADES INMOBILIARIAS.

CRONOGRAMA DEL PROYECTO: Es el documento en el cual se establecerá:

- a.- Las fechas en que el PROMOTOR deberá presentar al BANCO y a FIDUCIARIO los informes de avances de obra y las valorizaciones para el desarrollo del PROYECTO, previa aprobación del SUPERVISOR.
- b.- Las fechas u oportunidades en que el PROMOTOR podrá solicitar la transferencia de FLUJOS DINERARIOS, acreditados y disponibles en la

CUENTA RECAUDADORA, a la CUENTA PAGADORA, siempre con la previa aprobación del SUPERVISOR, lo cual se materializará mediante al INSTRUCCIÓN respectiva; y,

- c.- Las fechas u oportunidades en que el PROMOTOR podrá solicitar la transferencia de FLUJOS DESEMBOLSO, acreditados y disponibles en la CUENTA DESEMBOLSOS, a la CUENTA PAGADORA, siempre con la previa aprobación del SUPERVISOR, lo cual se materializará mediante al INSTRUCCIÓN respectiva.

El PROYECTO deberá ejecutarse en un plazo total de (*) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento y suscripción de la Escritura Pública del CONTRATO.

El CRONOGRAMA DEL PROYECTO se incluye como ANEXO 3 al presente documento.

En caso el CRONOGRAMA DEL PROYECTO sea modificado de común acuerdo entre el PROMOTOR y el BANCO, se procederá de la siguiente manera:

- a.- El BANCO deberá comunicar a FIDUCIARIO dichas modificaciones, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de realizadas, adjuntando para ello el nuevo CRONOGRAMA DEL PROYECTO; y,
- b.- FIDUCIARIO única y exclusivamente tomará como válida y vinculante la comunicación y el nuevo CRONOGRAMA DEL PROYECTO dirigido por el BANCO y, por lo tanto, cualquier oposición del PROMOTOR o de un FIDEICOMISARIO distinto al BANCO o tercero, no tendrá efectos frente a FIDUCIARIO.

CONSTRUCTOR:

Será la empresa responsable de ejecutar la construcción del PROYECTO, por lo que ejecutará la OBRA de acuerdo con los términos y condiciones que establezca este CONTRATO, y las especificaciones detalladas en el ANEXO 4.

En el presente FIDEICOMISO, será CONSTRUCTOR la empresa (*), [quien también es el PROMOTOR], salvo remoción según el CONTRATO.

CUENTAS:

Son:

- a.- La CUENTA APORTES;
- b.- La CUENTA DESEMBOLSOS;

- c.- La CUENTA RECAUDADORA;
- d.- La CUENTA PAGADORA;
- c.- La CUENTA GASTOS FIDUCIARIO;
- d.- La CUENTA SEGURO, de ser requerida; y,
- e.- La CUENTA VENTA, de ser requerida.

CUENTA APORTES:

Será la cuenta dineraria, denominada en [NUEVOS SOLES/DÓLARES], que abrirá FIDUCIARIO en el BANCO, a nombre del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, la cual servirá para depositar los APORTES DINERARIOS.

La administración de la CUENTA APORTES se efectuará de conformidad con el procedimiento establecido en el Capítulo VI.

El nombre de dicha cuenta será "FID. (*) C.APORTES [SOLES/DÓLARES]"; o la denominación abreviada que corresponda.

CUENTA DESEMBOLSOS:

Será la cuenta dineraria, denominada en [NUEVOS SOLES/DÓLARES], que abrirá FIDUCIARIO en el BANCO, a nombre del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, la cual servirá para depositar los FLUJOS DESEMBOLSOS.

La administración de la CUENTA DESEMBOLSOS se efectuará de conformidad con el procedimiento establecido en el Capítulo VI.

El nombre de dicha cuenta será "FID. (*) C.DES [SOLES/DÓLARES]"; o la denominación abreviada que corresponda.

CUENTA DESTINO:

Será la cuenta bancaria de libre disponibilidad del PROMOTOR, en donde se depositará:

- a.- Los fondos dinerarios necesarios para atender los pagos de los gastos y costos del PROYECTO, que hayan sido asumidos directamente por el PROMOTOR, de conformidad con las INSTRUCCIONES y de acuerdo al procedimiento establecido en el Capítulo VI; y,
- b.- Los fondos remanentes de la liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, realizada de conformidad con el Capítulo VII.

El PROMOTOR deberá informar a FIDUCIARIO el número de cuenta, el Código de Cuenta Interbancario y el banco en donde se encuentra abierta la CUENTA DESTINO, mediante comunicación por escrito dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES, contados desde la fecha de la Escritura Pública que

la presente Minuta origine.

Todo cambio respecto de la CUENTA RESTITUCIÓN, será comunicado por escrito por el PROMOTOR a FIDUCIARIO, con un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de anticipación.

CUENTA PAGADORA:

Será la cuenta dineraria, denominada en [NUEVOS SOLES/DÓLARES], que abrirá FIDUCIARIO en el BANCO, a nombre del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, la cual servirá para depositar los recursos dinerarios provenientes de la CUENTA APORTES, la CUENTA DESEMBOLSOS y la CUENTA RECAUDADORA, según las INSTRUCCIONES.

La administración de la CUENTA PAGADORA se efectuará de conformidad con el procedimiento establecido en el Capítulo VI.

El nombre de dicha cuenta será "FID. (*) C.PAGADORA [SOLES/DÓLARES]"; o la denominación abreviada que corresponda.

CUENTA RECAUDADORA:

Será la cuenta dineraria, denominada en [NUEVOS SOLES/DÓLARES], que abrirá FIDUCIARIO en el BANCO, a nombre del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, la cual servirá para depositar los FLUJOS DINERARIOS.

En esta cuenta los ADQUIRENTES –o las entidades que financien las compras- deberán depositar los FLUJOS DINERARIOS correspondientes al pago del precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS, obligándose el PROMOTOR a causar y causará que los ADQUIRENTES cumplan con la referida obligación.

La administración de la CUENTA RECAUDADORA se efectuará de conformidad con el procedimiento establecido en el Capítulo VI.

El nombre de dicha cuenta será "FID. (*)A C.REC [SOLES/DÓLARES]"; o la denominación abreviada que corresponda.

En todo momento el FIDUCIARIO deberá mantener separado dentro de la CUENTA RECAUDADORA, el monto de dinero correspondiente al aportado directamente por los ADQUIRENTES y el monto aportado por las entidades financieras que los financian para la adquisición de la UNIDAD INMOBILIARIA. Para cumplir con este objetivo el FIDUCIARIO, de considerarlo necesario, podrá abrir una nueva cuenta, el nombre de dicha cuenta será "FID. (*)B C.REC [SOLES/DÓLARES]"; o la denominación abreviada que corresponda

CUENTA

GASTOS

Será la cuenta dineraria, denominada en NUEVOS SOLES,

- FIDUCIARIO:** que abrirá FIDUCIARIO en el BANCO, a nombre del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, la cual servirá para depositar la suma de [S/.(*)].00] (*) y 00/100 Nuevos Soles), según los términos establecidos en el CONTRATO.
- La administración de la CUENTA GASTOS FIDUCIARIO se efectuará de conformidad con el procedimiento establecido en el Capítulo VI.
- El nombre de dicha cuenta será “FID. (*)C.GASFID” o la denominación abreviada que corresponda.
- CUENTA VENTA:** Será la cuenta dineraria, denominada en [NUEVOS SOLES/DÓLARES], que abrirá FIDUCIARIO en el BANCO, a nombre del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en caso resulte necesario de acuerdo al CONTRATO.
- La administración de la CUENTA VENTA se efectuará de conformidad con el procedimiento establecido en el Capítulo VI.
- El nombre de dicha cuenta será “FID. (*)C.VENTA” o la denominación abreviada que corresponda.
- CUENTA SEGURO:** Será la cuenta dineraria, denominada en [NUEVOS SOLES/DÓLARES], que abrirá FIDUCIARIO en el BANCO, a nombre del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en caso resulte necesario de acuerdo al CONTRATO.
- La administración de la CUENTA SEGURO se efectuará de conformidad con el procedimiento establecido en el Capítulo VI.
- El nombre de dicha cuenta será “FID. (*)C.SEGURO” o la denominación abreviada que corresponda.
- DEPOSITARIO:** Tiene el significado que se señala en la Cláusula Trigésimo Primera.
- DERECHOS DE COBRO:** Son los derechos económicos que tiene el PROMOTOR frente a los ADQUIRENTES, para recibir el pago del precio de adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS, como consecuencia de la celebración y suscripción de los CCBF.
- Los DERECHOS DE COBRO son transferidos en DOMINIO FIDUCIARIO al FIDUCIARIO, por lo tanto, forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- El FIDUCIARIO no realizará actividades o acciones para el ejercicio de los DERECHOS DE COBRO, así como tampoco para el recaudo de los FLUJOS DINERARIOS, quedando expresamente establecido entre las PARTES que el FIDUCIARIO sólo recibirá los FLUJOS DINERARIOS que se generen por el ejercicio de los DERECHOS DE COBRO y sean depositados directamente por los ADQUIRENTES –o la entidad que financie la adquisición- en la CUENTA RECAUDADORA.

Para efectos del ejercicio de los DERECHOS DE COBRO, el FIDUCIARIO extenderá un poder especial a favor del PROMOTOR, el cual se otorgará sustancialmente igual al formato incluido en el ANEXO 5.

Se incluye dentro de esta definición, los montos dinerarios recaudados como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales o cualquier otra acción necesaria o reclamo efectuado por el PROMOTOR contra los ADQUIRENTES para recuperar las sumas de dinero adeudadas en ejercicio de los DERECHOS DE COBRO.

DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS: Son los derechos económicos que tiene el PROMOTOR frente al BANCO, para recibir los FLUJOS DESEMBOLSOS, como consecuencia de la celebración y suscripción del CF.

Los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS son transferidos en DOMINIO FIDUCIARIO al FIDUCIARIO, por lo tanto, forman parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

FIDUCIARIO no realizará actividades o acciones para el ejercicio de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS, así como tampoco para el recaudo de los FLUJOS DESEMBOLSOS, quedando expresamente establecido entre las PARTES que el FIDUCIARIO sólo recibirá los FLUJOS DESEMBOLSOS que se generen por el ejercicio de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS y sean depositados directamente por el BANCO en la CUENTA DESEMBOLSOS.

Para efectos del ejercicio de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS, el FIDUCIARIO otorga mediante el CONTRATO poder especial a favor del PROMOTOR.

DÍA: Un día calendario, el cual comprende un período de veinticuatro horas que se inicia a las cero (0:00) horas (Lima – Perú) y termina a las veinticuatro (24:00) horas (Lima – Perú) del mismo día.

DIA HÁBIL: Significa cualquier día distinto al sábado, domingo, o feriado reconocido en la República del Perú u otro día en que las instituciones bancarias en Lima estén autorizadas a permanecer cerradas.

DÓLARES o US\$: La moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

DOMINIO FIDUCIARIO: Derecho que ejerce el FIDUCIARIO sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, el mismo que le confiere plenas potestades, incluidas las de administración, uso, disposición y reivindicación, según lo señalado en la LEY GENERAL y sujeto a los términos de este CONTRATO.

De conformidad con lo señalado por el Artículo 273 de la LEY GENERAL, el DOMINIO FIDUCIARIO es un derecho distinto al

derecho real de propiedad regulado en el Código Civil.

EVENTO DE INCUMPLIMIENTO: DE Es cualquier evento que genere el incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, conforme a lo establecido en el CONTRATO.

El PROMOTOR y el BANCO declaran que dentro de los eventos de incumplimiento establecidos en el CF, se encuentra también el caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el PROMOTOR en el CONTRATO, por lo que en caso se produzca un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, será el BANCO quien tendrá el derecho a presentar al FIDUCIARIO la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN.

En caso de incumplimiento del PROMOTOR, de las obligaciones contraídas en los CCBF frente a los ADQUIRENTES, estos podrán considerar este hecho como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, notificando al FIDUCIARIO tal circunstancia, debiendo el FIDUCIARIO seguir el procedimiento establecido en el CONTRATO.

FACTOR FIDUCIARIO: Es la persona natural a ser designada por el FIDUCIARIO de conformidad con lo establecido en el CONTRATO.

FIDEICOMISARIO(S): Son originalmente el BANCO y el PROMOTOR.

Los ADQUIRENTES obtendrán la calidad de FIDEICOMISARIOS en la oportunidad en que se emitan a su favor los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN B.

Asimismo, las INSTITUCIONES FINANCIERAS obtendrán la calidad de FIDEICOMISARIOS, en proporción al monto financiado a los ADQUIRENTES para la adquisición de la UNIDAD INMOBILIARIA.

La relación de FIDEICOMISARIOS y sus respectivos CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN quedará registrada en la MATRÍCULA DE FIDEICOMISARIOS.

FIDEICOMISO: Es el fideicomiso de garantía y administración constituido mediante el CONTRATO.

FIDEICOMITENTE: Es el PROMOTOR.

FIDUCIARIO: Es (*).

FLUJOS DESEMBOLSOS: Son la totalidad de las sumas de dinero provenientes del ejercicio del DERECHO DE COBRO DESEMBOLSOS, en virtud del CF, los cuales deberán ser depositados por el BANCO directamente en la CUENTA DESEMBOLSOS.

FLUJOS DINERARIOS: Son la totalidad de las sumas de dinero provenientes de los pagos de los precios respectivos realizados por los

ADQUIRENTES, en virtud de los CCBF que celebren y suscriban con el PROMOTOR, incluyendo los intereses y demás ingresos que pudiesen generarse de los mismos y que el ADQUIRENTE y/o el BANCO y/o la INSTITUCIÓN FINANCIERA que otorgue los CRÉDITOS HIPOTECARIOS deberá depositar directamente en la CUENTA RECAUDADORA correspondiente.

Las actividades de cobro judicial y/o extrajudicial de dichos FLUJOS DINERARIOS serán asumidas única y exclusivamente por el PROMOTOR, con cargo a sus propios recursos y bajo su entera y exclusiva responsabilidad.

FLUJOS DE LA VENTA	Son todas las sumas de dinero provenientes de la enajenación del TERRENO producto de una venta, de conformidad con lo establecido en el Capítulo V.
FLUJOS DEL SEGURO	Son la totalidad de sumas de dinero provenientes de las pólizas de seguro, incluyendo los intereses y demás ingresos que pudiesen generarse de los mismos, de conformidad con lo establecido en el Capítulo V.
INSTITUCIONES FINANCIERAS:	<p>Serán aquellas empresas del sistema financiero nacional distintas al BANCO que otorguen CRÉDITOS HIPOTECARIOS a los ADQUIRENTES.</p> <p>Se incluye dentro de esta definición a cualquier otra persona jurídica y/o patrimonio autónomo que otorgue préstamos con garantía hipotecaria para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS, siempre que se cuente con la autorización previa y por escrito del BANCO y del FIDUCIARIO.</p>
INSTRUCCIÓN:	<p>Será la comunicación remitida por escrito, debidamente numerada y suscrita por las personas autorizadas del SUPERVISOR en este CONTRATO, mediante la cual se instruirá a FIDUCIARIO, con copia al BANCO y al PROMOTOR, a efecto que:</p> <ul style="list-style-type: none"> a.- Transfiera los fondos acreditados en la CUENTA PAGADORA a la CUENTA DESTINO a efectos de atender los gastos realizados por el PROMOTOR respecto del PROYECTO; o, b.- Atienda los pagos a las personas que hayan otorgado al CONSTRUCTOR y/o al PROMOTOR bienes o servicios vinculados estrictamente con el desarrollo del PROYECTO, incluyendo los pagos a PROVEEDORES y pagos de planillas; o, c.- Atienda los pagos correspondientes a los tributos municipales establecidos por las NORMAS APLICABLES que corresponda cancelar durante la ejecución del PROYECTO; o,

d.- Atienda las amortizaciones del CF.

Sin perjuicio de lo antes mencionado, las INSTRUCCIONES deberán ser remitidas adicionalmente mediante un archivo electrónico, el mismo que deberá contener de manera clara y específica todas y cada una de las operaciones que han sido aprobadas por el SUPERVISOR a efecto que el FIDUCIARIO las procese mediante el sistema informático que opera el BANCO.

Queda claramente establecido que el FIDUCIARIO no realizará transferencias directas al PROMOTOR Y/O CONSTRUCTOR [en caso de trate de la misma persona], por lo que en caso que las INSTRUCCIONES contravengan lo antes señalado no deberán ser atendidas por el FIDUCIARIO teniéndose por no emitidas.

LEY GENERAL: Es la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros – Ley N°26702, así como sus modificaciones, precisiones y cualquier norma que la reemplace.

LÍNEA DE CRÉDITO: Es una línea de crédito (*), otorgada por el BANCO a favor del PROMOTOR, con la finalidad de financiar el desarrollo del PROYECTO, según los términos y condiciones establecidos en el CF.

Los fondos solicitados por el PROMOTOR en uso de la LÍNEA DE CRÉDITO, serán depositados directamente por el BANCO en la CUENTA DESEMBOLSOS.

MATRÍCULA DE FIDEICOMISARIOS: DE Es el libro que llevará el FIDUCIARIO en donde registrará a los FIDEICOMISARIOS y los correspondientes CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN, todo ello de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en la Cláusula Vigésimo Segunda.

NORMAS APLICABLES: Significa en general, todas las leyes, decretos, normas legales de cualquier rango y naturaleza emitidas por cualquier autoridad competente del Estado Peruano, incluida cualquier entidad que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, regulatorias o administrativas del, o que correspondan al, Gobierno Peruano, incluyendo el Código Civil, la LEY GENERAL y el REGLAMENTO, tal y como estén vigentes en la República del Perú al momento de suscripción por las PARTES del CONTRATO y según puedan ser interpretadas o modificadas en el futuro por las autoridades gubernamentales competentes.

NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN: DE Será la notificación escrita que presente el BANCO al FIDUCIARIO, dentro de los (*) ((*)) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha de recepción de la comunicación del

SUPERVISOR, informando y declarando que:

- a.- El CONSTRUCTOR ha concluido integralmente el PROYECTO, a satisfacción del BANCO;
- b.- Ha culminado el PROCESO DE TITULACIÓN;
- c.- Ha culminado el proceso de inscripción de las garantías hipotecarias a favor del BANCO o de las INSTITUCIONES FINANCIERAS, derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS, en las partidas registrales de las UNIDADES INMOBILIARIAS que correspondan;
- d.- El PROMOTOR haya cumplido con el pago del íntegro de los fondos dinerarios utilizados con cargo a la LÍNEA DE CRÉDITO; y,
- e.- El FIDUCIARIO deberá proceder con la liquidación y extinción del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, al haberse cumplido el objeto para el cual fue constituido.

Este documento deberá ser elaborado en forma sustancialmente igual al formato establecido en el ANEXO 6.

NOTIFICACIÓN
EJECUCIÓN:

DE Será la notificación escrita que presente el BANCO al FIDUCIARIO -con copia a todos los FIDEICOMISARIOS o al REPRESENTANTE DE LOS FIDEICOMISARIOS, de haberse designado éste de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO-, al configurarse un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO y mediante la cual el BANCO instruye al FIDUCIARIO para que proceda la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y la consecuente venta del TERRENO, de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo V.

Este documento deberá ser elaborado en forma sustancialmente igual al formato establecido en el ANEXO 7 y remitido por conducto notarial.

Mediante dicha notificación, el BANCO:

- a.- Declara y comunica al FIDUCIARIO que se ha verificado un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO;
- b.- El detalle y/o liquidación del monto que el PROMOTOR adeude en relación a las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, la misma que será considerada por el FIDUCIARIO como válida, final y correcta; y,
- c.- Instruye al FIDUCIARIO para que proceda a la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y la

consecuente venta del TERRENO, de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo V.

NUEVOS SOLES o S/:	La moneda de curso legal de la República del Perú, o la denominación que en el futuro la pueda sustituir.
OBLIGACIONES GARANTIZADAS:	<p>Serán todas aquellas obligaciones asumidas por el PROMOTOR, vinculadas al desarrollo y cumplimiento cabal y oportuno del PROYECTO.</p> <p>Asimismo, son obligaciones garantizadas las obligaciones asumidas por el PROMOTOR frente al BANCO en virtud al CF, incluyendo las obligaciones de pagar el principal e intereses compensatorios y moratorios, y cualquier interés que se devengue con ocasión de los referidos documentos, así como todas las comisiones, honorarios de asesores, indemnizaciones, gastos de cobranza y/o de ejecución y cualquier otro costo, gasto o suma de dinero que se genere según el CF, así como los contratos complementarios, las respectivas ampliaciones, renovaciones, modificaciones o variaciones que en su oportunidad se acuerde a dichos documentos.</p> <p>Forman también parte de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, las obligaciones asumidas por el PROMOTOR en virtud al CONTRATO y los CCBF.</p>
OBRAS DE EDIFICACIÓN:	<p>Será la edificación que se levantará sobre el TERRENO y que incluirá la construcción de (*) UNIDADES INMOBILIARIAS de acuerdo a lo descrito en el ANEXO 4, de acuerdo a los planos de arquitectura, planos de estructuras, planos sanitarios, planos eléctricos, planos de equipamiento y memoria descriptiva, documentos que son firmados por el PROMOTOR y el SUPERVISOR en señal de conocimiento y conformidad de los mismos.</p> <p>Las OBRAS DE EDIFICACIÓN formarán parte del PROYECTO y del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.</p>
OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA:	<p>Serán todas y cada una de las obras a ser realizadas por el PROMOTOR sobre el TERRENO a efecto de obtener la aprobación de la habilitación urbana por la Municipalidad de (*)), con la finalidad de desarrollar el PROYECTO, de acuerdo a los requisitos y condiciones establecidas en las NORMAS APLICABLES.</p> <p>Las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA formarán parte del PROYECTO y del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.</p>
PARTES:	Son el PROMOTOR, los FIDEICOMISARIOS y el FIDUCIARIO.
PATRIMONIO FIDEICOMETIDO:	Es el patrimonio autónomo que se origina con la transferencia en DOMINIO FIDUCIARIO de los BIENES FIDEICOMETIDOS por parte del PROMOTOR al FIDUCIARIO, el mismo que es

distinto y ajeno al patrimonio de éstos.

Para todos los efectos que tengan que ver con la implementación de las estipulaciones del CONTRATO, el nombre del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO será "FIDEICOMISO (*)".

PODER:

Será el poder irrevocable que los ADQUIRENTES otorgarán a favor del FIDUCIARIO y del PROMOTOR, a efecto que éstos, indistintamente, puedan suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios y recabar la documentación que pueda ser requerida a efecto de regularizar las transferencias de propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES y de constituir las hipotecas otorgadas mediante las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA a favor del BANCO o de las INSTITUCIONES FINANCIERAS, de ser el caso.

El PODER estará contenido en una cláusula adicional a los CCBF.

El PODER entrará en vigencia cuando se verifique la inscripción de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS en el Registro Público correspondiente.

El modelo de PODER se encuentra descrito en el ANEXO 8 del CONTRATO.

PÓLIZA CAR:

Será la Póliza de Todo Riesgo Contratista (Construction All Risk - CAR), que el PROMOTOR contratará durante la etapa de ejecución del PROYECTO y mantendrá vigente respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS hasta la entrega de las mismas.

PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL:

Será la Póliza de Seguro Global, que el PROMOTOR contratará respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS que hayan sido entregadas a los ADQUIRENTES hasta la culminación del PROCESO DE TITULACIÓN.

PÓLIZAS DE SEGUROS:

Serán de manera conjunta:

- a.- La PÓLIZA CAR; y,
- b.- La PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL.

PROCESO DE TITULACIÓN:

Es el proceso de titulación y saneamiento administrativo municipal y registral del PROYECTO, el mismo que culminará con la inscripción registral de todas y cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS en el Registro Público, según éstas se vayan desarrollando de acuerdo al CRONOGRAMA DEL PROYECTO.

PROMOTOR:

Es (*) , una sociedad constituida y en existencia de conformidad con las NORMAS APLICABLES, dedicada a la actividad de construcción, promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios y que interviene en el CONTRATO en calidad de PROMOTOR por los bienes y derechos que aporta.

- PROVEEDORES:** Serán las personas naturales y/o jurídicas y/o patrimonios autónomos y/o cualquier otra entidad, que abastezcan de insumos y/o bienes y/o servicios al PROYECTO para su desarrollo.
- PROYECTO:** Es el proyecto de vivienda denominado “(*)”, que incluye la construcción de (*) UNIDADES INMOBILIARIAS.
- El PROYECTO, que será promovido y desarrollado por el PROMOTOR, incluye la conclusión de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y las OBRAS DE EDIFICACIÓN.
- REGLAMENTO:** Es el Reglamento del Fideicomiso y de las Empresas de Servicios Fiduciarios, aprobado mediante Resolución SBS N° 1010-99, así como sus modificaciones, precisiones y cualquier norma que la reemplace.
- REPRESENTANTE DE LOS FIDEICOMISARIOS:** Es la persona que de ser el caso, será designada por la Junta de Fideicomisarios la cual será convocada en el supuesto que se produzca una modificación al CONTRATO que pudiera afectar los intereses de los ADQUIRENTES. Una vez designado ejercerá la representación de la totalidad de FIDEICOMISARIOS tenedores de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN B, para todos los efectos del CONTRATO.
- SBS:** La Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones del Perú, o la entidad que la sustituya.
- SUPERVISOR:** Es (*) que tendrá por función velar directa y permanentemente por la correcta ejecución del PROYECTO y el cumplimiento de los fines del FIDEICOMISO.
- El SUPERVISOR cuenta con las facultades y funciones que le atribuyan en este CONTRATO y otras que se estipulen para efectos de su contratación que no contravengan al objetivo y alcances del FIDEICOMISO.
- Las condiciones contractuales se encontrarán recogidas en el Contrato de Locación de Servicios respectivo que suscriba el SUPERVISOR con el BANCO con la intervención del FIDEICOMITENTE de ser el caso, y sólo podrá ser removido o reemplazado por el BANCO.
- TERRENO:** Es el predio que se encuentra descrito en el ANEXO 9, el mismo que comprenderá los derechos, usos y costumbres sobre el mismo.
- El DOMINIO FIDUCIARIO del TERRENO es transferido por el PROMOTOR al FIDUCIARIO para:
- a.- La constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO;

- b.- Que sirva de garantía en caso se produzca un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO; y,
- c.- Desarrollar el PROYECTO.

El FIDUCIARIO ejercerá el DOMINIO FIDUCIARIO sobre el TERRENO, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en este CONTRATO.

TIPO DE CAMBIO: Será el tipo de cambio del BANCO.

UNIDADES INMOBILIARIAS: Serán las unidades que se edificarán en TERRENO, como parte del desarrollo del PROYECTO.

Cláusula Segunda.- Normas de Interpretación y Separabilidad de Cláusulas

Salvo que expresamente se indique lo contrario o el contexto así lo requiera, en la interpretación del CONTRATO deberán observarse las siguientes reglas:

- 1.- Los términos en singular incluyen el plural y los términos en plural incluyen el singular, salvo para los casos en que se señalan definiciones específicas para el singular y el plural, que deberán ser interpretadas estrictamente con arreglo a dichas definiciones, según se detalla en la Cláusula precedente.
- 2.- La referencia a cualquier género incluye al otro género.
- 3.- La referencia a cualquier contrato (incluyendo este CONTRATO y sus ANEXOS), documento o instrumento se entiende efectuada a tal contrato, documento o instrumento tal como pueda ser modificado o regulado durante su plazo de vigencia, de acuerdo con los términos contenidos en cada uno de ellos y, de ser aplicables, de acuerdo con los términos contenidos en este CONTRATO.
- 4.- Salvo que el contexto exija una interpretación en sentido contrario, la referencia a cualquier Capítulo, Cláusula, Numeral, Literal o ANEXO significa aquel Capítulo, Cláusula, Numeral, Literal o ANEXO de este CONTRATO.
- 5.- La palabra “Incluyendo” (y, consiguientemente, “incluye”, “incluido” o “incluso”) significa que comprende aquello que a continuación se indica, sin limitar la generalidad de la descripción que precede al uso de dicho término.
- 6.- Cualquier referencia a “Parte” o “Partes” en este CONTRATO deberá entenderse efectuada a una parte o las partes de este CONTRATO, según sea el caso.
- 7.- Los títulos que encabezan cada uno de los Capítulos y Cláusulas del CONTRATO son meramente enunciativos y no deberán ser tomados en cuenta para la interpretación de su contenido.
- 8.- Las referencias en el CONTRATO a una Cláusula incluyen todos los numerales contenidos dentro de dicha cláusula. Asimismo, las referencias a un numeral incluyen todos los literales y/o párrafos contenidos dentro de dicho numeral.
- 9.- Las cláusulas del CONTRATO son separables, en consecuencia la nulidad, ineficacia o invalidez de una o más de ellas no perjudicará a las restantes, debiendo el CONTRATO

interpretarse de manera sistemática en virtud al objeto del mismo.

- 10.- En caso de conflicto o discrepancia entre las disposiciones del CONTRATO y las estipulaciones del CF, prevalecerá lo dispuesto en el CONTRATO.
- 11.- El PROMOTOR y el BANCO declaran de manera expresa, incondicional e irrevocable que la celebración del CONTRATO no modifica en modo alguno los términos y condiciones del CF, el cual se registrará de acuerdo a los términos y condiciones en que dicho contrato ha sido celebrado. En ningún caso, las cláusulas, ni los términos, condiciones y estipulaciones del CF, ni de otro contrato, acuerdo y/o documento vinculado a dicho instrumento, serán de aplicación a este CONTRATO, y en ningún caso serán aplicables ni vinculantes para FIDUCIARIO.

Cláusula Tercera.- Legislación Aplicable

En todo lo no previsto en este documento, el CONTRATO se registrará por las NORMAS APLICABLES y, en particular, por lo dispuesto en la LEY GENERAL, el REGLAMENTO y/o las normas que la pudiesen sustituir en el futuro.

Cláusula Cuarta.- Antecedentes

- 1.- FIDUCIARIO es una empresa de servicios fiduciarios autorizada a operar como tal por la SBS, según Resolución SBS N°(*).
- 2.- El PROMOTOR es una empresa cuyo objeto social es (*)y ha adoptado la decisión de realizar el PROYECTO.
- 3.- El PROMOTOR, en desarrollo de su objeto y con sujeción a las restricciones y limitaciones impuestas por las NORMAS APLICABLES, ha suscrito con el BANCO el CF, en virtud del cual obtuvo la LÍNEA DE CRÉDITO, para efectos de destinar los FLUJOS DESEMBOLSOS a la ejecución y desarrollo del PROYECTO.

El PROMOTOR y el BANCO han considerado conveniente solicitar al FIDUCIARIO la estructuración de un esquema fiduciario que permita constituir una garantía fiduciaria y tener una adecuada administración de los BIENES FIDEICOMETIDOS, conforme a los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO, a efectos de garantizar a los **FIDEICOMISARIOS** en caso se produzca un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, otorgar una seguridad a los ADQUIRENTES respecto de la ejecución y terminación del PROYECTO y administrar diversos elementos del PROYECTO.

- 4.- En tal sentido, el PROMOTOR y el BANCO han considerado conveniente suscribir este CONTRATO a efectos que el FIDUCIARIO administre los BIENES FIDEICOMETIDOS y mantenga la tenencia del DOMINIO FIDUCIARIO sobre los mismos, sujetando todo ello a lo establecido en los artículos 241 y siguientes de la LEY GENERAL y el REGLAMENTO.
- 5.- En atención a la solicitud del PROMOTOR y del BANCO, el FIDUCIARIO le presentó una propuesta de servicios fiduciarios, la cual fue aceptada, en virtud de lo cual se celebra el CONTRATO.

CAPÍTULO II

OBJETO Y PLAZO DEL CONTRATO

Cláusula Quinta.- Objeto del CONTRATO

El objeto del CONTRATO, es establecer los términos y condiciones para la constitución en forma irrevocable del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, el cual estará separado e independiente de los patrimonios de las PARTES, e integrado por los BIENES FIDEICOMETIDOS cuyo DOMINIO FIDUCIARIO es transferido por el PROMOTOR al FIDUCIARIO, para garantizar a los FIDEICOMISARIOS en caso de generarse un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO y para garantizar la ejecución, desarrollo y terminación del PROYECTO.

Cláusula Sexta.- Plazo del FIDEICOMISO

- 1.- El FIDEICOMISO se mantendrá vigente hasta que se concluya con el procedimiento de liquidación y extinción del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, conforme a lo previsto en el Capítulo VII, el cual será iniciado por el FIDUCIARIO en la oportunidad en que reciba la NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN.

No obstante lo anterior, el plazo total del FIDEICOMISO en ningún caso podrá superar el plazo máximo de treinta (30) años, previsto por el Artículo 251 de la LEY GENERAL.

- 2.- El plazo del FIDEICOMISO también podrá darse por concluido cuando así lo comuniquen LOS FIDEICOMISARIOS al FIDUCIARIO mediante carta notarial.
- 3.- Adicionalmente a lo indicado en los numerales precedentes, el FIDEICOMISO se extinguirá automáticamente y cesará en todos sus efectos por la venta del TERRENO en caso de ejecución de la garantía, conforme a lo establecido en el Capítulo V y la consecuente restitución de los fondos dinerarios acreditados y disponibles en las CUENTAS a favor de los FIDEICOMISARIOS, según sea el caso, previo pago de los gastos y costos del FIDEICOMISO y contraprestación de FIDUCIARIO.
- 4.- Queda expresamente establecido que FIDUCIARIO podrá otorgar unilateralmente todos y cada uno de los documentos privados y/o públicos que sean necesarios para la liquidación y extinción del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y para la consecuente terminación del CONTRATO.

CAPÍTULO III

DECLARACIONES Y ASEVERACIONES

Cláusula Séptima.- Declaraciones y Aseveraciones del PROMOTOR

En virtud de la suscripción del CONTRATO, el PROMOTOR declara, asevera y garantiza, bajo responsabilidad, lo siguiente:

- 1.- Es una sociedad anónima debidamente constituida, válidamente existente en la República del Perú, de duración indeterminada, y cuyos documentos constitutivos, estatuto, reglamentos internos, autorizaciones y acuerdos tomados por sus órganos societarios pertinentes relacionados al CONTRATO, se encuentran plenamente vigentes y son efectivos a la fecha de suscripción del mismo.
- 2.- Que su representante cuenta con todos los poderes y autorizaciones requeridas para suscribir el CONTRATO y cumplir con los términos y condiciones del mismo y/o se han

- adoptado todos los acuerdos necesarios para celebrar el CONTRATO y constituir válidamente el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, mediante la transferencia a favor de FIDUCIARIO del DOMINIO FIDUCIARIO de los BIENES FIDEICOMETIDOS.
- 3.- Conocer los alcances y régimen legal vigente del CONTRATO, regulado por el Artículo 241 y siguientes de la LEY GENERAL y el REGLAMENTO.
 - 4.- La celebración del CONTRATO y el cumplimiento de las obligaciones que éste le impone, se encuentran dentro de sus facultades y no infringen:
 - a.- Su estatuto social o cualquier otro instrumento o acuerdo de la sociedad;
 - b.- Las NORMAS APLICABLES;
 - c.- Órdenes o sentencias de cualquier tribunal u otra dependencia judicial o administrativa que sea aplicable; ni,
 - d.- Acuerdos, contratos, garantías mobiliarias, instrumentos u otros compromisos legalmente obligatorios que le resulten aplicables.
 - 5.- Ha obtenido todos y cada uno de los permisos, licencias y/o autorizaciones necesarios para realizar la transferencia del DOMINIO FIDUCIARIO sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS, incluyendo, pero sin limitarse las autorizaciones de la SBS, según las NORMAS APLICABLES.
 - 6.- No tiene pendiente litigio o controversia judicial, arbitral o procedimiento administrativo alguno que pudiere:
 - a.- Impedir o afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del CONTRATO; o,
 - b.- Afectar la legalidad, validez, eficacia o ejecutabilidad del CONTRATO.
 - 7.- Es el legítimo titular de los BIENES FIDEICOMETIDOS, y sin perjuicio de los permisos, licencias y/o autorizaciones que requiera, conforme a lo establecido en el numeral 5.- precedente, tiene libre y pleno derecho de disposición sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS, y que éstos pueden ser libremente transferidos sin ninguna limitación, excepción o restricción en DOMINIO FIDUCIARIO a favor de FIDUCIARIO, es decir que se encuentran libres de toda gravamen, carga, derechos y/o medida judicial o extrajudicial que impida o pudiese impedir su libre disposición.
 - 8.- Conocer que, como consecuencia de la transferencia del DOMINIO FIDUCIARIO, se encuentra imposibilitado de disponer, gravar, constituir garantías, comprometer, enajenar, respaldar, garantizar otras obligaciones, o de cualquier otra manera afectar los BIENES FIDEICOMETIDOS, salvo por lo previsto en los CCBF.
 - 9.- Ha obtenido y mantiene vigentes todas y cada unas de las licencias, autorizaciones, derechos y demás permisos necesarios ante las autoridades competentes a efecto de usar, disfrutar y disponer de los BIENES FIDEICOMETIDOS.
 - 10.- No mantiene obligaciones tributarias, formales o sustanciales, frente a las autoridades tributarias, sean estas adscritas al gobierno central, regional o local, referidas al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y, por lo tanto, respecto de los BIENES

FIDEICOMETIDOS que lo conforman.

- 11.- Mediante la celebración del CONTRATO, en la fecha, no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado. Asimismo, la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no tiene como causa, ni produce o producirá como efecto, la defraudación de derechos de terceros, porque no hay, ni habrá deterioro frente a sus acreedores.
- 12.- Que el CF es plenamente válido, exigible y se encuentra vigente, garantizando la existencia y exigibilidad de:
 - a.- Los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS, los cuales ejercerá directamente frente al BANCO; y,
 - b.- Los FLUJOS DESEMBOLSOS, que deberán ser depositados por el BANCO en la CUENTA DESEMBOLSOS.
- 13.- El PROYECTO ha sido diseñado de acuerdo a las pautas del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios emitido por la Municipalidad de [REDACTED].
- 14.- ~~No ha recibido~~ directamente los pagos como contraprestación por las reservas efectuadas por los futuros ADQUIRENTES sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, ~~suscritas previamente a la vigencia del CONTRATO, los cuales se consignan como ANEXO 10,~~ fondos dinerarios que serán depositados en la CUENTA RECAUDADORA. ~~o que recibirán el tratamiento que se indica en el ANEXO 10.~~
- 15.- Que conoce los alcances de su responsabilidad respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS que recibe en comodato para su uso y con la única finalidad que sean entregadas a las ADQUIRENTES de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO, frente a los cuales es el único responsable comprometiéndose a mantenerlos debidamente informados de los alcances del CONTRATO.

CAPÍTULO IV

NORMAS GENERALES DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

Cláusula Octava.- Finalidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

- 1.- La finalidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO es:
 - a.- Servir como garantía en caso se produzca un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO; y,
 - b.- Servir como medio para propender a que el PROMOTOR ejecute, desarrolle y concluya el PROYECTO (incluido el PROCESO DE TITULACIÓN y las demás obligaciones del PROMOTOR en virtud a la ejecución del PROYECTO), se transfiera e inscriba en el Registro de Propiedad Inmueble la propiedad de los ADQUIRENTES sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS debidamente culminadas y se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble a favor del BANCO y/o las INSTITUCIONES FINANCIERAS las garantías hipotecarias que correspondan a los CRÉDITOS HIPOTECARIOS concedidos.
 - c.- La administración de las CUENTAS, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo VI.
- 2.- El PATRIMONIO FIDEICOMETIDO será administrado por el FIDUCIARIO, quien ostentará el DOMINIO FIDUCIARIO sobre el BIENES FIDEICOMETIDOS, a efectos de cumplir con

las obligaciones y finalidades previstas en el CONTRATO.

Para tal efecto, FIDUCIARIO administrará los BIENES FIDEICOMETIDOS aportados al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO según lo estipulado en el CONTRATO y de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto reciba del SUPERVISOR, el PROMOTOR o el BANCO, según sea el caso.

Cláusula Novena.- Transferencia del DOMINIO FIDUCIARIO

- 1.- Con la suscripción del CONTRATO, el PROMOTOR se obliga a transferir y transferirá irrevocablemente a favor del FIDUCIARIO, el DOMINIO FIDUCIARIO sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS, en las condiciones y plazos que se pactan en el CONTRATO.

Por su parte, el FIDUCIARIO manifiesta su aceptación en asumir el DOMINIO FIDUCIARIO y ejercerá todos los actos necesarios sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS, para cumplir la finalidad del FIDEICOMISO.

- 2.- De conformidad con el Artículo 246 de la LEY GENERAL, queda expresamente establecido que la constitución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se perfecciona con la suscripción del CONTRATO, siendo prueba suficiente de ello, la firma de las PARTES en el mismo.

Al tener el FIDUCIARIO la calidad de titular del DOMINIO FIDUCIARIO tendrá el pleno derecho de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS, dentro de los alcances y límites señalados en el CONTRATO y las NORMAS APLICABLES.

El DOMINIO FIDUCIARIO sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO será ejercido por el FIDUCIARIO a partir de la fecha de suscripción de este CONTRATO. No obstante lo antes indicado, la administración de los FLUJOS DINERARIOS, los FLUJOS DESEMBOLSOS y los APORTES DINERARIOS y cualquier otro recurso dinerario correspondiente al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, se efectuará a partir del momento en que se canalicen los mismos a través de la CUENTA respectiva.

- 3.- De conformidad con lo establecido en el Artículo 252 de la LEY GENERAL, FIDUCIARIO no requiere de poder especial para la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En consecuencia, se encuentra plenamente facultado para administrar los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme a lo establecido en el CONTRATO y para operar las CUENTAS, pudiendo disponer de los fondos dinerarios acreditados en las mismas a través de transferencias bancarias y/o interbancarias y/o de la solicitud de cheques de gerencia, sin más limitaciones que las que pudieran estar establecidas en este CONTRATO.

El FIDUCIARIO tendrá todas las facultades que resulten necesarias para llevar a cabo los fines del FIDEICOMISO previstos en este CONTRATO, así como la de otorgar poderes generales o especiales para la realización de los fines del mismo. En el otorgamiento de dichos poderes, el FIDUCIARIO podrá facultar a los apoderados para delegar las facultades que les confiera.

El FIDUCIARIO podrá solicitar al PROMOTOR y/o a quien considere conveniente, cualquier información y/o documentación relacionada con los BIENES FIDEICOMETIDOS.

- 4.- La transferencia del DOMINIO FIDUCIARIO de los FLUJOS DINERARIOS y los FLUJOS DESEMBOLSOS que conformarán el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, se produce en los

mismos términos y condiciones establecidos o que se establezcan en el CF y en los CCBF.

- 5.- Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 1215 del Código Civil peruano, la cesión de los DERECHOS DE COBRO y los correspondientes FLUJOS DINERARIOS y de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS y los correspondientes FLUJOS DESEMBOLSOS se materializará de la siguiente manera:
 - a.- Respecto de los DERECHOS DE COBRO, el PROMOTOR deberá incluir en cada CCBF que suscriba una cláusula en donde se deje expresa constancia que los DERECHOS DE COBRO han sido cedidos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y en consecuencia el respectivo ADQUIRENTE debe realizar el pago del precio pactado por las UNIDADES INMOBILIARIAS –incluyendo la cuota inicial y el saldo del precio- en la CUENTA RECAUDADORA. ~~Para el caso de los contratos de compra venta de bien futuro ya suscritos el FIDEICOMITENTE se obliga a causar y causará que se suscriban las respectivas adendas a los citados contratos con la finalidad que adopten la forma y cláusulas de los CCBF, incluyendo lo establecido en esta cláusula.~~
 - b.- Respecto de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS derivados del CF, así como respecto de cualquier otro desembolso que el BANCO otorgue al PROMOTOR, el BANCO acepta la cesión de los DERECHOS DE COBRO DESEMBOLSOS a favor del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y se compromete - mediante su intervención en el CONTRATO- a transferir los FLUJOS DESEMBOLSOS a la CUENTA DESEMBOLSOS.
- 6.- Los depósitos en las CUENTAS podrán realizarse:
 - a.- Mediante transferencias o depósitos; o,
 - b.- Mediante cheque no negociables girados a la orden del FIDEICOMISO.
- 7.- El PROMOTOR se obliga a causar y causará, bajo responsabilidad y sin reserva, excepción o limitación alguna a que los ADQUIRENTES se encuentren obligados a depositar los FLUJOS DINERARIOS única y exclusivamente en la CUENTA RECAUDADORA.

Cláusula Décima.- Defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

- 1.- En caso que 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, el FIDUCIARIO informará de este hecho al BANCO, con copia al PROMOTOR, a fin de que el BANCO le indique al FIDUCIARIO, en un plazo que no excederá un (1) DÍA HÁBIL, un estudio de abogados, a quien se le encargarán los procesos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar.
- 2.- En el supuesto que el BANCO no comunicara la designación del estudio de abogados dentro del plazo antes indicado, el FIDUCIARIO designará a uno de los estudios de abogados que aparecen del ANEXO 11, a quien le encargará los procesos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar. En caso que los estudios de abogados que aparecen en la relación hayan dejado de prestar servicios, el FIDUCIARIO elegirá al estudio de abogados que considere conveniente. El FIDUCIARIO informará sobre la designación y el encargo al BANCO y al PROMOTOR. El FIDUCIARIO no tendrá responsabilidad por la elección del

estudio de abogados, ni por los resultados obtenidos por éste.

- 3.- Si con motivo de la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO resultara necesario conciliar o transigir respecto de bienes o derechos que afecten el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, el FIDUCIARIO deberá comunicarlo por escrito al BANCO, con copia al PROMOTOR, para que el BANCO otorgue su consentimiento, salvo que tenga un conflicto de interés, caso en el cual no se requerirá del consentimiento previo de dicha Parte.
- 4.- Los gastos en que se incurra en la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, serán atendidos con cargo al mismo. En caso los fondos sean insuficientes o no puedan ser utilizados, los gastos serán asumidos por el PROMOTOR, con recursos distintos al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, quien deberá ponerlos a disposición del FIDUCIARIO, dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibir el requerimiento de FIDUCIARIO.

En caso el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO no contase con fondos suficientes o disponibles, y el PROMOTOR no entregase los fondos necesarios, estos deberán ser aportados por el BANCO.

- 5.- Las PARTES dejan expresa constancia que la participación del estudio de abogados, designado conforme a lo establecido en la presente Cláusula, se limitará única y exclusivamente a la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

Cláusula Undécima.- Designación del FACTOR FIDUCIARIO

- 1.- El FIDUCIARIO designará, dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la fecha de suscripción del CONTRATO, al FACTOR FIDUCIARIO –titular y suplente-, quien asumirá la conducción y responsabilidad por la realización de las operaciones y contratos que se relacionan con el FIDEICOMISO. El FACTOR FIDUCIARIO –titular o suplente- podrá ser sustituido por el FIDUCIARIO, quien deberá comunicar oportunamente dicha designación o sustitución a la SBS y a las demás PARTES del CONTRATO.
- 2.- La designación o sustitución del FACTOR FIDUCIARIO –titular y suplente- será puesta en conocimiento de la SBS, dentro de los quince (15) días calendario posteriores a la fecha de efectuada la designación o sustitución. La SBS podrá remover al FACTOR FIDUCIARIO, de conformidad con las NORMAS APLICABLES, mediante resolución debidamente fundamentada.
- 3.- El FIDUCIARIO será solidariamente responsable de los actos que, respecto del FIDEICOMISO, practique el FACTOR FIDUCIARIO.
- 4.- Sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades que asume en el CONTRATO, las PARTES establecen que no existe ninguna limitación para que el FACTOR FIDUCIARIO, que se designe para el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, desempeñe la misma función respecto a otros patrimonios fideicometidos, que se encuentren bajo el dominio fiduciario del FIDUCIARIO.

Cláusula Duodécima.- Gastos y Costos

- 1.- El PROMOTOR asumirá íntegramente el pago de los conceptos que se detallan a continuación, los cuales serán pagados con cargo a cada una de las CUENTAS, en función a los fondos acreditados y disponibles en cada una de ellas, y deberán estar sustentados por el FIDUCIARIO:
 - a.- Todos los gastos -incluyendo de manera especial pero no restrictiva, los notariales (incluyendo la emisión de un testimonio para cada una de las PARTES), registrales,

comisiones bancarias, de abogados, de las publicaciones en el Diario Oficial “El Peruano”, de auditorías, judiciales y/o extrajudiciales, tasaciones;

- b.- Las contraprestaciones del FIDUCIARIO;
 - c.- Los judiciales, extrajudiciales y de arbitraje; así como los costos y costas, incluyendo pero no limitando, a los honorarios del estudio de abogados que pudiesen generarse como consecuencia de la ejecución del CONTRATO; y,
 - d.- Los tributos -existentes o por crearse- y los intereses compensatorios y/o moratorios derivados de los mismos, que se generen como consecuencia de la constitución, administración y/o devolución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
 - e.- Los gastos y costos que se generen por viajes o traslados fuera de la ciudad de Lima – República del Perú, así como la manutención de los representantes del FIDUCIARIO que realicen dichos viajes, todo ello en desarrollo de la administración del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 2.- En caso las CUENTAS no tengan fondos dinerarios suficientes para atender los gastos indicados en el numeral anterior, el FIDUCIARIO solicitará por escrito los fondos dinerarios necesarios al PROMOTOR, quien deberá ponerlos a disposición del FIDUCIARIO dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibir el requerimiento del FIDUCIARIO.
- 3.- Sin perjuicio de lo mencionado en el numeral precedente, bajo el supuesto en que el PROMOTOR no cumpla con lo establecido en el numeral anterior, o de hacerlo no resulte suficientes, el FIDUCIARIO podrá solicitar los cargos en las cuentas que el PROMOTOR mantenga en el BANCO, para lo cual el PROMOTOR autoriza a FIDUCIARIO, desde ya y de manera irrevocable, a presentar al BANCO los cargos por los importes pertinentes en cualquier cuenta que el PROMOTOR tenga o tuviera abierta, pudiendo incluso sobregirar dichas cuentas.
- El FIDUCIARIO notificará al BANCO de cualquier incumplimiento a la obligación de reembolso por parte del PROMOTOR.
- 4.- Los pagos que realice el FIDUCIARIO con cargo a los fondos dinerarios del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y por cuenta del PROMOTOR, se encontrarán debidamente acreditados en comprobantes de pago emitidos a nombre del PROMOTOR.
- 5.- Sin perjuicio de lo anterior, queda claramente establecido por las PARTES que en caso el PROMOTOR no cumpliera con efectuar el reembolso dentro del plazo establecido en el numeral 2.- anterior, para evitar la ocurrencia de daños a los intereses del BANCO, éste podrá reembolsar al FIDUCIARIO, todas las cantidades que no hubieren sido reembolsadas en vía voluntaria por el PROMOTOR.

Cláusula Décimo Tercera.- Aspectos Tributarios del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

- 1.- El PROMOTOR, deberá remitir al FIDUCIARIO, copia de la presentación de las declaraciones juradas correspondientes a los tributos que se encuentre obligado a declarar y/o pagar en relación con el CONTRATO -y en cumplimiento del mismo-, así como aquellos tributos vinculados a los BIENES FIDEICOMETIDOS y las copias de las constancias de los pagos efectuados.

Sin perjuicio de lo antes señalado, el FIDUCIARIO, el PROMOTOR se compromete a cumplir con las obligaciones tributarias formales o sustanciales que le sean impuestas por las NORMAS APLICABLES en relación con la constitución y operaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

- 2.- Sin perjuicio de lo establecido en el numeral precedente, para efectos de determinar los resultados tributarios del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO se aplicarán las siguientes reglas:
 - a.- Las PARTES acuerdan que durante la vigencia del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, será responsabilidad del PROMOTOR determinar el resultado tributario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y poner dicha determinación en conocimiento del FIDUCIARIO, para el cumplimiento de las obligaciones tributarias vinculadas al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
 - b.- La información indicada en el literal precedente deberá ser proporcionada a FIDUCIARIO con una anticipación no menor a diez (10) días calendario respecto de la fecha en que el FIDUCIARIO la requiera. Para estos efectos, el FIDUCIARIO deberá informar al PROMOTOR las fechas en que requerirá la información con una anticipación no menor a veinte (20) días calendario.
 - c.- En base a la información proporcionada por el PROMOTOR, el FIDUCIARIO presentará las declaraciones juradas exigidas por las normas vigentes, efectuará las retenciones que por ley resulten aplicables, emitirá los certificados de atribución y retención respectivos y cumplirá con todas las obligaciones tributarias correspondientes.
 - d.- Si el PROMOTOR no proporcionase al FIDUCIARIO la información requerida en los plazos señalados, el PROMOTOR asumirá igualmente la responsabilidad por la información que utilice el FIDUCIARIO o por el incumplimiento de sus obligaciones.
 - e.- El PROMOTOR asume la responsabilidad por cualquier inexactitud o error en la determinación del resultado tributario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO que ponga en conocimiento del FIDUCIARIO, comprometiéndose a mantener a ésta libre de cualquier pago, sanciones, intereses, multas, indemnizaciones, gastos de defensa o cualquier gasto que resulte de la utilización de dicha información.
 - f.- El PROMOTOR asume la responsabilidad por cualquier consecuencia adicional que tuviese lugar como consecuencia de la información proporcionada al FIDUCIARIO o de no haberla proporcionado.
 - g.- Lo establecido en la presente Cláusula tiene efectos en las relaciones privadas entre las PARTES intervinientes y no supone que frente a la Administración Tributaria se trasladen las obligaciones tributarias que las normas vigentes imponen a cada uno de los intervinientes.
- 3.- Si como consecuencia de la constitución y operaciones del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO resultaren operaciones gravadas, y el FIDUCIARIO se viese obligado a efectuar el pago de tributos, o al pago de multas e intereses moratorios o cualquier otro concepto por acciones u omisiones que no sean atribuibles a él, ya sea a título de contribuyente, agente de retención o de cualquier otro título que la legislación tributaria determine a futuro respecto del Impuesto a la Renta correspondiente a las rentas obtenidas por el PATRIMONIO

FIDEICOMETIDO o como responsable solidario del Impuesto a la Renta correspondiente a las rentas obtenidas por el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, el FIDUCIARIO se dirigirá al PROMOTOR. Vencido el plazo de tres (3) DÍAS HÁBILES sin haber recibido el dinero solicitado por el FIDUCIARIO, el PROMOTOR autoriza irrevocablemente al FIDUCIARIO a disponer de los recursos del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, sin perjuicio de su obligación de reintegrar dichos fondos y/o cualquier saldo que no hubiese podido ser cubierto con los recursos del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

- 4.- En caso resulte aplicable, el FIDUCIARIO se compromete a entregar al PROMOTOR el Certificado de Atribución de Rentas a que se refiere el Artículo 18 A del Reglamento de la Ley del Impuesto a la Renta, aprobado por el Decreto Supremo N°122-94-EF, modificado por el Decreto Supremo N°134-2004-EF, de acuerdo con las reglas y procedimientos establecidos para ello y dentro del plazo señalado en la misma norma reglamentaria.
- 5.- En el supuesto que el PROMOTOR determinase que es necesario regularizar el cumplimiento de toda obligación tributaria, sea formal o sustancial, el FIDUCIARIO, de ser necesario, regularizará el cumplimiento de toda obligación tributaria sea formal o sustancial, cobrando los gastos incurridos debidamente documentados al PROMOTOR. Para este efecto, el FIDUCIARIO deberá comunicar previamente al PROMOTOR para que éste sustente las diferencias determinadas entre los resultados tributarios inicialmente declarados ante la Administración Tributaria y la nueva determinación en función al correcto cumplimiento de las disposiciones tributarias, lo que deberá efectuar dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibida la referida comunicación.

En caso el FIDUCIARIO reciba alguna resolución de determinación, orden de pago, multa 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, administración o ejecución del CONTRATO, así como por la transferencia del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al FIDUCIARIO, esta última remitirá una carta al PROMOTOR, con copia al BANCO, 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.

De tomarse la decisión de impugnar alguna de las observaciones efectuadas por la Administración Tributaria, el PROMOTOR será quien asumirá la responsabilidad de elaborar y presentar los recursos impugnatorios que resulten pertinentes. En ese contexto, el PROMOTOR deberá remitir al FIDUCIARIO una copia de los recursos presentados, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES después del vencimiento del plazo impugnatorio respectivo; en caso contrario, el FIDUCIARIO podrá optar, sin responsabilidad, por efectuar los pagos cobrando los gastos incurridos al PROMOTOR.

Igualmente, los gastos que demande la atención de cualquier solicitud por parte de las autoridades tributarias, deberán ser asumidos por el PROMOTOR, cualquiera sea su naturaleza.

- 6.- En caso el FIDUCIARIO considere que para determinado supuesto existe una probable doble interpretación del tratamiento tributario aplicable para efectos del Impuesto a la Renta, ésta podrá consultar oportunamente al PROMOTOR, sobre la interpretación a utilizar. A

estos efectos, el FIDUCIARIO deberá incluir dentro de la consulta que formule al PROMOTOR el sustento para la doble interpretación antes mencionada.

De igual forma, el PROMOTOR se compromete a reembolsar al FIDUCIARIO cualquier suma que éste haya pagado directamente, dentro de los tres (3) DIAS HÁBILES de comunicado el pago. El FIDUCIARIO deberá remitir al PROMOTOR copia de los documentos que acrediten el desembolso incurrido.

- 7.- Esta Cláusula cubre todas las obligaciones tributarias, sustantivas y/o formales, que se encuentren vigentes a la fecha o las que sean establecidas en el futuro, por cualquier tributo creado o por crearse, atribuibles al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. En el supuesto que por cambios en el ordenamiento legal vigente, resulte que la condición de contribuyente recaiga sobre un sujeto distinto al PROMOTOR, la responsabilidad de determinar los resultados tributarios del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO continuará siendo de cargo del PROMOTOR.

Cláusula Décimo Cuarta.- Inscripción Registral del CONTRATO e Información del FIDEICOMISO

- 1.- El FIDUCIARIO causará que se presente la solicitud de inscripción del CONTRATO al Registro de la Propiedad Inmueble, al Registro Mobiliario de Contratos, de acuerdo con lo regulado en el inciso 3 del artículo 32 de la Ley N°28677 – Ley de Garantía Mobiliaria y adicionalmente presentará el CONTRATO en la Central de Riesgos a cargo de la SBS.

Para efecto de lo indicado en el párrafo precedente, las PARTES acuerdan determinar la presente transferencia en DOMINIO FIDUCIARIO de los BIENES FIDEICOMETIDOS como un invalorado.

- 2.- Sin perjuicio de lo establecido en el numeral precedente, el PROMOTOR se obliga por su cuenta y costo a realizar las gestiones que sean necesarias –incluyendo la elaboración de subsanaciones y mantener informado al FIDUCIARIO y al BANCO a efecto de lograr la inscripción del CONTRATO en el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Mobiliario de Contratos y en la Central de Riesgos a cargo de la SBS.

Conforme a lo indicado anteriormente, el PROMOTOR se obliga a obtener la inscripción del CONTRATO en la Partida (*) del Registro de la Propiedad Inmueble y en el Registro Mobiliario de Contratos de los Registros Públicos en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario de suscrita la Escritura Pública que esta minuta origine.

En caso de observación o tacha registral, el PROMOTOR se obliga a suscribir todos los documentos que resulten necesarios para subsanar el título correspondiente así como a entregar los documentos, aclaraciones y demás información que resulten necesarios, en un plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibida la solicitud del FIDUCIARIO. El plazo de sesenta (60) días calendario podrá ser prorrogado por un plazo de sesenta (60) días calendarios adicionales, previa aprobación del BANCO. Los plazos antes indicados no se suspenderán por incumplimiento del PROMOTOR en subsanar las observaciones o requerimientos de información que formule los Registros Públicos. El FIDUCIARIO, por su parte, deberá informar al BANCO, el vencimiento del referido plazo.

Queda claramente establecido que el FIDUCIARIO no es responsable, ni asume responsabilidad alguna por el estudio de títulos correspondientes al TERRENO, siendo este

hecho de entera responsabilidad del PROMOTOR y del BANCO.

En caso el PROMOTOR no suscribiera todos los documentos que resulten necesarios para subsanar las observaciones del registrador público al título correspondiente así como a entregar los documentos, aclaraciones y demás información que resulten necesarios, en el plazo máximo de cinco (5) DÍAS HÁBILES establecido en este numeral, el FIDUCIARIO se encontrará autorizado para suscribir y presentar los mismos en su nombre y representación, sin asumir responsabilidad alguna por ello.

Para dichos efectos, el PROMOTOR se obliga a suscribir un poder expreso e irrevocable a favor del FIDUCIARIO para que en su nombre y representación pueda suscribir todos los documentos, públicos y/o privados, que resultaran necesarios para lograr la inscripción de este CONTRATO en Registros Públicos. En ese sentido, el FIDUCIARIO se encontrará autorizado para suscribir aclaraciones, minutas rectificatorias y/o aclaratorias, solicitudes de tacha, así como cualquier otro documento necesario, sea ante el Registro Público correspondiente o Notaría que pudiere ser necesario.

- 3.- El FIDUCIARIO podrá reportar la información del FIDEICOMISO a cualquier tercero únicamente en caso sea estrictamente necesario a fin de dar cumplimiento a las NORMAS APLICABLES. El PROMOTOR y el BANCO autorizan al FIDUCIARIO, de manera irrevocable, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y/o de información comercial, reporte la información del FIDEICOMISO a cualquier entidad pública o empresa que pertenezca a su grupo económico.

CAPÍTULO V DEL TERRENO

Cláusula Décimo Quinta.- El TERRENO

- 1.- Queda precisado que la transferencia del DOMINIO FIDUCIARIO que realiza el PROMOTOR a favor del FIDUCIARIO del TERRENO, incluye todo aquello que de hecho o por derecho corresponda al mismo, por lo que, desde la fecha de suscripción de este CONTRATO, el FIDUCIARIO tendrá la calidad de titular del DOMINIO FIDUCIARIO sobre el TERRENO.
- 2.- Por la transferencia fiduciaria del TERRENO, se entiende que también pasan a formar parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO los FLUJOS DEL SEGURO, así como los FLUJOS DE LA VENTA que pudieran generarse en el futuro.

Cláusula Décimo Sexta.- Explotación del TERRENO

- 1.- El FIDUCIARIO autoriza al PROMOTOR para que éste pueda explotar económicamente el TERRENO, a efecto de desarrollar el PROYECTO, manteniendo el PROMOTOR la posesión inmediata sobre el TERRENO, salvo en caso se produzca alguno de los EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO, supuesto en el cual se procederá de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO.

De la misma manera, y en tanto el CONTRATO se mantenga vigente, el FIDUCIARIO autoriza al PROMOTOR, y éste se obliga frente a las PARTES, a realizar todos y cada uno de los actos que sean necesarios para cumplir con las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, las OBRAS DE EDIFICACIÓN y el PROCESO DE TITULACIÓN, ya sea que

éstas sean realizadas directamente por el PROMOTOR o el CONSTRUCTOR o por un tercero, incluyendo, pero sin limitarse las licencias, permisos, autorizaciones, obtención de conformidad de obra, la declaratoria de fábrica, y cualquier otro acto administrativo que sean necesarios ante la Municipalidad de (*), Defensa Civil, los Registros Públicos y demás entidades administrativas competentes para cumplir con el PROYECTO.

- 2.- Queda expresamente establecido que el FIDUCIARIO no asume, ni asumirá, responsabilidad alguna por la forma en que el PROMOTOR administre o explote el TERRENO; ni, tampoco será responsable, ni asumirá responsabilidad alguna, por el estudio de títulos sobre el TERRENO que se transfiere al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, habiendo el PROMOTOR y el BANCO realizado sus propios análisis independientes de los mismos.
- 3.- Las PARTES declaran de manera expresa que el FIDUCIARIO y el BANCO no han asumido ni asumirán directa ni indirectamente ninguna obligación o responsabilidad de cargo del PROMOTOR vinculada con la ejecución de las OBRA DE HABILITACIÓN URBANA o las OBRAS DE EDIFICACIÓN o al PROCESO DE TITULACIÓN o en general con la ejecución del PROYECTO.

Consecuentemente, el FIDUCIARIO y el BANCO no asumen ningún tipo de responsabilidad referida a:

- a.- La ejecución y culminación de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA o las OBRAS DE EDIFICACIÓN o del PROCESO DE TITULACIÓN o del PROYECTO; ni,
- b.- Que los importes que se canalicen a través del presente FIDEICOMISO sean suficientes para cancelar todos los costos en los que se haya incurrido para el desarrollo del PROYECTO.

Cláusula Décimo Séptima.- Desarrollo del PROYECTO sobre el TERRENO

- 1.- El PROYECTO será dirigido, gerenciado y ejecutado por el PROMOTOR, de acuerdo a los plazos establecidos en el CRONOGRAMA DEL PROYECTO.
- 2.- El PROMOTOR asumirá directamente la responsabilidad frente a las PARTES contratantes, los ADQUIRENTES o frente a cualquier otro tercero de:
 - a.- El desarrollo de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, de las OBRAS DE EDIFICACIÓN y el PROCESO DE TITULACIÓN;
 - b.- La conformidad de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y la consecuente inscripción de la habilitación urbana;
 - c.- La conformidad de las OBRAS DE EDIFICACIÓN;
 - d.- La obtención de todas las licencias correspondientes para el desarrollo del PROYECTO;
 - e.- La inscripción de la declaratoria de fábrica;
 - f.- La inscripción de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS; y,

- g.- La inscripción de los reglamentos internos.
- 3.- El PROMOTOR será el encargado de promover el PROYECTO, por lo que se encargará directamente de:
- a.- Las gestiones comerciales de venta y la transferencia o disposición de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES, mediante la suscripción de los CCBF;
 - b.- Efectuar las gestiones necesarias para coadyuvar a la constitución de garantías sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor del BANCO o las INSTITUCIONES FINANCIERAS, según sea el caso, por los CRÉDITOS HIPOTECARIOS otorgados;
 - c.- La entrega de la posesión de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTES y las consecuencias que dicha entrega de posesión implique, sea con relación al PROYECTO o por los daños y perjuicios que se causen a las PARTES o a terceros; y,
 - d.- [las áreas comunes, de acuerdo al proyecto]
- 4.- Una vez que el CONSTRUCTOR culmine con la ejecución de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, el PROMOTOR deberá realizar todos y cada uno de los actos necesarios a efecto de inscribir la declaratoria de fábrica, la independización, los reglamentos internos – de ser el caso- de las UNIDADES INMOBILIARIAS construidas, en un plazo máximo de seis (6) meses contados desde la fecha de terminación de las OBRAS DE EDIFICACIÓN antes indicadas, la culminación de dichas obras será comunicada por el SUPERVISOR al BANCO y al FIDUCIARIO. El PROMOTOR deberá realizar sus mejores y mayores esfuerzos y las gestiones que sean necesarias para obtener las mencionadas inscripciones en un plazo menor al establecido en el presente numeral.
- 5.- Una vez concluidas las OBRAS DE EDIFICACIÓN y el PROCESO DE TITULACIÓN; el PROMOTOR deberá comunicar por conducto notarial de dicha inscripción al FIDUCIARIO y al BANCO, en un plazo de tres (3) DÍAS HÁBILES de producida la inscripción, adjuntando para ello la documentación pertinente que acredite la inscripción de las referidas independizaciones en los Registros Públicos.
- 6.- Una vez inscrita la independización sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, el PROMOTOR se obliga a suscribir todos los documentos públicos y/o privados necesarios para lograr la inscripción en el Registro Público correspondiente de los CCBF y las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA suscritas hasta ese momento.
- Asimismo, el PROMOTOR quedará obligado a inscribir –en el Registro Público de la Propiedad Inmueble- todos los CCBF y las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA mencionadas.
- 7.- Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, las PARTES acuerdan que el PROMOTOR se compromete y obliga, de forma expresa, incondicional e irrevocable a indemnizar e indemnizará al FIDUCIARIO y a cada uno de sus empleados, trabajadores, directores o accionistas, por todos y cada uno de los daños y perjuicios, incluyendo pero sin limitarse al lucro cesante que resulte o se derive, que el FIDUCIARIO y/o sus empleados, trabajadores, directores o accionistas pudieran sufrir como consecuencia y en relación a la forma en que el PROMOTOR administre y/o explote el TERRENO y las UNIDADES INMOBILIARIAS,

incluyendo, pero sin limitarse, a los casos en que el FIDUCIARIO y/o sus empleados, trabajadores, directores o accionistas, ya sea durante la vigencia de este CONTRATO o con posterioridad a la vigencia del mismo, fueran objeto de demandas, denuncias, acciones legales, medidas cautelares dentro o fuera de proceso o reclamos, interpuestos por cualquier tercero –quien quiera que fuera éste- y por cualquier razón, motivo, circunstancia o causa que no le fuera imputable al FIDUCIARIO y/o sus empleados, trabajadores, directores o accionistas y ante cualquier fuero judicial, arbitral o administrativo, quedando en los mismos términos el PROMOTOR obligado a asumir y pagar todas las costas, costos y honorarios de abogados que sean razonables de los procesos judiciales, arbitrales o administrativos referidos anteriormente, así como asumir y pagar todas y cada una de las sumas de dinero que el FIDUCIARIO y/o sus empleados, trabajadores, directores o accionistas estuvieran obligados a pagar en cumplimiento de resoluciones, sentencias o mandatos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos antes indicados, sin reserva, excepción o limitación alguna, quedando igualmente obligado el PROMOTOR a pagar y pagará al FIDUCIARIO y/o sus empleados, trabajadores, directores o accionistas las sumas de dinero que el FIDUCIARIO y/o sus empleados, trabajadores, directores o accionistas le requieran por escrito por los conceptos antes mencionados, debiendo para tal efecto adjuntar a sus respectivos requerimientos las resoluciones, sentencias, laudos arbitrales y/o comprobantes de pago que sostengan su reclamo, debiendo el PROMOTOR efectuar el pago dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha de recepción del requerimiento del FIDUCIARIO y/o sus empleados, trabajadores, directores o accionistas.

Cláusula Décimo Octava.- De la suscripción de los CCBF

- 1.- Los CCBF se suscribirán siguiendo sustancialmente el modelo expuesto en el ANEXO 1, y en los cuales se deberá estipular lo siguiente:
 - a.- Una Cláusula según la cual se deje expresa constancia que el TERRENO sobre el cual se desarrolla el PROYECTO y respecto del cual se independizarán las UNIDADES INMOBILIARIAS, se encuentra bajo el DOMINIO FIDUCIARIO del FIDUCIARIO, conforme a los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO.
 - b.- La CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
 - c.- De ser el caso, la CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA.
 - d.- Una Cláusula según la cual se establezca la obligación por parte del ADQUIRENTE de depositar el precio total o la cuota inicial más el dinero correspondiente al desembolso de su CRÉDITO HIPOTECARIO –de ser el caso- en la CUENTA RECAUDADORA.
 - e.- Una Cláusula según la cual se establezca la obligación por parte del PROMOTOR y del ADQUIRENTE de suscribir la Escritura Pública que el mismo origine el CCBF.
 - f.- La cláusula adicional del PODER.

- 2.- El FIDUCIARIO intervendrá en los CCBF comprometiéndose a suscribir la CLÁUSULA

ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Para estos efectos, el PROMOTOR remitirá el [segundo y último DÍA HÁBIL] de cada semana, todos los CCBF suscritos en cada período de días. Una vez que el FIDUCIARIO suscriba los referidos contratos, los devolverá al PROMOTOR dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haberlos recibido.

- 3.- Las PARTES acuerdan expresamente que el FIDUCIARIO en calidad de interviniente suscribirá los CCBF en tanto:
 - a.- Los ADQUIRENTES hayan abonado el íntegro del precio correspondiente a los CCBF en la CUENTA RECAUDADORA, en el caso que la transferencia sea al contado; o,
 - b.- Los ADQUIRENTES hayan abonado el íntegro de la cuota inicial correspondiente a los CCBF en la CUENTA RECAUDADORA, para los casos en que la transferencia sea financiada mediante los CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

Para efecto de la constatación del abono correspondiente, el PROMOTOR deberá remitir – conjuntamente con los CCBF a ser suscritos- un archivo electrónico en el sistema Excel en el cual se deje expresa constancia de los abonos efectuados por cada uno de los ADQUIRENTES en la CUENTA RECAUDADORA.

Cláusula Décimo Novena.- Formalización de los CCBF e Información

- 1.- Las PARTES dejan expresa constancia que el PROMOTOR deberá remitir los CCBF a un Notario, a efectos que los mismos sean elevados a Escritura Pública, remitiendo una copia simple al FIDUCIARIO.
- 2.- Adicionalmente a lo establecido en el numeral anterior, el PROMOTOR deberá remitir al BANCO y/o a las INSTITUCIONES FINANCIERAS los CCBF –en caso hayan otorgado CRÉDITO HIPOTECARIO-; a efecto que se incluya la respectiva CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA.

Las INSTITUCIONES FINANCIERAS y/o el BANCO enviarán dichos documentos a un Notario para que sean elevados a Escritura Pública, remitiendo una copia simple al FIDUCIARIO. El PROMOTOR remitirá los referidos documentos al Notario, al BANCO y/o a las INSTITUCIONES FINANCIERAS, según sea el caso, en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que el FIDUCIARIO haya remitido los CCBF.

- 3.- El PROMOTOR deberá realizar sus mejores esfuerzos a efecto de obtener que los CCBF, las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA y los PODERES, se encuentren elevados a escritura pública en un plazo máximo de [cinco (5) DÍAS HÁBILES] de remitidos dichos documentos al Notario respectivo, de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior, debiendo informar en el plazo antes indicado al FIDUCIARIO y al BANCO, el cumplimiento de la referida obligación.
- 4.- El PROMOTOR deberá remitir al FIDUCIARIO, el [último DÍA HÁBIL] de cada semana:
 - a.- Un ejemplar de cada una de las minutas de los CCBF –conteniendo el respectivo PODER que se hubiesen celebrado durante dicha semana;
 - b.- Una copia simple del testimonio de cada uno de los CCBF que se hubiesen elevado

- a Escritura Pública en dicha semana; y,
- c.- Un reporte en archivo Excel de la relación de CCBF y CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA suscritos, indicando: (i) la notaria respectiva a cargo de la protocolización de dichos documentos y el estatus de los mismos; y, (ii) los abonos efectuados por cada uno de los ADQUIRENTES en la CUENTA RECAUDADORA; a efecto que el FIDUCIARIO mantenga un registro de los referidos documentos.
- 5.- Sin perjuicio de lo mencionado en el numeral anterior, el PROMOTOR deberá procurar que las INSTITUCIONES FINANCIERAS y/o el BANCO, según sea el caso, envíen al FIDUCIARIO –[en el último DÍA HÁBIL de cada semana]- un ejemplar de cada una de las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECA que se hayan suscrito durante la semana.
- 6.- En caso sea necesario, el FIDUCIARIO podrá solicitar al PROMOTOR la remisión de información y documentación original que razonablemente estime pertinente para el cumplimiento de los encargos establecidos en el CONTRATO. En consecuencia, el PROMOTOR acepta desde ya en remitir la información que pudiera requerir el FIDUCIARIO, en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES de habérselo requerido al FIDUCIARIO.

El SUPERVISOR podrá, a requerimiento del BANCO, revisar el cumplimiento en la remisión de la información establecida en el presente numeral.

Cláusula Vigésima.- Inscripción Registral de los CCBF

- 1.- Una vez inscrita la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS (fin del PROCESO DE TITULACIÓN), el PROMOTOR deberá coordinar la presentación de los títulos correspondientes a los CCBF y las CLÁUSULAS ADICIONALES DE HIPOTECAS, de ser el caso, a los Registros Públicos para su correspondiente inscripción.
- 2.- Las PARTES acuerdan que la inscripción en los Registros Públicos correspondientes de los CCBF pagados al contado, es decir suscritos sin CLÁUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA- estará a cargo del PROMOTOR.
- 3.- En caso se requiera la suscripción u obtención de cualquier documento adicional por parte de los ADQUIRENTES, a efecto de lograr las inscripciones antes indicadas, y éstos no suscriban o no se encuentren en disposición de suscribir dicha documentación, el PROMOTOR regularizará dicha documentación utilizando el PODER.
- 3.- Queda claramente establecido entre las PARTES que la verificación del proceso de inscripción de las transferencias de propiedad y las hipotecas corresponde única y exclusivamente al PROMOTOR, por lo que asume la total responsabilidad por dicho proceso.

Cláusula Vigésima Primera.- Restitución del DOMINIO FIDUCIARIO

- 1.- Una vez inscrita la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS (fin del PROCESO DE TITULACIÓN), el PROMOTOR deberá remitir al SUPERVISOR:
- a.- Un documento electrónico en formato Excel en el que conste el nombre de cada uno de los ADQUIRENTES, el número de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARI(AS) adquirida(s) por cada ADQUIRENTE y el respectivo número de Partida Registral de

cada una de dichas UNIDADES INMOBILIARIAS; y,

- b.- La constancia de independización –emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP- correspondiente a las mencionadas UNIDADES INMOBILIARIAS.
- 2.- El SUPERVISOR –dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber recibido los referidos documentos- instruirá al FIDUCIARIO –con copia al PROMOTOR y al BANCO- mediante comunicación remitida por carta notarial -siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas en los numerales precedentes- a suscribir la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, respecto de las mencionadas UNIDADES INMOBILIARIAS que hayan sido materia de CCBF, según sea el caso.
 - 3.- El compromiso de suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO respecto de cada una de las UNIDADES INMOBILIARIAS se dará cuando el SUPERVISOR comunique y certifique:
 - a.- La conclusión definitiva de las OBRAS DE EDIFICACIÓN; y,
 - b.- La inscripción en los Registros Públicos de la independización de las UNIDADES INMOBILIARIAS que sean materia de un CCBF, es decir el fin del PROCESO DE TITULACIÓN.
 - 4.- Mediante la suscripción de la CLÁUSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO, el FIDUCIARIO revertirá a favor del PROMOTOR, el dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS a efecto de que el mismo PROMOTOR pueda perfeccionar la transferencia de propiedad del bien futuro realizada a favor de un respectivo ADQUIRENTE, en cumplimiento de lo establecido en el respectivo CCBF y -de ser el caso- perfeccionar la constitución de las hipotecas derivadas de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

Cláusula Vigésimo Segunda.- De los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN y la MATRÍCULA DE FIDEICOMISARIOS

- 1.- Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN representarán el derecho fiduciario de cada FIDEICOMISARIOS a una alícuota respecto del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y serán emitidos por el FIDUCIARIO.
- 2.- Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán emitidos por FIDUCIARIO, según se indica a continuación:
 - a.- El CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN A será emitido a favor del BANCO, en la oportunidad en que se celebre y suscriba el CONTRATO y por un valor nominal equivalente a (*); y,
 - b.- Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN B serán emitidos por instrucción del PROMOTOR a favor de los ADQUIRENTES, por un valor nominal equivalente al precio de compraventa de las UNIDADES INMOBILIARIAS y siempre que FIDUCIARIO haya verificado el cumplimiento de:
 - i.- La suscripción de los CCBF; y,

- ii.- La transferencia y/o depósito, por parte del ADQUIRENTE o del BANCO o de las INSTITUCIONES FINANCIERAS, del íntegro de los FLUJOS DINERARIOS, correspondientes a cada CCBF, en la CUENTA RECAUDADORA.

Los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN B otorgarán a los ADQUIRENTES el derecho a recibir una UNIDAD INMOBILIARIA siempre que el PROYECTO haya concluido con éxito y se hayan independizado las UNIDADES INMOBILIARIAS, caso contrario otorgará el derecho a recibir la parte proporcional que le corresponde de acuerdo al procedimiento de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO establecido en el CONTRATO.

- 3.- Considerando que los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN serán emitidos para garantizar las obligaciones del PROMOTOR relacionadas al PROYECTO, según los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO, en caso de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y de acuerdo al orden de prelación, el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN otorgará a su tenedor el derecho a una alícuota del producto de la ejecución o de los bienes aún existentes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO. El monto que le corresponderá a cada tenedor de un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN, será igual al valor nominal del mismo, más los [intereses, comisiones y gastos] que correspondan, según se hayan pactado en el CF, para el caso del BANCO y en los CCBF, para el caso de los ADQUIRENTES.
- 4.- Para el caso de los CCBF que sean financiados con un CRÉDITO HIPOTECARIO, el ADQUIRENTE procederá a otorgar en garantía mobiliaria el correspondiente CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B a favor del BANCO o de alguna otra INSTITUCIÓN FINANCIERA –según el caso- a efectos de garantizar el oportuno y total pago de los mencionados CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

Dicha garantía mobiliaria se materializará mediante el endoso en garantía del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B y subsistirá hasta que sea reemplazada como garantía por la hipoteca una vez que ésta se inscriba en los Registros Públicos respectivos en la partida correspondiente a la UNIDAD INMOBILIARIA.

Para efectos de cumplir con lo indicado en el presente numeral, una vez emitidos los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN B, el FIDUCIARIO remitirá los mismos al PROMOTOR, a efecto de que éste los entregue al BANCO o INSTITUCIÓN FINANCIERA respectiva y se efectúe el endoso en garantía correspondiente por parte del ADQUIRENTE o tenedor, a favor del BANCO o la INSTITUCIÓN FINANCIERA que hubiese otorgado un CRÉDITO HIPOTECARIO.

- 5.- El FIDUCIARIO llevará la MATRÍCULA DE FIDEICOMISARIOS, en las cuales anotará la siguiente información:
 - a.- Las generales de ley de cada uno de los FIDEICOMISARIOS;
 - b.- El número correlativo de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN que se emitan a favor de cada FIDEICOMISARIO;
 - c.- El valor nominal de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN y el respectivo porcentaje de participación sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO;
 - d.- La moneda de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN; y,

- e.- Las cargas y gravámenes que los FIDEICOMISARIOS constituyan sobre sus respectivos CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN B.
 - f.- Los datos del REPRESENTANTE DE LOS FIDEICOMISARIOS, en el evento que éste haya sido designado de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO.
- 6.- Queda expresamente establecido que en caso los FIDEICOMISARIOS fueran más de cinco (5), no se constituirá una Junta de Fideicomisarios de acuerdo a lo establecido en el artículo 267 de la LEY GENERAL, salvo en el caso establecido en la Cláusula [____] (la de modificación del CONTRATO), supuesto en el cual las juntas tendrán por objeto:
- (i) Designar al REPRESENTANTE DE LOS FIDEICOMISARIOS que accione en resguardo del interés común de los fideicomisarios.
 - (ii) Aprobar modificaciones en las cláusulas del fideicomiso, cuando fuere necesario el consentimiento de los fideicomisarios, siempre que éstos no sean menores o incapaces y en razón de ello se encuentren impedidos de intervenir personalmente en las juntas.
 - (iii) Adoptar otras medidas y decisiones en pro del interés común de sus miembros.
- Las juntas se realizarán conforme a lo establecido en la Ley General de Sociedades para las juntas de obligacionistas, lo cual se detalla en el ANEXO 15.
- 7.- En caso que el BANCO o las INSTITUCIONES FINANCIERAS decidan ejecutar los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN B por el incumplimiento de los ADQUIRENTES en el pago de los CRÉDITOS HIPOTECARIOS concedidos, el BANCO o las referidas INSTITUCIONES FINANCIERAS podrán proceder por alguno de los mecanismos de ejecución establecidos en la Ley de Garantía Mobiliaria (Ley N° 28677), debiendo en cada caso, obtener y entregar a FIDUCIARIO, respecto de los adjudicatarios y/o compradores de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN B, la información y documentación requerida por FIDUCIARIO para cumplir con las disposiciones de la SBS y la Unidad de Inteligencia Financiera, referidas a “Conozca a su Cliente”.
- Adicionalmente, el BANCO y las INSTITUCIONES FINANCIERAS deberán comunicar mediante carta notarial al FIDUCIARIO y al PROMOTOR sobre la ejecución realizada a fin de que el FIDUCIARIO y el PROMOTOR procedan a suscribir los documentos públicos y/o privados necesarios para dejar constancia de la identidad del nuevo tenedor del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B, pudiendo:
- a.- En caso que el adjudicatario y/o comprador hubiese suscrito un CRÉDITO HIPOTECARIO, anular el CERTIFICADO DE PARTICIPACION B anterior y emitir uno nuevo a nombre del adjudicatario y/o comprador, que será endosado en garantía a favor del BANCO o la INSTITUCIÓN FINANCIERA en virtud del contrato de garantía mobiliaria correspondiente; o,
 - b.- En caso que el adjudicatario y/o comprador no hubiese suscrito un CRÉDITO HIPOTECARIO, suscribir los documentos públicos y/o privados necesarios para dejar constancia de:
 - i.- La voluntad del adjudicatario y/o comprador, del PROMOTOR y del FIDUCIARIO de anular el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B; y,

- ii.- La obligación del PROMOTOR de entregar la UNIDAD INMOBILIARIA directamente al adjudicatario y/o comprador.

Las PARTES acuerdan que en caso el ADQUIRENTE a quien se le ejecutó el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B se encuentre en posesión de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIAS, el BANCO podrá, en los casos que lo requiera, pero sin estar obligado a ello, solicitar al PROMOTOR y al FIDUCIARIO que le otorguen un poder a efecto de iniciar y seguir un proceso para desalojar judicialmente a dicho ADQUIRENTE.

Los montos pagados por el adjudicatario y/o comprador del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B (nuevo ADQUIRENTE) derivados de la ejecución del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B, serán depositados por el nuevo tenedor del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B en la cuenta que el BANCO o la INSTITUCIÓN FINANCIERA designe, donde el BANCO o la INSTITUCIÓN FINANCIERA cargará el importe de la liquidación de la deuda impaga proveniente del CRÉDITO HIPOTECARIO. Se deja expresa constancia que los fondos correspondientes a la ejecución del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B no formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

En todo supuesto, será responsabilidad exclusiva del BANCO o de la INSTITUCIÓN FINANCIERA la devolución a favor del ADQUIRENTE sustituido de cualquier remanente –si lo hubiere- una vez cubierta el importe de la liquidación de la deuda impaga a favor del BANCO o de la INSTITUCIÓN FINANCIERA.

- 8.- Queda expresamente establecido entre las PARTES –y así quedará expresamente establecido en cada CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B emitido- que bajo ningún supuesto, la emisión de un CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B implica que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y/o el FIDUCIARIO garanticen la existencia o el valor de las UNIDADES INMOBILIARIAS; ni la existencia de dichos valores (montos) en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; ni que deban entregar dicho importe a los ADQUIRENTES, al BANCO o de alguna otra INSTITUCIÓN FINANCIERA, salvo por el supuesto de ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y de acuerdo al orden de prelación.

Asimismo, se deja constancia que el CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B no garantiza que el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y/o el FIDUCIARIO asuman responsabilidad alguna por:

- a.- La conclusión del PROYECTO; y,
 - b.- La independización y entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS transferidas a cada ADQUIRENTE en virtud a los CCBF.
- 9.- Las PARTES acuerdan que en caso se resuelva un CCBF, el PROMOTOR deberá notificar al BANCO o a la INSTITUCIÓN FINANCIERA que haya otorgado el CRÉDITO HIPOTECARIO, de ser el caso, así como también al FIDUCIARIO. La referida notificación, deberá ser de acuerdo al modelo indicado en el ANEXO 12.

Dentro del plazo de (*) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que el FIDUCIARIO haya recibido la notificación del PROMOTOR informando sobre la resolución de un CCBF, el FIDUCIARIO procederá a amortizar el respectivo CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B,

con cargo a los fondos dinerarios acreditados y disponibles en las CUENTAS y, en caso no existan dichos fondos dinerarios, el PROMOTOR deberá depositar los APORTES DINERARIOS correspondientes, para atender dicha amortización.

Cláusula Vigésimo Tercera.- Tasaciones

- 1.- Con el objeto de verificar la existencia y valor de tasación del TERRENO, el FIDUCIARIO deberá realizar una (1) tasación [_____] sobre el mismo, en la oportunidad en que se cumpla el [____], contado desde la fecha de suscripción de la Escritura Pública que esta Minuta origine.

Asimismo, el FIDUCIARIO procederá a tasar el TERRENO en la oportunidad en que el BANCO lo solicite por escrito al FIDUCIARIO.

- 2.- El FIDUCIARIO queda facultado para contratar los servicios de tasadores. En tal sentido, para los efectos de la contratación de tasadores, el FIDUCIARIO propondrá al BANCO, de la relación de tasadores contenida en el ANEXO 13 - debidamente inscritos en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la SBS- los nombres y presupuestos de hasta tres (3) tasadores, entre los que el BANCO elegirá al que realizará la correspondiente tasación. En caso que ninguno de los tasadores que aparecen en el ANEXO 13 brinde o esté en la posibilidad de brindar los servicios requeridos, el FIDUCIARIO proporcionará una nómina de tres (3) tasadores, debidamente inscritos en el Registro REPEV de la SBS, a efectos de que el BANCO designe a uno de ellos.
- 3.- En caso que el BANCO no comunique al FIDUCIARIO los tasadores que ha elegido dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de proporcionados los nombres de los tasadores por el FIDUCIARIO, ésta podrá elegir al tasador de la relación propuesta al BANCO. Una vez seleccionado el tasador por el FIDUCIARIO, este último comunicará de inmediato y por escrito al BANCO y al PROMOTOR dicha selección.
- 4.- Queda claramente establecido que el PROMOTOR se obliga a prestar todas las facilidades necesarias para la realización de las tasaciones a las que se refiere este numeral o, de ser el caso, a causar que los ADQUIRENTES (en caso están en posesión de las edificaciones) presten dichas facilidades.
- 5.- El FIDUCIARIO no tendrá ninguna responsabilidad con relación a: (i) la realización de las tasaciones a que se refiere este CONTRATO; (ii) la designación del tasador, realizada en los términos de los párrafos anteriores; y (iii) el resultado de las mismas.
- 6.- Los gastos y costos que demanden las tasaciones de conformidad con este Contrato serán pagados por el PROMOTOR.

Cláusula Vigésimo Cuarta.- De las PÓLIZAS DE SEGURO

- 1.- Durante la etapa de ejecución del PROYECTO y hasta que se concluya con las OBRAS DE EDIFICACIÓN, el PROMOTOR asume la obligación de asegurar las OBRAS DE EDIFICACIÓN con una PÓLIZA CAR, según las prácticas usuales en el negocio inmobiliario y con una Compañía de Seguros a satisfacción del BANCO.

Dentro de su cobertura, la PÓLIZA CAR deberá incluir la cobertura por responsabilidad civil y cubrir al PROMOTOR y a FIDUCIARIO frente a accidentes.

- 2.- Una vez concluidas las OBRAS DE EDIFICACIÓN, el PROMOTOR deberá contratar una

PÓLIZA DE SEGURO GLOBAL sobre las edificaciones (próximas UNIDADES INMOBILIARIAS), la misma que se mantendrá vigente hasta que:

- a.- Se concluya con el PROCESO DE TITULACIÓN; y,
 - b.- Se inscriba en los registros públicos la transferencia de propiedad y/o la hipoteca – de ser el caso- en la Partida Electrónica correspondiente a las UNIDADES INMOBILIARIAS.
- 3.- La cobertura de las PÓLIZAS DE SEGUROS a ser contratadas por el PROMOTOR deberán encontrarse de acuerdo a los estándares y usos de la industria de la construcción y del negocio inmobiliario.

El PROMOTOR está obligado a ampliar los términos y condiciones de las PÓLIZAS DE SEGUROS, en caso el BANCO o el SUPERVISOR determinen que la cobertura de las PÓLIZAS DE SEGURO no sean suficientes para asegurar el PROYECTO, siempre que resulte justificada dicha ampliación en el momento que sea solicitada y responda a una práctica usual.

- 4.- Las PARTES acuerdan que el PROMOTOR, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes a la suscripción del CONTRATO, deberá solicitar a la empresa aseguradora la contratación de la PÓLIZA CAR, debiendo en el mismo acto solicitar el endoso de dicha PÓLIZA CAR a favor del FIDUCIARIO, en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

En tal sentido, el PROMOTOR queda obligado a entregar al FIDUCIARIO la PÓLIZA CAR, y su respectivo endoso, dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes a la obtención de la licencia de habilitación urbana con construcción simultánea y compraventa garantizada de la Municipalidad de (*), lo cual deberá ser comunicado por el SUPERVISOR al FIDUCIARIO y al BANCO y al REPRESENTANTE DE LOS FIDEICOMISARIOS.

Las PARTES acuerdan que el PROMOTOR deberá hacer entrega al FIDUCIARIO de la PÓLIZA CAR y su respectivo endoso antes de que se inicien las OBRAS DE EDIFICACIÓN.

De la misma manera, el PROMOTOR estará obligado a solicitar y tramitar ante la empresa aseguradora que corresponda, y a obtener, la designación del FIDUCIARIO–en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO– como única beneficiaria de las PÓLIZAS DE SEGURO GLOBAL.

- 5.- Los endosos de la PÓLIZA CAR y de las PÓLIZAS DE SEGURO GLOBAL, deberán incorporar en las condiciones de cobertura, la obligación de la entidad aseguradora de no cancelar las coberturas o resolver el contrato o las PÓLIZAS DE SEGURO sin dar al FIDUCIARIO un preaviso, mediante carta notarial, de cuando menos treinta (30) DÍAS HÁBILES antes de proceder a dejar sin efecto las mismas.

En caso la empresa aseguradora informe al FIDUCIARIO que cualquier PÓLIZA DE SEGUROS va a ser cancelada o resuelta, incluyendo pero sin limitarse al caso que sea por falta de pago, el FIDUCIARIO comunicará este hecho al BANCO -con copia al PROMOTOR- a efecto que el BANCO le instruya al FIDUCIARIO a destinar los fondos acreditados en las CUENTAS para la renovación o contratación o cumplimiento del pago oportuno de las PÓLIZAS DE SEGURO, según sea el caso.

- 6.- El PROMOTOR estará obligado a mantener vigentes las PÓLIZAS DE SEGUROS, debiendo acreditar ante el FIDUCIARIO la renovación de las coberturas y el endoso correspondiente a favor del FIDUCIARIO, así como también el pago oportuno de las primas correspondientes, en representación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, cuando menos quince (15) DÍAS HÁBILES antes del vencimiento de las pólizas vigentes.

En caso el PROMOTOR no cumpla con acreditar al FIDUCIARIO la contratación o renovación de la PÓLIZAS DE SEGURO, o el endoso de ésta a favor del FIDUCIARIO, o no cumpla con el pago de las primas correspondientes, de conformidad con lo señalado en el párrafo anterior, el FIDUCIARIO procederá a comunicar dicho evento al BANCO, pudiendo éste cancelar los montos adeudados o instruir al FIDUCIARIO a realizar el pago de las primas correspondientes a las PÓLIZAS DE SEGURO directamente con los fondos acreditados en las CUENTAS.

Queda claramente establecido que el FIDUCIARIO ni el BANCO en ningún caso, asumen responsabilidad por la vigencia y contratación de las PÓLIZAS DE SEGURO.

- 7.- Los gastos y costos que demanden las tasaciones de conformidad con el CONTRATO serán pagados por el PROMOTOR. Ante la ocurrencia de un siniestro sobre el PROYECTO, en la etapa que éste se encuentre, el PROMOTOR inmediatamente deberá dar aviso de la ocurrencia del mismo al SUPERVISOR –con copia al BANCO y a FIDUCIARIO- quien comunicará a la empresa emisora de la PÓLIZA DE SEGURO, el número e institución financiera en la cual se encuentre abierta la CUENTA RECAUDADORA, instruyéndole que proceda a depositar los FLUJOS DEL SEGUROS en la CUENTA SEGUROS.
- 8.- Los FLUJOS DEL SEGUROS acreditados en la CUENTA SEGUROS formarán parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y serán destinados por el FIDUCIARIO para la restitución de las OBRAS DE EDIFICACIÓN, conforme a las instrucciones que reciba de parte del SUPERVISOR, salvo pacto distinto del PROMOTOR y el BANCO.
- 9.- El FIDUCIARIO y el PROMOTOR no asumen ni asumirán ningún tipo de responsabilidad frente a los ADQUIRENTES ni frente a cualquier tercero, en caso las UNIDADES INMOBILIARIAS no hubiesen sido debidamente aseguradas, a partir de:
- a.- La inscripción de la transferencia de propiedad en los Registros Públicos de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en caso éstos sean adquiridos mediante CRÉDITOS HIPOTECARIOS; o,
 - b.- La suscripción de la CLAÚSULA ADICIONAL DE RESTITUCIÓN DE DOMINIO para el caso de las UNIDADES INMOBILIARIAS adquiridos al contado y mediante financiamiento directo otorgado por el PROMOTOR.

Cláusula Vigésimo Quinta.- Procedimiento aplicable ante una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN

- 1.- Ocurrido cualquier EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, el PROMOTOR tendrá:
- a.- Quince (15) DÍAS HÁBILES para subsanar el incumplimiento de cualquier obligación dineraria a su cargo; o,
 - b.- Treinta (30) DÍAS HÁBILES para subsanar el incumplimiento de cualquier obligación no dineraria a su cargo.

Una vez vencidos los plazos descritos en el párrafo anterior, para la subsanación del respectivo EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, el BANCO podrá dirigir una a FIDUCIARIO:

- a.- La NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, con copia a las demás PARTES y al SUPERVISOR, comunicándole de la ocurrencia del incumplimiento e instruyendo del inicio de la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de conformidad con el procedimiento establecido en las Cláusulas siguientes; o,
 - b.- Solicitar mediante la carta notarial la designación de un nuevo CONSTRUCTOR.
- 2.- A fin de asegurar el repago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, así como la continuidad de la explotación económica de los bienes que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, el BANCO, una vez producido el EVENTO DE INCUMPLIMIENTO podrá permitir que el PROMOTOR continúe en su calidad de CONSTRUCTOR hasta que se nombre a un nuevo CONSTRUCTOR para que asuma sus funciones, en caso el BANCO lo considere pertinente.

Una vez presentada la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, el BANCO estará facultado a sustituir al CONSTRUCTOR, en su calidad de tal, y designar a una nueva empresa en su reemplazo, liberando desde ya el PROMOTOR –en su calidad de PROMOTOR y CONSTRUCTOR- al BANCO y al FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad vinculada con su remoción, la designación de la nueva empresa; y del contrato que celebre.

- 3.- Por el mérito de la recepción de la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, el FIDUCIARIO, sin asumir responsabilidad alguna, procederá con la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS ~~que el BANCO le indique~~, sin requerir autorización ni formalidad previa de ningún tipo, ni admitir oposición alguna de parte del PROMOTOR o de cualquier tercero, las que se considerarán como no presentadas.
- 4.- Sin perjuicio de lo indicado en los numerales precedentes, el PROMOTOR podrá solicitar al BANCO y éste a su vez instruir al FIDUCIARIO, la conclusión o suspensión del proceso de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, en cualquier momento antes de que se produzca la transferencia o venta de los mismos -de ser ello posible-, según los términos establecidos seguidamente:
- a.- El PROMOTOR podrá solicitar al BANCO la conclusión del proceso de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS pagando al FIDUCIARIO o al BANCO y a plena satisfacción de éstos:
 - i.- El íntegro del monto de la deuda del PROMOTOR a favor del BANCO, liquidada hasta la fecha en que éste solicitase la conclusión del proceso de ejecución, incluyendo las penalidades a que hubiere lugar;
 - ii.- El íntegro de los gastos pendientes de pago por parte del PROMOTOR a favor del FIDUCIARIO o el BANCO; y,
 - iii.- El íntegro de cualquier retribución que el PROMOTOR le estuviere adeudando al FIDUCIARIO según el CONVENIO DE CONTRAPRESTACIONES. En este supuesto, y en tanto el pago efectuado se encuentre a satisfacción del BANCO, éste se obliga a instruir al FIDUCIARIO la conclusión del proceso de ejecución.

b.- El BANCO podrá solicitar al FIDUCIARIO la suspensión temporal del proceso de ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, sin necesidad de expresión de causa y por el tiempo que estime necesario, pudiendo renovar el plazo de la suspensión las veces que estime conveniente y además decidir la reanudación de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme al procedimiento descrito más adelante.

En cualquier caso, tanto para la suspensión temporal, sus prórrogas o la reanudación de la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS, el BANCO deberá enviar al FIDUCIARIO una comunicación escrita en tal sentido.

3.- Para la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS, el FIDUCIARIO queda facultado a exigir al PROMOTOR le entregue inmediatamente los BIENES FIDEICOMETIDOS materia de la venta. Dicha entrega deberá verificarse dentro de un plazo no mayor a los quince (15) días calendario siguientes a la recepción de la comunicación correspondiente; la citada comunicación será cursada vía notarial por FIDUCIARIO al PROMOTOR y/o a quien(es) se encuentre(n) en posesión del TERRENO -con copia al BANCO -, el mencionado plazo podrá prorrogarse, a solicitud del PROMOTOR, previa aceptación del BANCO.

En caso de negativa del PROMOTOR y/o cualquier tercero al procedimiento de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS, el FIDUCIARIO podrá recurrir a la autoridad competente para cautelar el derecho que se le confiere en virtud a este CONTRATO, sin perjuicio de iniciar las acciones civiles o penales que resulten procedentes para dicho fin contra el PROMOTOR y/o cualquier tercero. De aplicarse ello, el BANCO indicará oportunamente a FIDUCIARIO el Estudio de Abogados al cual se le encargarán los procesos judiciales a que hubiere lugar, en un plazo que no excederá un (1) DÍA HÁBIL. Dicho Estudio de Abogados deberá ser uno de los señalados en el ANEXO 11. En caso los estudios de abogados consignados en el referido ANEXO 11 no estén funcionando o no aceptaran el encargo que se les formule, FIDUCIARIO propondrá al menos dos (2) estudios de abogados de primer nivel al BANCO quien deberá elegir al estudio de abogados a ser contratado. En caso el BANCO no notifique su elección a FIDUCIARIO dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de haber recibido la propuesta de FIDUCIARIO, ésta designará de la relación propuesta a uno de los estudios de abogados. En ningún caso FIDUCIARIO asumirá responsabilidad alguna por la designación ni por el resultado del trabajo realizado por el estudio de abogados contratado.

Todos los gastos en que se incurran en los procesos judiciales a que se refiere este numeral serán asumidos por el PROMOTOR. En caso éste incumpla con la referida obligación de pago, ésta podrá ser asumida por los FIDEICOMISARIOS, de ser el caso, con cargo a la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS.

4.- Sin perjuicio de lo indicado en los párrafos precedentes, se deja expresamente establecido que la entrega de la posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS por parte del PROMOTOR o de quien(es) se encuentre(n) en posesión de éstos en ningún caso podrá considerarse como una condición previa o necesaria para la ejecución de los BIENES FIDEICOMETIDOS. No obstante lo antes mencionado, y en tanto los BIENES FIDEICOMETIDOS se encuentren en posesión del PROMOTOR o de un tercero, el BANCO deberá brindar al FIDUCIARIO su conformidad con relación al inicio del proceso de ejecución descrito en la presente Cláusula.

5.- En caso se remita una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN y el FIDUCIARIO o cualquier otro

tercero – designado por el FIDUCIARIO - asuma la posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS, el PROMOTOR se obliga a causar que ningún tercero perturbe la posesión de los BIENES FIDEICOMETIDOS. En tal sentido, el PROMOTOR se obliga, de manera enunciativa y no limitativa, a causar que ningún tercero realice acto alguno que directa o indirectamente tenga por finalidad impedir lo operatividad de los BIENES FIDEICOMETIDOS.

Cláusula Vigésimo Sexta.- De la determinación del precio de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS

- 1.- En caso el FIDUCIARIO reciba una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, procederá a la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS inmediatamente o, de ser el caso, una vez el FIDUCIARIO o el tercero designado por éste, asuma la posesión del BIENES FIDEICOMETIDOS.

Por medio de este CONTRATO, el PROMOTOR y los FIDEICOMISARIOS, aceptan de manera expresa, incondicional e irrevocable:

- a.- Estar de acuerdo con el procedimiento de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS regulado en este CONTRATO;
- b.- La legitimidad y capacidad del FIDUCIARIO para proceder con la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS conforme a lo indicado en este CONTRATO con sustento en las NORMAS APLICABLES; y,
- c.- Que exoneran de toda responsabilidad al FIDUCIARIO por cumplir con la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS en los términos indicados en este CONTRATO y en las NORMAS APLICABLES.

Asimismo, las PARTES declaran encontrarse conforme con el procedimiento previsto en este CONTRATO para la elección de la empresa tasadora que llevará a cabo la tasación de los BIENES FIDEICOMETIDOS y renuncian a cuestionar la tasación de los mismos efectuada de conformidad con este CONTRATO.

- 2.- Para la fijación del precio de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS, en caso el FIDUCIARIO reciba una NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, el FIDUCIARIO contratará a dos (2) tasadores de los consignados en el ANEXO 13, que el BANCO le indique, quienes realizarán las valorizaciones con la finalidad de determinar el valor de los BIENES FIDEICOMETIDOS. A tal efecto, dentro del plazo de tres (3) DÍAS HÁBILES posteriores a la recepción por parte del FIDUCIARIO de la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, el BANCO, deberá seleccionar, de la relación incluida en el ANEXO 13, a dos (2) tasadores, debiendo también comunicar dicha selección al FIDUCIARIO, con copia a los FIDEICOMISARIOS, dentro del plazo antes mencionado. En caso que todos los tasadores que aparecen en el ANEXO 13 hayan dejado de prestar servicios o no pudieran brindar los servicios requeridos, el BANCO, sin asumir responsabilidad alguna, designará a dos (2) tasadores de reconocido prestigio, que siempre deberán estar inscritos en el REPEV de la SBS.

Una vez transcurrido el plazo de tres (3) DÍAS HÁBILES a que se refiere el párrafo anterior, sin que el BANCO haya designado a las dos (2) empresas tasadoras, FIDUCIARIO, sin asumir responsabilidad alguna, deberá seleccionar de la relación contenida en el ANEXO 13 a dos (2) tasadores que se encargarán de realizar la tasación referida en el primer párrafo del presente numeral. En caso que todos los tasadores que aparecen en el ANEXO

13 hayan dejado de prestar servicios o no estuviesen en disposición de brindar los servicios requeridos, FIDUCIARIO designará a dos (2) tasadores de reconocido prestigio en la ciudad de Lima que siempre deberán estar inscritos en el REPEV de la SBS. Una vez seleccionados los dos (2) tasadores por el FIDUCIARIO, éste deberá comunicar dicha selección de inmediato y por escrito al BANCO, no asumiendo el FIDUCIARIO responsabilidad alguna por la designación de los tasadores ni por el resultado de las tasaciones efectuadas, en los términos de este CONTRATO.

Para los efectos del proceso de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS, una vez obtenidos los informes de los dos (2) tasadores, el precio de los BIENES FIDEICOMETIDOS a ser considerado será el promedio que se consigne en los dos (2) informes antes mencionados. En todo caso, el precio mínimo de venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS no deberá ser menor al monto adeudado por el PROMOTOR al BANCO por el CF, según sea el caso. No obstante, FIDUCIARIO deberá realizar sus mejores esfuerzos para lograr el mejor precio posible para de los BIENES FIDEICOMETIDOS.

- 3.- Los honorarios de los dos (2) tasadores, así como cualquier otro gasto debidamente documentado a favor del FIDUCIARIO o cualquier tercero, referido a la venta del TERRENO, serán cancelados por el PROMOTOR. Asimismo, en caso que las sumas incurridas para pagar a los dos (2) tasadores y/o las sumas correspondientes a los gastos antes mencionados no sean puestos a disposición del FIDUCIARIO, éstos deberán ser asumidos por algún FIDEICOMISARIO, quien los cobrará con cargo a la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS, quedando expedito su derecho de repetir contra el PROMOTOR en caso el monto obtenido de la venta no alcance para cancelar los mismos. Todo honorario profesional del tasador, abogado o cualquier otro gasto deberá ser razonable y proporcional según los trabajos realizados, la misma que debe ser sujeta a los precios y tarifas de mercado.

Cláusula Vigésimo Séptima.- Del Procedimiento de Venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS

Para la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS, según el orden que sea determinado por el BANCO en la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, el FIDUCIARIO procederá de la siguiente manera:

- 1.- El FIDUCIARIO procederá a invitar a ofrecer por los BIENES FIDEICOMETIDOS cuya venta ha sido solicitada por el BANCO mediante la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, públicamente en venta, tomando como precio base para dicha invitación a ofrecer las dos terceras (2/3) partes del valor de realización. Para estos efectos, el FIDUCIARIO convocará a posibles ofertantes e interesados en forma directa y a través de publicaciones efectuadas en diarios, revistas o cualquier otro medio de mayor difusión en la plaza, debiendo adjudicar el bien al mejor postor, sin que la forma de venta que realice pueda ser objetada o asumir alguna responsabilidad por ello. Se entenderá como mejor postor aquél que presente la oferta económica más alta. Asimismo, para este efecto, el FIDUCIARIO efectuará por lo menos tres (3) publicaciones obligatorias con un intervalo de tres (3) DÍAS HÁBILES, debiendo una de ellas realizarse en el Diario Oficial "El Peruano".

Todos los gastos en los que el FIDUCIARIO incurra para la realización de publicaciones a que se refiere este numeral serán pagados conforme lo establecido en la Cláusula Duodécima.

En los mismos términos, a su solo criterio y libre decisión, el FIDUCIARIO queda autorizado

a contratar y utilizar corredores, martilleros o intermediarios para enajenar los BIENES FIDEICOMETIDOS cuya venta hubiere sido solicitada, quienes deberán seguir el mismo procedimiento de venta pactado en el presente documento. Los honorarios de los corredores o intermediarios serán cancelados de acuerdo con las costumbres del mercado con cargo al producto de la venta de los BIENES FIDEICOMETIDOS.

- 2.- Dentro de los primeros cinco (5) DÍAS HÁBILES de realizada la última de las publicaciones obligatorias a que se refiere el numeral precedente, el FIDUCIARIO no podrá llevar adelante la adjudicación de los BIENES FIDEICOMETIDOS en venta, siendo dicho plazo el mínimo para recibir propuestas de compra.
- 3.- Producto de las publicaciones establecidas en el numeral 1.- precedente, los postores interesados en la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS deberán remitir sus ofertas al FIDUCIARIO en dos (2) sobres cerrados y sellados.

El primer sobre deberá contener:

- a.- El certificado de vigencia del postor;
- b.- Los poderes de los representantes que firmarán toda la documentación, pública y privada, relacionada con la enajenación de los BIENES FIDEICOMETIDOS, acreditado mediante una vigencia de poderes emitida por la Oficina Nacional de Registros Públicos, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario; y,
- c.- La copia del documento de identidad de los representantes del respectivo ofertante.

En caso el ofertante sea persona natural, bastará la presentación del ítem (iii) antes indicado.

El segundo sobre deberá contener la propuesta económica para la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS. La propuesta económica debe hacerse en efectivo, en [NUEVOS SOLES/DÓLARES] y pagadera en fondos de disponibilidad inmediata en la CUENTA VENTA, cuyo número será oportunamente informado por el FIDUCIARIO.

En caso el FIDUCIARIO no reciba ofertas de compra que reúnan los requisitos indicados en los párrafos precedentes de este numeral, el FIDUCIARIO deberá realizar, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES contados a partir del vencimiento del plazo para la presentación de ofertas en primera convocatoria previsto en el numeral 2.- precedente, una nueva convocatoria en la forma señalada en el numeral 1.- precedente, para lo cual el precio base se reducirá en un quince por ciento por ciento (15%). Este procedimiento se repetirá cuantas veces sea necesario en caso no se obtengan ofertas de compra válidas, en las convocatorias efectuadas.

- 4.- Si, de conformidad con lo establecido en el numeral anterior, el precio base de los BIENES FIDEICOMETIDOS cuya venta hubiese sido solicitada se ha reducido al quince por ciento (15%) del valor establecido según los mecanismos previstos en el numeral 1.- precedente, el FIDUCIARIO informará este hecho al BANCO indicándole que procederá a efectuar una oferta mediante acto público en la cual adjudicará los mismos al mejor postor, sin asumir responsabilidad alguna por el precio al que se realice la adjudicación.
- 5.- En caso no se logren adjudicar los BIENES FIDEICOMETIDOS a algún postor, el

FIDUCIARIO se lo comunicará por escrito al BANCO, para efectos que le instruya la forma como el FIDUCIARIO deberá disponer de los BIENES FIDEICOMETIDOS.

- 6.- Las PARTES convienen que desde la segunda oferta pública en que se haya verificado la inexistencia de postores, el BANCO podrá solicitar por escrito al FIDUCIARIO que se le adjudiquen en pago los BIENES FIDEICOMETIDOS cuya ejecución haya sido solicitada, por el precio base total que sirvió para la última oferta pública declarada desierta a la solicitud de adjudicación en pago, debiendo el BANCO entregar al FIDUCIARIO el exceso resultante entre el valor de la adjudicación en pago de BIENES FIDEICOMETIDOS y el monto de la liquidación de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, de ser el caso.

Si ese fuera el caso, el FIDUCIARIO pondrá a disposición del PROMOTOR dicho exceso en la cuenta bancaria que éste le instruya por escrito oportunamente, salvo que:

- ja.- Estuviere pendiente de pago por parte del PROMOTOR a favor del FIDUCIARIO retribución alguna o gasto; o,
 - b.- Estuviere pendiente de pago por parte del PROMOTOR a favor del BANCO el reintegro de algún gasto que estos últimos hayan tenido que efectuar a nombre del PROMOTOR conforme a lo acordado en el presente CONTRATO.
- 7.- Queda claramente establecido que el PROMOTOR se encuentra obligado a entregar al FIDUCIARIO todos los documentos de orden tributario, administrativo, municipal y demás que sean necesarios y pertinentes respecto a los BIENES FIDEICOMETIDOS, en caso los mismos sean transferidos por el FIDUCIARIO, conforme lo establecido en la presente Cláusula.
- 8.- Las PARTES declaran que ni el PROMOTOR, sus accionistas, ni aquellas personas controladas por o bajo el CONTROL EFECTIVO del PROMOTOR podrán presentar ofertas para la adquisición de los BIENES FIDEICOMETIDOS.
- 9.- Las PARTES declaran y manifiestan su conformidad en la posibilidad que los BIENES FIDEICOMETIDOS materia de ejecución sean entregados al BANCO a título de dación en pago, siempre que los FIDEICOMISARIOS se encuentren de acuerdo con dicha decisión y con el precio promedio obtenido de las tasaciones de acuerdo a lo establecido en los numerales anteriores.

Cláusula Vigésimo Octava.- Formalización de la transferencia de propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS

Para los efectos de la disposición de los BIENES FIDEICOMETIDOS por parte del FIDUCIARIO a favor de quien resulte adjudicatario del mismo o en mérito de la dación en pago, ésta en su calidad de titular del DOMINIO FIDUCIARIO de los BIENES FIDEICOMETIDOS, se encontrará plenamente facultado para suscribir los documentos públicos y privados que sean necesarios para la venta y la transferencia de la propiedad de los BIENES FIDEICOMETIDOS, así como realizar cualquier acto que sea necesario para la transferencia del mismo, sin reserva ni limitación alguna. De conformidad con lo establecido en el Artículo 252 de la LEY GENERAL, el FIDUCIARIO no requiere poder especial para efectuar tales actos. Las PARTES acuerdan que el FIDUCIARIO queda facultado para suscribir todos y cada uno de los documentos e instrumentos, ya sean públicos o privados, necesarios para la venta o disposición de los BIENES FIDEICOMETIDOS, de conformidad con los términos y condiciones de este CONTRATO, toda vez que es el titular del

DOMINIO FIDUCIARIO del referido bien, sin reserva, excepción ni limitación alguna.

CAPÍTULO VI

ADMINISTRACIÓN DE LAS CUENTAS

Cláusula Vigésimo Novena.- Apertura de las CUENTAS

- 1.- A fin de cumplir con el objeto del CONTRATO, FIDUCIARIO deberá solicitar, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de suscrito el CONTRATO, la apertura de las CUENTAS, con excepción de la CUENTA SEGUROS y la CUENTA VENTA, que serán abiertas en caso sean requeridas de acuerdo al CONTRATO.
- 2.- Dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES inmediatamente después de la fecha en que el FIDUCIARIO reciba los documentos del BANCO acreditando que las CUENTAS han sido abiertas, según sea el caso, el FIDUCIARIO informará por escrito el número de las CUENTAS al PROMOTOR.
- 3.- El FIDUCIARIO podrá contratar los servicios bancarios que sean necesarios para la adecuada administración de las CUENTAS.
- 4.- Los portes, tributos, servicios bancarios y/o comisiones que se generen por la operación y mantenimiento de la CUENTAS, así como por las transferencias de fondos que se efectúen hacia y desde las mismas, incluyendo transferencias interbancarias, y los servicios bancarios contratados de conformidad con lo dispuesto en el numeral anterior, serán atendidos con cargo a cada una de las CUENTAS, en función a los fondos acreditados y disponibles en dichas CUENTAS.

De no existir fondos disponibles, el PROMOTOR se hará cargo directamente de dichos costos, mediante el abono de los fondos dinerarios necesarios en la CUENTA que corresponda, según sea requerido por el FIDUCIARIO.
- 5.- Únicamente para efecto del Impuesto a las Transacciones Financiera (ITF) se considerará al PROMOTOR, según sea el caso, como titular de las CUENTAS.

Cláusula Trigésima.- Normas para la Administración de las CUENTAS

A.- De la CUENTA RECAUDADORA

- 1.- A través de la CUENTA RECAUDADORA, el FIDUCIARIO administrará los FLUJOS DINERARIOS.
- 2.- El PROMOTOR se obliga a causar y causará, bajo responsabilidad y sin reserva, excepción o limitación alguna, a que los ADQUIRENTES y/o el BANCO y/o la INSTITUCIÓN FINANCIERA, según sea el caso, depositen los FLUJOS DINERARIOS directamente en la CUENTA RECAUDADORA en la oportunidad en que se pague el precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS, según cada CCBF.
- 3.- Durante la vigencia del CONTRATO, el PROMOTOR no podrá percibir directamente ningún FLUJO DINERARIO, obligándose a cumplir todas las prestaciones encaminadas a permitir el ingreso oportuno de los FLUJOS DINERARIOS al FIDEICOMISO, a través de la canalización de los mismos por la CUENTA RECAUDADORA.

No obstante lo antes indicado, en caso el PROMOTOR recibiera excepcionalmente de

manera directa algún pago considerado dentro de la definición de FLUJO DINERARIO, éste asume –y de manera solidaria el DEPOSITARIO- la obligación de depositarlo en la CUENTA RECAUDADORA a más tardar dentro del DÍA HÁBIL siguiente a la fecha en que el PROMOTOR recibió dichos montos o, en el caso de cheques, de haberlos efectivamente cobrados. El incumplimiento de esta obligación del PROMOTOR conllevará las responsabilidades que conforme a las NORMAS APLICABLES y a este CONTRATO le correspondan.

- 4.- A efectos de respaldar los depósitos de los FLUJOS DINERARIOS, el PROMOTOR asume la responsabilidad frente al FIDUCIARIO por la correcta recaudación, determinación y depósito de los FLUJOS DINERARIOS en la CUENTA RECAUDADORA, así como por las declaraciones juradas que serán remitidas dentro de los tres (3) primeros DÍAS HÁBILES de cada mes, en la que se indique el monto de los FLUJOS DINERARIOS que debieron haberse depositado hasta el último DÍA HÁBIL del mes anterior en la CUENTAS RECAUDADORAS; asumiendo desde ya, las responsabilidades que se originen por el incumplimiento de estas obligaciones en virtud a este CONTRATO en general y al depósito de los FLUJOS DINERARIOS en particular.
- 5.- Los FLUJOS DINERARIOS acreditados y disponibles en la CUENTA RECAUDADORA serán dispuestos por el FIDUCIARIO, según el siguiente orden de prelación:
 - a.- En primer lugar, para el pago de los gastos y costos que se generen como consecuencia de la administración, defensa, devolución y/o extinción del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y terminación del CONTRATO, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO.
 - b.- En segundo lugar, al pago de la contraprestación del FIDUCIARIO, de conformidad con lo establecido en el CONVENIO DE CONTRAPRESTACIONES.
 - c.- En tercer lugar, al pago de la contraprestación del SUPERVISOR, de conformidad con lo establecido en el contrato celebrado con el mismo el cual será notificado por el BANCO.
 - d.- En cuarto lugar, para el pago de los gastos y costos correspondientes a la ejecución del PROYECTO, para lo cual, el FIDUCIARIO transferirá los fondos dinerarios requeridos a la CUENTA PAGADORA, dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES de recibida la INSTRUCCIÓN.

B.- De la CUENTA DESEMBOLSOS

- 1.- A través de la CUENTA DESEMBOLSOS, el FIDUCIARIO administrará los FLUJOS DESEMBOLSOS.
- 2.- El BANCO depositará los FLUJOS DESEMBOLSOS directamente en la CUENTA DESEMBOLSOS, una vez que se haya cumplido con lo siguiente:
 - (i) El depósito del [____] % de los FLUJOS DESEMBOLSO en las CUENTAS RECAUDADORAS provenientes de los FLUJOS DINERARIOS.
 - (ii) La obtención de la Licencia de construcción de obra emitida por la Municipalidad de [____] a favor del PROMOTOR.

El PROMOTOR deberá informar al FIDUCIARIO los fondos dinerarios que vayan a ser depositados en la CUENTA DESEMBOLSOS, dentro del DÍA HÁBIL anterior a la fecha en

que ocurrirá el depósito respectivo, una vez cumplidos los puntos antes señalados.

- 3.- Durante la vigencia del CONTRATO, el PROMOTOR no podrá percibir directamente ningún FLUJO DESEMBOLSO, obligándose a cumplir todas las prestaciones encaminadas a permitir el ingreso oportuno de los FLUJOS DESEMBOLSOS al FIDEICOMISO, a través de la canalización de los mismos por la CUENTA DESEMBOLSOS.

No obstante lo antes indicado, en caso el PROMOTOR recibiera excepcionalmente de manera directa algún pago considerado dentro de la definición de FLUJO DESEMBOLSOS, éste asume [-y de manera solidaria el DEPOSITARIO-] la obligación de depositarlo en la CUENTA DESEMBOLSOS a más tardar dentro del DÍA HÁBIL siguiente a la fecha en que el PROMOTOR recibió dichos montos o, en el caso de cheques, de haberlos efectivamente cobrados. El incumplimiento de esta obligación del PROMOTOR conllevará las responsabilidades que conforme a las NORMAS APLICABLES y a este CONTRATO le correspondan.

- 4.- Los FLUJOS DESEMBOLSOS acreditados y disponibles en la CUENTA DESEMBOLSOS serán dispuestos por el FIDUCIARIO, en caso los FLUJOS DINERARIOS acreditados y disponibles en la CUENTA RECAUDADORA no resulten suficientes –o en caso no existan– para el pago de los gastos y costos indicados en el numeral 5.- del Literal A.- precedente.

Para efectos de los pagos y transferencias de fondos dinerarios, se deberá seguir con el mismo orden de prelación y reglas establecidas en dicho numeral.

C.- De la CUENTA APORTES

- 1.- A través de la CUENTA APORTES, el FIDUCIARIO administrará los APORTES DINERARIOS.
- 2.- El PROMOTOR depositará los APORTES DINERARIOS directamente en la CUENTA APORTES, en la oportunidad en que sean requeridos por el FIDUCIARIO, en caso los FLUJOS DINERARIOS y los FLUJOS DESEMBOLSOS no sean suficientes para cumplir con los pagos completos y oportunos indicados en el numeral 5.- del Literal A.- de la presente Cláusula.

El PROMOTOR deberá depositar los APORTES DINERARIOS dentro de los tres (3) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que reciba la notificación de FIDUCIARIO.

- 3.- Para efectos de los pagos y transferencias de fondos dinerarios, se deberá seguir con el mismo orden de prelación y reglas establecidas en el numeral 5.- del Literal A.- de la presente Cláusula.

D.- De la CUENTA PAGADORA

- 1.- Los recursos acreditados y disponibles en la CUENTA PAGADORA serán aplicados para el desarrollo del PROYECTO.
- 2.- El CONSTRUCTOR y el PROMOTOR deberán entregar al SUPERVISOR la información que requiera, el segundo (2) DÍA HÁBIL de cada mes calendario dentro del plazo de ejecución del PROYECTO, sea que el mismo se encuentre en OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA o en OBRAS DE EDIFICACIÓN o en el PROCESO DE TITULACIÓN.
- 3.- Para efectos de las transferencias entre las CUENTAS y el pago de los costos del PROYECTO, el SUPERVISOR remitirá una INSTRUCCIÓN al FIDUCIARIO, con copia al

BANCO y al PROMOTOR, adjuntando los informes a los que se refiere el numeral anterior, en un plazo máximo de tres (3) DÍAS HÁBILES siguientes de recibida por el SUPERVISOR la información del PROMOTOR y/o del CONSTRUCTOR, según sea el caso, a la que se refiere el párrafo anterior.

- 4.- En la INSTRUCCIÓN, el SUPERVISOR indicará los montos que el FIDUCIARIO deberá transferir a la CUENTA PAGADORA, para la atención de los costos y gastos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.
- 5.- El SUPERVISOR podrá instruir al FIDUCIARIO para que:
 - a.- ~~A pedido del PROMOTOR, transfiera ciertos montos de la CUENTA PAGADORA a la CUENTA DESTINO; o,~~

Realice directamente pagos a los PROVEEDORES, locadores de servicios, autoridades administrativas, trabajadores de construcción civil, arrendadores de equipos, a las cuentas del BANCO para atender las obligaciones derivadas del CF, entre otros que ejecuten servicios o provean bienes para el desarrollo del PROYECTO, conforme lo dispuesto en el CONTRATO.
- 6.- El FIDUCIARIO deberá cumplir la INSTRUCCIÓN sin perjuicio de lo establecido en los informes que remita el SUPERVISOR con dicha INSTRUCCIÓN.
- 7.- Las INSTRUCCIONES deberán llegar al FIDUCIARIO –con copia al BANCO y al PROMOTOR- antes de las dieciocho horas (18:00) del DÍA HÁBIL correspondiente, a efecto que se solicite realizar la transferencia dentro del plazo pactado en el CONTRATO. En el supuesto que el SUPERVISOR no cumpliera con dicho plazo, el FIDUCIARIO no será responsable por ningún retraso.
- 8.- El BANCO, podrá objetar los pagos requeridos por el SUPERVISOR mediante la INSTRUCCIÓN, para lo cual podrá comunicar al FIDUCIARIO -con copia al SUPERVISOR y al PROMOTOR- dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes de haber recibido la referida comunicación, y a más tardar a las dieciocho horas (18:00) del quinto (5) DÍA HÁBIL, la objeción a la mencionada transferencia de fondos o los pagos solicitados.
- 9.- En caso no exista objeción de parte del BANCO antes de la hora indicada en el numeral anterior, la INSTRUCCIÓN remitida por el SUPERVISOR se ejecutará, sin que FIDUCIARIO asuma responsabilidad alguna por ello. Cualquier comunicación enviada por el BANCO al FIDUCIARIO fuera del plazo establecido, se tendrá por no enviada, debiendo el FIDUCIARIO proceder con la INSTRUCCIÓN.
- 10.- En caso el BANCO objetase uno o más de los pagos, el SUPERVISOR podrá modificar su INSTRUCCIÓN o fundamentar adecuadamente la misma, debiendo hacer llegar al FIDUCIARIO y al BANCO las nuevas INSTRUCCIONES, activándose nuevamente el plazo establecido en el presente párrafo. El FIDUCIARIO deberá atender los pagos correspondientes a las partidas respecto de las cuales el BANCO no haya realizado objeciones. En caso, el SUPERVISOR no cumpla con subsanar las observaciones, el FIDUCIARIO queda liberada de efectuar los pagos correspondientes a las partidas objetadas.
- 11.- El FIDUCIARIO efectuará las transferencias o pagos contenidos en las INSTRUCCIONES que no hayan sido materia de objeción por parte del BANCO, a más tardar dentro del segundo (2) DÍA HÁBIL posterior al plazo que tiene el BANCO, y siempre que los fondos acreditados en la CUENTA RECAUDADORA y/o CUENTA DESEMBOLSOS y/o la CUENTA APORTES se encuentren disponibles y sean suficientes para cubrir el requerimiento.

- 12.- Las PARTES dejan expresa constancia que en caso los fondos acreditados en la CUENTA RECAUDADORA y/o CUENTA DESEMBOLSOS y/o CUENTA APORTES no fuesen suficientes para cubrir la INSTRUCCIÓN remitida por el SUPERVISOR, FIDUCIARIO transferirá el íntegro de los fondos acreditados en dichas cuentas a la CUENTA PAGADORA, priorizando el orden de pagos que aparezca en la INSTRUCCIÓN, salvo que el SUPERVISOR le indique que aplique los fondos en otro orden, quien en todo momento deberá respetar el orden de pagos previsto en el numeral 5.- del Literal A.- de la presente Cláusula.
- 13.- No obstante lo indicado en el numeral anterior, las PARTES acuerdan que en caso no hayan fondos suficientes para atender una INSTRUCCIÓN mensual –debidamente aprobada por el BANCO- el SUPERVISOR, a requerimiento del PROMOTOR, podrá solicitar semanalmente al FIDUCIARIO la transferencia de los montos que resulten necesarios hasta completar la INSTRUCCIÓN mensual.

Para tal efecto, el SUPERVISOR solicitará la transferencia de fondos al FIDUCIARIO–con copia al BANCO- el penúltimo DÍA HÁBIL de cada semana a efecto que el FIDUCIARIO proceda a solicitar la transferencia de fondos. El SUPERVISOR podrá realizar las solicitudes antes indicadas semanalmente hasta completar el monto de la INSTRUCCIÓN aprobada. En cualquier caso, las transferencias serán efectuadas por el FIDUCIARIO siempre que se respeten los plazos y horarios establecidos en el presente numeral y en el numeral anterior.

- 14.- En el eventual caso que los, FLUJOS DINERARIOS y/o FLUJOS DESEMBOLSOS acreditados en la CUENTA RECAUDADORA y/o en la CUENTA DESEMBOLSOS, respectivamente, no fuesen suficientes para cubrir la INSTRUCCIÓN del SUPERVISOR respecto al pago de los costos del PROYECTO y en tanto hayan transcurrido quince (15) DÍAS HÁBILES de recibida la INSTRUCCIÓN, el PROMOTOR se obliga a completar dichos montos con los APORTES DINERARIOS, al DÍA HÁBIL siguiente de cumplido el décimo quinto (15) DÍA HÁBIL antes referido.
- 15.- El PROMOTOR podrá solicitar al FIDUCIARIO que reserve los fondos correspondientes a los costos de gerenciamiento, costo de ventas y gastos generales de obra a favor para aplicarlos posteriormente a diversos pagos según instrucciones a ser recibidas del PROMOTOR, debidamente visadas y aprobadas por el SUPERVISOR y el BANCO.
- 16.- Ni el FIDUCIARIO, ni el SUPERVISOR, ni el BANCO serán responsables de que los montos depositados en la CUENTA PAGADORA o en la CUENTA DESEMBOLSOS sean suficientes para atender las transferencias solicitadas por el SUPERVISOR.

El PROMOTOR exime de total responsabilidad al FIDUCIARIO, al BANCO y el SUPERVISOR del pago de todas las obligaciones derivadas de sueldos, salarios, beneficios o cualquier otra carga de índole laboral que se genere con motivo de la ejecución del PROYECTO, declarando expresamente que dichos montos no serán de cargo del FIDUCIARIO, del SUPERVISOR o del BANCO.

E.- De la CUENTA GASTOS FIDUCIARIO

- 1.- Dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES contados desde la fecha en que el FIDUCIARIO notifique al PROMOTOR que la CUENTA GASTOS FIDUCIARIO se encuentra abierta, el PROMOTOR deberá depositar en dicha CUENTA GASTOS FIDUCIARIO la suma de [S/.[_____]] ([_____] y 00/100 NUEVOS SOLES)], para ser utilizados según se establece en el siguiente numeral.
- 2.- Los fondos dinerarios acreditados en la CUENTA GASTOS FIDUCIARIO serán utilizados por el FIDUCIARIO, en caso el PROMOTOR no cumpla oportunamente con el pago de las

contraprestaciones de FIDUCIARIO, según los términos establecidos en el CONTRATO y el CONVENIO DE CONTRAPRESTACIONES.

- 3.- En caso que durante el transcurso del plazo de vigencia del CONTRATO, los fondos dinerarios de la CUENTA GASTOS FIDUCIARIO sean utilizados, el FIDUCIARIO se lo notificará al PROMOTOR, con copia a los FIDEICOMISARIOS ADHERENTES –en caso existan-, con la finalidad que el PROMOTOR cumpla con depositar y reintegrar, dentro del plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de ser notificado por el FIDUCIARIO, los fondos dinerarios necesarios para cumplir con restituir el íntegro del mencionado monto de la CUENTA GASTOS FIDUCIARIO, lo que constituye un compromiso y obligación del PROMOTOR.

F.- De la CUENTA SEGUROS

- 1.- Ante la ocurrencia de un siniestro sobre el PROYECTO, el FIDUCIARIO procederá a abrir la CUENTA SEGUROS, en la cual se depositarán los FLUJOS DEL SEGURO.
- 2.- La remuneración de la CUENTA SEGUROS será aquella establecida en el tarifario del BANCO, salvo que la misma sea negociada directamente por el PROMOTOR y el BANCO.
- 3.- El FIDUCIARIO destinará los FLUJOS DEL SEGURO conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Cuarta.

G.- De la CUENTA VENTA

- 1.- Con el sólo mérito de la recepción de la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN, el FIDUCIARIO queda facultado de pleno derecho a solicitar se abra la CUENTA VENTA, en la cual se depositarán los FLUJOS DE LA VENTA.
- 2.- Concluido el procedimiento de venta previsto en el Capítulo V, los FLUJOS DE LA VENTA acreditados en la CUENTA VENTA, así como los FLUJOS DEL SEGURO que pudiesen estar acreditados en la CUENTA SEGUROS o cualquier FLUJO DINERARIO que pudiese estar depositado en la CUENTA RECAUDADORA, se distribuirán de la siguiente manera:
 - a.- En primer orden, para cubrir los tributos, derechos, vigencias y tasas que pudieren estar adeudando con relación al PROYECTO.
 - b.- En segundo orden, para cubrir los gastos debidamente documentados de administración, custodia y venta del TERRENO o ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en que incurra el FIDUCIARIO y, una vez cubiertos estos, los del BANCO o del PROMOTOR y/o de cualquier tercero relativo tanto a la administración como al proceso de venta del TERRENO, sin que la presente enumeración sea limitativa, incluidos todos los costos de las licencias, autorizaciones y permisos necesarios para la operación y explotación, de ser el caso, del TERRENO, tasaciones y publicaciones. Para lo relativo a los gastos del BANCO o PROMOTOR, éste proporcionará al FIDUCIARIO la liquidación de los gastos en los cuales hayan incurrido. Dicha suma de dinero será abonada por el FIDUCIARIO en la CUENTA RESTITUCIÓN o en la que le indique el BANCO, según sea el caso.
 - c.- En tercer orden, para cubrir la retribución que pudieran estar adeudando el

PROMOTOR al FIDUCIARIO.

- d.- En cuarto orden, procederá a restituir a los ADQUIRENTES, las entidades financieras que otorgaron los créditos hipotecarios a los ADQUIRENTES, al BANCO, la parte proporcional que quedara disponible respecto de los aportes efectuados por los ADQUIRENTES, los créditos hipotecarios otorgados, y el desembolso efectuado por el BANCO en virtud del CF.
- e.- En quinto lugar se repartirá el dinero a los ADQUIRENTES, entidades financieras que otorgaron los créditos hipotecarios a los ADQUIRENTES, y al BANCO, en proporción a los aportes que cada uno de ellos hubiese efectuado de acuerdo a lo detallado en el literal anterior

Las sumas de dinero serán abonada por el FIDUCIARIO en las cuenta que para tal le indique cada ADQUIRENTE, para el caso de compras directas o por el BANCO o entidad financiera, en caso de compras financiadas.

- f.- En sexto orden, para amortizar y/o cancelar todos los gastos y costos derivados del PROYECTO que sean necesarios para culminar con la construcción, de acuerdo a la liquidación que el SUPERVISOR proporcione al FIDUCIARIO.

- ~~f.- En sétimo lugar, y en tanto existan fondos o bienes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, otorgar a los tenedores de los CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN B el derecho a una alícuota del producto de la ejecución o de los bienes aún existentes en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO; teniendo el tenedor del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B, derecho como monto máximo, el monto señalado en el propio CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN.~~

~~Las sumas de dinero serán abonada por FIDUCIARIO en las cuenta que para tal le indique cada ADQUIRENTE, para el caso de compras directas o por el BANCO o INSTITUCIÓN FINANCIERA, en caso de compras financiadas, quedando establecido que el BANCO o INSTITUCIÓN FINANCIERA será la responsable de entregar la diferencia existente entre el valor de la deuda del CRÉDITO HIPOTECARIO y la suma de dinero que corresponda como titular del CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN B.~~

- g.- De haber un remanente, éste será transferido ~~a la CUENTA RECAUDADORA a efecto de seguir atendiendo los gastos del PROYECTO~~ al FIDEICOMITENTE.

E.- Normas Generales de Administración Aplicables a todas las CUENTAS

- 1.- De conformidad con lo establecido en el Artículo 252 de la LEY GENERAL, FIDUCIARIO no requiere de poder especial para la administración de las CUENTAS.

En consecuencia, el FIDUCIARIO se encuentra plenamente facultada para operar las CUENTAS pudiendo disponer de los fondos acreditados en las mismas a través de transferencias bancarias y/o interbancarias o a través de la solicitud de cheques de gerencia con cargo a las CUENTAS, sin más limitaciones que las que pudieran estar establecidas en el CONTRATO.

- 2.- Las transferencias entre cuentas bancarias de distintas instituciones financieras de la misma plaza serán realizadas mediante el Banco Central de Reserva del Perú (BCR). Las

transferencias se realizarán en los horarios y conforme a los procedimientos establecidos por dichas entidades, sin responsabilidad para el FIDUCIARIO. Los gastos que generen las transferencias de fondos vía Banco Central de Reserva del Perú (BCR), y que resulten necesarios para la correcta administración de las CUENTAS, se realizarán con cargo a cada una de las respectivas CUENTAS. De no existir fondos disponibles, el PROMOTOR se hará cargo directamente de dichos costos, mediante el abono de los fondos dinerarios necesarios en la CUENTA respectiva.

- 3.- En caso sea necesario realizar cambios de monedas con los montos dinerarios acreditados en las CUENTAS, ya sea de NUEVOS SOLES a DÓLARES o viceversa, el FIDUCIARIO realizará la operación de cambio de moneda a través del BANCO, utilizando para ello el TIPO DE CAMBIO.
- 4.- El FIDUCIARIO se encontrará facultado para realizar llamadas de confirmación u otro tipo de medidas que conforme a sus políticas corporativas puedan resultar necesarias para resguardar la seguridad de las transacciones, siempre en beneficio de los FIDEICOMISARIOS.
- 5.- Las PARTES acuerdan que el FIDUCIARIO le proporcionará al PROMOTOR las facilidades para que pueda visualizar oportunamente los saldos de las CUENTAS, siempre que los sistemas informáticos del PROMOTOR y del BANCO lo permitan, todo ello con el objeto de una mejor administración de las CUENTAS y cumplimiento del depósito de los FLUJOS DINERARIOS por parte del PROMOTOR, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO.
- 6.- Las PARTES acuerdan para la atención de las INSTRUCCIONES, el FIDUCIARIO, deberá usar en principio los recursos acreditados y disponibles en la CUENTA APORTES, hasta agotar los mismos. Posteriormente el FIDUCIARIO utilizará los recursos dinerarios acreditados y disponibles en la CUENTA RECAUDADORA y CUENTA DESEMBOLSOS, de manera proporcional al monto aportado por los ADQUIRENTES, los desembolsos de la entidades financieras por los créditos hipotecarios concedidos a los ADQUIRENTES, los desembolsos efectuados por el BANCO al PROMOTOR.

De este modo el FIDUCIARIO llevará un control de los recursos dinerarios del FIDEICOMISO, debiendo estar en la posibilidad de identificar el monto dinerario que corresponde a cada uno de los ADQUIRENTES, a las entidades financieras que otorgan los créditos hipotecarios y al BANCO por el monto dinerario desembolsado en virtud del CF.

Cláusula Trigésimo Primera.- Del DEPOSITARIO de los FLUJOS DINERARIOS

- 1.- En caso el PROMOTOR reciba directamente parte de los FLUJOS DINERARIOS de los ADQUIRENTES o en caso los FLUJOS DINERARIOS sean depositados fuera de la CUENTA RECAUDADORA, el DEPOSITARIO se encontrará obligado a causar que se depositen dichos FLUJOS DINERARIOS en la CUENTA RECAUDADORA dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES de la fecha en que el PROMOTOR reciba dichos FLUJOS DINERARIOS o de la fecha de realización del pago fuera de la CUENTA RECAUDADORA.
- 2.- Las PARTES exoneran de toda y cualquier responsabilidad al FIDUCIARIO, respecto a las sumas que no fueran depositadas en la CUENTA RECAUDADORA; exonerándolo expresamente de cualquier obligación de inicio de acciones, procesos, requerimiento, reclamo o cualquier otro conducente a que dichos montos se integren al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

- 3.- El incumplimiento del DEPOSITARIO de sus obligaciones, en los términos aquí establecidos, conllevará las responsabilidades que conforme a las NORMAS APLICABLES y al CONTRATO le correspondan.
- 4.- El DEPOSITARIO será responsable de:
 - a.- Custodiar los FLUJOS DINERARIOS que por cualquier motivo reciba el PROMOTOR; y,
 - b.- Depositar los FLUJOS DINERARIOS que reciba, directamente en la CUENTA RECAUDADORA, de acuerdo a los términos y condiciones previstos en el CONTRATO.

El incumplimiento de las mencionadas obligaciones, conllevará las responsabilidades que conforme a las NORMAS APLICABLES y al CONTRATO le corresponda.

- 5.- En caso se sustituya al DEPOSITARIO, el nombramiento de un nuevo depositario y la liberación de las obligaciones del DEPOSITARIO anterior, entrarán en vigencia una vez que el nuevo depositario lleve a cabo por lo menos las mismas funciones y responsabilidades en representación del PROMOTOR que las que corresponden al DEPOSITARIO vigente; y el nuevo depositario suscriba los documentos que sean exigidos por el FIDUCIARIO y el BANCO, para comprobar la recepción por el nuevo depositario de los FLUJOS DINERARIOS que conforman el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO de cuya custodia éste es responsable.

Sin perjuicio de cualquier obligación legalmente atribuible al PROMOTOR, en caso el DEPOSITARIO no sea el PROMOTOR, el DEPOSITARIO respectivo será responsable solidario con el PROMOTOR por toda pérdida causada a los FLUJOS DINERARIOS como resultado de culpa o dolo del PROMOTOR.

En caso el DEPOSITARIO no sea el PROMOTOR, el DEPOSITARIO respectivo será responsable solidariamente con el PROMOTOR del cuidado y buen manejo de los FLUJOS DINERARIOS, así como su correcta y oportuna canalización a través de la CUENTA RECAUDADORA.

CAPÍTULO VII

LIQUIDACIÓN Y EXTINCIÓN DEL PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

Cláusula Trigésimo Segunda.- Liquidación del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO

- 1.- Una vez que el FIDUCIARIO haya recibido la NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN, procederá a cancelar todos y cada uno de los gastos y costos del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de conformidad con la Cláusula Duodécima.
- 2.- Dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES de cumplido el procedimiento de pago descrito en el numeral anterior, FIDUCIARIO depositará los fondos acreditados y disponibles de las CUENTAS en la CUENTA RESTITUCIÓN, luego de lo cual el FIDUCIARIO solicitará al BANCO el cierre de las CUENTAS.

Cláusula Trigésimo Tercera.- Extinción del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y Terminación del CONTRATO

- 1.- Concluido el procedimiento de liquidación y restitución pactado en la Cláusula precedente, el FIDUCIARIO suscribirá y/o ejecutará todos los documentos, instrumentos y contratos privados y públicos que son o puedan ser necesarios para formalizar la extinción del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y la consecuente terminación del CONTRATO.

Para efectos de lo establecido en el párrafo precedente, el FIDUCIARIO enviará el modelo de la minuta de terminación del FIDEICOMISO al PROMOTOR y al BANCO, quienes tendrán un plazo de cinco (5) DÍAS HÁBILES de recibido el documento, para notificar al FIDUCIARIO sus observaciones o comentarios. En caso el PROMOTOR o el BANCO no manifiestan sus observaciones o comentarios al modelo de minuta de terminación del FIDEICOMISO, se entenderá que han manifestado su conformidad plena a la terminación del FIDEICOMISO y, por lo tanto, el FIDUCIARIO procederá con la suscripción de la misma y la respectiva Escritura Pública.

- 2.- Sin perjuicio de lo antes mencionado, las PARTES acuerdan que el numeral 7.- de la Cláusula Décimo Séptima y la Cláusula Cuadragésima Tercera sobrevivirán a dicha terminación del CONTRATO, y, por lo tanto, el PROMOTOR estará obligado a cumplir con todos los términos y condiciones mencionados en dichas Cláusulas aunque los BIENES FIDEICOMETIDOS se encuentren restituidos o extinguido el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o el CONTRATO haya terminado.
- 3.- Los documentos correspondientes a la extinción del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO serán presentados por el FIDUCIARIO a los Registros Públicos correspondientes, a fin de inscribir la terminación del FIDEICOMISO. Asimismo, el FIDUCIARIO presentará a la SBS el respectivo informe de extinción del FIDEICOMISO, dentro de los noventa (90) días de extinguido el mismo.

CAPÍTULO VIII

DeI PROMOTOR

Cláusula Trigésimo Cuarta.- Derechos del PROMOTOR

En desarrollo del CONTRATO, el PROMOTOR adquiere los siguientes derechos:

- 1.- Exigir al FIDUCIARIO la administración de los BIENES FIDEICOMETIDOS, en los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO; y,
- 2.- Los demás reconocidos por las NORMAS APLICABLES y/o el CONTRATO.

Cláusula Trigésimo Quinta.- Obligaciones del PROMOTOR

Además de las establecidas en las NORMAS APLICABLES y en otras Cláusulas del CONTRATO, son obligaciones del PROMOTOR las que se exponen en los numerales siguientes:

- 1.- **Obligación de Transferir.-** Transferir, de manera irrevocable, al FIDUCIARIO el DOMINIO FIDUCIARIO los BIENES FIDEICOMETIDOS, para lo cual se obliga a suscribir todos los documentos necesarios para la referida transferencia.
- 2.- **Obligación de Informar.-** Informar al FIDUCIARIO, por escrito, lo siguiente:
 - a.- En el más breve plazo, la ocurrencia de aquellos eventos que puedan ocasionar un incumplimiento en el pago y/o cumplimiento de sus obligaciones, tales como:

- i.- Entrar en causal de disolución;
 - ii.- El inicio de procesos ejecutivos en su contra;
 - iii.- Declaración de liquidación obligatoria;
 - iv.- Cesación de pagos;
 - v.- Falta de liquidez; o,
 - vi.- Cierre de operaciones en la República del Perú.
- b.- En el más breve plazo, cualquier controversia judicial, arbitral o administrativa que recaiga sobre los BIENES FIDEICOMETIDOS, en el más breve plazo.
- c.- Dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES de haber tomado conocimiento del hecho, cualquier hecho o circunstancia que tenga o pudiese tener un efecto negativo en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que pudiese afectar la legalidad, validez o eficacia del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, debiendo ejercer la defensa del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- d.- Los temas de conocimiento del cliente y prevención de lavado de activos, dentro del plazo que razonablemente establezca el FIDUCIARIO en su notificación de requerimiento.
- e.- En caso decida cambiar la CUENTA DESTINO, indicar la empresa del sistema financiero, el número y demás características de la nueva cuenta. Las transferencias que realice el FIDUCIARIO, a partir del DÍA HÁBIL siguiente de haber recibido la referida comunicación, se harán a la nueva cuenta.
- f.- Toda lo que se requiera para el desarrollo y ejecución del CONTRATO.

En todo momento la información presentada por el PROMOTOR debe ajustarse a la realidad, obedeciendo sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual.

- 3.- **Obligación de Suministrar Documentos.-** Dentro de los quince (15) días calendario posteriores al cierre de cada mes, suministrar y presentar al FIDUCIARIO la documentación que solicite el FIDUCIARIO para la preparación de los estados financieros y balances del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, así como para llevar la contabilidad del mismo.
- 4.- **Obligaciones de Pago.-** Asumir las siguientes obligaciones de pago:
- a.- Pagar directamente al FIDUCIARIO las contraprestaciones establecidas, de conformidad con el CONTRATO y el CONVENIO DE CONTRAPRESTACIONES.
 - b.- Pagar oportunamente los gastos y costos originados como consecuencia de la celebración, ejecución y liquidación del CONTRATO, así como los derivados de la defensa y protección del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en el evento de insuficiencia de recursos en el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
 - c.- Reembolsar al FIDUCIARIO los recursos que éste haya utilizado para pagar los costos y gastos razonables y debidamente documentados, en que incurra durante la vigencia del CONTRATO y relacionados directamente con el mismo.

- d.- Paga todos los tributos que pudieran gravar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o se generen en el cumplimiento del CONTRATO, debiendo remitir al FIDUCIARIO copia de las declaraciones juradas pertinentes y copia del comprobante de pago del tributo respectivo, dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES posteriores al vencimiento de su fecha de presentación.
- 5.- **Obligaciones relacionadas al PROYECTO.**- Cumplir o causar que se cumplan las siguientes prestaciones:
- a.- Utilizar el TERRENO única y exclusivamente para el desarrollo y ejecución del PROYECTO.
 - b.- Celebrar y suscribir los CCBF de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el CONTRATO.
 - c.- Causar que los ADQUIRENTES depositen directamente en la CUENTA RECAUDADORA los FLUJOS DINERARIOS.
 - d.- Asumir frente al FIDUCIARIO, el BANCO, los ADQUIRENTES y cualquier tercero la responsabilidad de ejecutar el PROYECTO, de acuerdo a lo dispuesto en el CONTRATO.
 - e.- Concluir con el PROCESO DE TITULACIÓN, inscribiendo en los Registros Públicos:
 - i.- La independización de las UNIDADES DE VIVIENDA, es decir cumplir con el PROCESO DE TITULACIÓN;
 - ii.- La declaratoria de fábrica de las UNIDADES INMOBILIARIAS; y,
 - iii.- El Reglamento Interno de las UNIDADES DE VIVIENDA.
 - f.- En caso el PROMOTOR no sea también el CONSTRUCTOR, se obliga a causar que el CONSTRUCTOR:
 - i.- Desarrolle las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA, las OBRAS DE EDIFICACIÓN y el PROYECTO.
 - ii.- Le entregue la declaratoria de fábrica de las UNIDADES INMOBILIARIAS; el Reglamento Interno de las UNIDADES DE VIVIENDA; y cualquier otro documento que sea necesario para culminar con el PROCESO DE TITULACIÓN.
 - iii.- Ponga a disposición de quien indiquen el BANCO o el FIDUCIARIO, los BIENES FIDEICOMETIDOS en caso el BANCO haya designado a un nuevo constructor.
 - iv.- Cumpla las demás obligaciones establecidas en el CONTRATO, en la LEY DE BANCOS, en el REGLAMENTO, así como cualquier otra norma que en el futuro pudiera promulgarse.
- 6.- **Obligación de Asegurar.**- Contratar, renovar, pagar oportunamente las PÓLIZAS DE

SEGURO que le correspondan, de acuerdo a lo establecido en el CONTRATO.

- 7.- Suscribir la Minuta y Escritura Pública de Terminación del FIDEICOMISO, cuando ello resulte aplicable.
- 8.- Cumplir con las demás obligaciones establecidas en el CONTRATO, en las NORMAS APLICABLES, así como en cualquier otra norma que en el futuro pudiere aprobarse. Las demás que sean necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del CONTRATO y que se deriven del CONTRATO y las NORMAS APLICABLES.

Cláusula Trigésimo Sexta.- Causales de Incumplimiento del PROMOTOR

Son causales específicas de incumplimiento del CONTRATO por parte del PROMOTOR en su rol de PROMOTOR y/o CONSTRUCTOR, según se indique- y que podrán ser consideradas como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, las siguientes:

- 1.- El incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, incluidas las obligaciones materia del CF, los plazos establecidos en el CONTRATO, o de los términos y condiciones de las especificaciones técnicas de obra para la realización de las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y para las OBRAS DE EDIFICACIÓN.
- 2.- El PROMOTOR declara que será considerada una causal específica de incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, el supuesto que no se cumpla con culminar las OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA y/o las OBRAS DE EDIFICACIÓN dentro de los plazos máximos establecidos en el CONTRATO, así como todas las demás obligaciones constructivas y de habilitación o titulación necesarias para la ejecución del PROYECTO a satisfacción del BANCO.
- 3.- En caso que, el PROMOTOR no cumpla con destinar los fondos para gastos de promoción y venta conforme al CONTRATO, el BANCO podrá considerar dichos eventos como un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO y en consecuencia, proceder con la ejecución del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.
- 4.- Sin perjuicio de lo establecido en los numerales anteriores, no se considerará que el PROMOTOR ha incurrido en una causal de incumplimiento cuando el incumplimiento sea producto de:
 - a.- Guerra, hostilidades, invasiones, acciones enemigas y operaciones bélicas, disturbios, guerra civil, revolución, rebelión, motines, acciones terroristas y tumultos civiles.
 - b.- Huelga debidamente declarada de conformidad con las NORMAS APLICABLES y acciones de dichos huelguistas, salvo que las huelgas o paralizaciones de obra del personal obrero o personal auxiliar se deban al retraso o falta de pago en las remuneraciones o beneficios sociales de dichos obreros o personal auxiliar por parte del PROMOTOR.
 - c.- Expropiación –de conformidad con lo establecido en las NORMAS APLICABLES-, destrucción o anexión por cualquier autoridad del gobierno regional o local.
 - d.- Catástrofes naturales, incluyendo: terremotos, huaycos, erupciones volcánicas, huracanes, tempestades, lluvias torrenciales e inundaciones; que afecten directamente la ejecución del PROYECTO.
 - e.- Hundimiento de barcos o encallamientos, descarrilamiento de trenes, bloqueo por accidentes de transportes, caída de aviones; que afecten directamente la ejecución

del PROYECTO.

- 5.- Si por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el presente numeral tuviera que paralizarse la ejecución del PROYECTO, el PROMOTOR deberá informar sobre este hecho al SUPERVISOR, para que este último constate que el incumplimiento se ha producido como consecuencia de una de las causales establecidas en esta Cláusula. El SUPERVISOR deberá evaluar la situación e informar sobre la misma al BANCO -con copia a FIDUCIARIO-, para que éstos declaren que el PROMOTOR tiene derecho a una ampliación en el plazo por un período de quince (15) DÍAS HÁBILES. En caso la situación persista por un plazo mayor al previsto, el BANCO evaluará la situación para resolver si se procede a:
 - a.- Ampliar el plazo concedido al PROMOTOR y/o al CONSTRUCTOR;
 - b.- Designar a un nuevo PROMOTOR y/o CONSTRUCTOR;
 - c.- Ejecutar los BIENES FIDEICOMETIDOS; o,
 - d.- Declarar la cancelación el PROYECTO.

CAPÍTULO IX

Del FIDUCIARIO

Cláusula Trigésimo Séptima.- Derechos del FIDUCIARIO

En virtud del CONTRATO, el FIDUCIARIO adquiere los siguientes derechos:

- 1.- Recibir oportunamente la contraprestación fiduciaria pactada en el CONVENIO DE CONTRAPRESTACIONES, celebrado entre el FIDUCIARIO y el PROMOTOR.
- 2.- Exigir al PROMOTOR y al BANCO, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el CONTRATO.
- 3.- Renunciar a la administración del FIDEICOMISO por las causas previstas en el CONTRATO y en las NORMAS APLICABLES.
- 4.- Los demás que establezcan las NORMAS APLICABLES y/o el CONTRATO.

Cláusula Trigésimo Octava.- Naturaleza de las Obligaciones del FIDUCIARIO

- 1.- Las obligaciones que en virtud de la celebración del CONTRATO asume el FIDUCIARIO son de medios y no de resultados.
- 2.- El FIDUCIARIO no asumirá, con recursos propios, obligación alguna derivada de la ejecución del CONTRATO.
- 3.- Las PARTES acuerdan que la labor del FIDUCIARIO no es, ni resulta discrecional, por lo que sus derechos, facultades, prerrogativas, obligaciones y responsabilidades se limitan al cumplimiento de:
 - a.- Las obligaciones que le impone las NORMAS APLICABLES; y,

- b.- Lo establecido expresamente en el CONTRATO.

Cláusula Trigésimo Novena.- Obligaciones del FIDUCIARIO

El FIDUCIARIO, además de lo establecido en el CONTRATO y en las NORMAS APLICABLES, asume las siguientes obligaciones y responsabilidades:

- 1.- Recibir y mantener el DOMINIO FIDUCIARIO de los BIENES FIDEICOMETIDOS, ejerciendo el encargo a que se refiere el CONTRATO, conforme a los términos y condiciones incluidos en el mismo, con la responsabilidad y diligencia de un leal y ordenado comerciante.
- 2.- Administrar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, según los términos y condiciones contenidos en el CONTRATO.
- 3.- Solicitar la apertura de las CUENTAS e informar el número de las mismas al PROMOTOR.
- 4.- Dentro de los tres (3) meses siguientes a la terminación del FIDEICOMISO, el FIDUCIARIO presentará al PROMOTOR, a los FIDEICOMISARIOS, de ser el caso, y a la SBS un informe definitivo de su gestión, a manera de rendición final de cuentas, en el cual consolidará los resultados de su gestión.
- 5.- De conformidad con la Cláusula Vigésima, gestionar la inscripción del CONTRATO en:
 - a.- El Registro Mobiliario de Contratos; y,
 - b.- En la Central de Riesgos a cargo de la SBS.
- 6.- Designar al FACTOR FIDUCIARIO –titular y suplente- del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO y en las NORMAS APLICABLES.
- 7.- Mantener la contabilidad del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, en forma separada a su contabilidad o a las de otros patrimonios fideicometidos que se encuentren bajo su dominio fiduciario.
- 8.- Preparar los estados financieros del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con periodicidad trimestral, así como el informe o memoria anual, poniéndolo a disposición del PROMOTOR, los FIDEICOMISARIOS y la SBS, sea en medios físicos o electrónicos. Para el caso de la memoria anual y los estados financieros de fin de año, las PARTES acuerdan que el FIDUCIARIO podrá presentar los mismos dentro de los primeros noventa (90) días calendario de cada año.
- 9.- Facilitar los estados financieros del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al PROMOTOR y a los FIDEICOMISARIOS, cuando razonablemente los requieran, sea en medios físicos o electrónicos.
- 10.- Dar inmediato aviso al BANCO y al PROMOTOR, por escrito, de cualquier hecho o circunstancia de la que tuviere conocimiento que afecte de manera negativa al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO o que amenace o perturbe sus derechos, los del PROMOTOR o los del BANCO.
- 11.- Guardar reserva sobre los actos y documentos relacionados con el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con los mismos alcances y excepciones que corresponden al Secreto

Bancario.

- 12.- A la terminación del FIDEICOMISO, y siempre que dicha terminación no se origine por un incumplimiento del PROMOTOR, devolver a este último el remanente del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO y comunicarlo a la SBS.
- 13.- Disponer los bienes integrantes del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO en forma directa de acuerdo a lo prescrito en el CONTRATO.
- 14.- Verificar -a través del SUPERVISOR- que los fondos solicitados por el PROMOTOR para gastos de promoción y venta en cada INSTRUCCIÓN, hayan sido utilizados en dicha partida.
- 15.- En caso de incumplimiento, ejecutar el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO.

Cláusula Cuadragésima.- Renuncia del FIDUCIARIO

- 1.- El FIDUCIARIO podrá renunciar a su función como fiduciario del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO por causa justificada, dando aviso por escrito al PROMOTOR, al BANCO y a la SBS. Se requerirá que la SBS acepte la renuncia del FIDUCIARIO.

Ante la renuncia del FIDUCIARIO, será de aplicación lo siguiente:

- a.- El plazo de seis (6) meses señalado en el segundo párrafo del artículo 269 de la LEY GENERAL se computará a partir del momento en que la SBS comunique, a FIDUCIARIO, al PROMOTOR y al BANCO, su aceptación a la renuncia formulada por el FIDUCIARIO.
- b.- El PROMOTOR y el BANCO, deberán nombrar a un fiduciario sucesor dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia del FIDUCIARIO por la SBS. Dicho nombramiento se entenderá producido una vez informado al FIDUCIARIO.
- c.- La empresa designada como fiduciario sucesor deberá aceptar el nombramiento por escrito. Dicha aceptación no podrá demorar más de cinco (5) meses, contados desde que la SBS hubiese aceptado la renuncia del FIDUCIARIO. La aceptación implicará la suscripción en un mismo acto del “Contrato de Transferencia de Fideicomiso”, así como la entrega de los documentos que acreditan los derechos sobre el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, con la correspondiente suscripción del acta notarial de recepción. En adelante todos los derechos, potestades, privilegios y obligaciones del FIDUCIARIO serán automáticamente transferidos al fiduciario sucesor, sin necesidad que medie documentación adicional alguna a la señalada en el presente numeral.
- d.- El FIDUCIARIO 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 el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO al fiduciario sucesor. Todos los gastos incurridos en el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el PROMOTOR.
- e.- El FIDUCIARIO deberá presentar al PROMOTOR, al BANCO y a la SBS, por escrito, una rendición de cuentas documentada de su gestión, dentro de los quince

(15) DÍAS HÁBILES siguientes al vencimiento de su gestión.

- f.- EL FIDUCIARIO quedará liberado de cualquier otro deber y obligación como fiduciario una vez que entregue al fiduciario sucesor el PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, conforme a lo establecido en el CONTRATO.
- 2.- EL BANCO podrá solicitar al FIDUCIARIO dentro de los cuatro (4) meses de producida la aceptación de la renuncia por la SBS, la constitución de hipotecas a favor del BANCO sobre los bienes que formen parte del PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, dichos gravámenes serán levantados una vez suscrito el Contrato de Transferencia de Fideicomiso. En tal sentido, el FIDUCIARIO queda obligada a suscribir todos los documentos necesarios, ya sean públicos o privados, para formalizar las garantías antes mencionadas.
- 3.- Queda expresamente establecido que, en caso se precise el cómputo del plazo a que se refiere el segundo párrafo del artículo 269 de la LEY GENERAL, será de aplicación el procedimiento establecido en el dispositivo sobre la materia, manteniéndose el procedimiento previsto en el presente numeral en lo que no se le opusiere.

Cláusula Cuadragésimo Primera.- Remoción del FIDUCIARIO

EL PROMOTOR y el BANCO, podrán de común acuerdo reemplazar al FIDUCIARIO, 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. El FIDUCIARIO cooperará y brindará todo el apoyo razonable para asegurar una transición sin mayor inconveniente al fiduciario sucesor. Todos los gastos debidamente documentados para el nombramiento del fiduciario sucesor serán asumidos por el PROMOTOR, y en caso que este último no pague dichos gastos, y que no existieran fondos disponibles en alguna de las CUENTAS, los referidos gastos serán pagados por el BANCO.

Cláusula Cuadragésimo Segunda.- Contraprestación del FIDUCIARIO

- 1.- EL FIDUCIARIO, por la labor que se le encomienda en el CONTRATO, cobrará como contraprestación al PROMOTOR, la retribución pactada en el CONVENIO DE CONTRAPRESTACIONES.
- 2.- En caso el pago de la contraprestación de FIDUCIARIO deba hacerse con cargo a los recursos acreditados en la CUENTA GASTOS FIDUCIARIO, el FIDUCIARIO queda irrevocablemente autorizado para cobrar dicha contraprestación mediante débito de la CUENTA GASTOS FIDUCIARIO.

Cláusula Cuadragésimo Tercera.- Limitación de Responsabilidad

- 1.- EL PROMOTOR y el BANCO reconocen, acuerdan y declaran que las obligaciones que el FIDUCIARIO asume en virtud de lo dispuesto por este CONTRATO, son de medios y no de resultados y que, de acuerdo con lo señalado, serán prestadas por el FIDUCIARIO observando las Cláusulas del CONTRATO y las disposiciones aplicables establecidas para tal efecto en las NORMAS APLICABLES. En tal sentido, la responsabilidad del FIDUCIARIO derivada del CONTRATO se limita a la inobservancia, por culpa grave o dolo, de las referidas disposiciones, lo cual deberá ser declarado en un laudo final, definitivo e inapelable conforme a los mecanismos de resolución de conflicto establecidos en el CONTRATO. A tal efecto, el FIDUCIARIO estará libre de cualquier responsabilidad por daños y perjuicios respecto del PROMOTOR y/o el BANCO, sus representantes, empresas vinculadas y/o terceros, en tanto desempeñe sus funciones de acuerdo a lo establecido en

el CONTRATO.

- 2.- El PROMOTOR y el BANCO declaran expresamente que el FIDUCIARIO no es, ni será, responsable en algún caso o situación por la verificación ni por el contenido de la NOTIFICACIÓN DE EJECUCIÓN o de la NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN que pudiera recibir del FIDUCIARIO, ni tampoco por la legalidad, validez, ni efectos legales de tales notificaciones, ni porque la respectiva notificación se encuentre ajustada o cumpla lo dispuesto en el CF y/o demás documentos vinculados a dicho instrumento, debiendo cumplir únicamente lo indicado expresamente en la respectiva notificación, sin necesidad de verificar los antecedentes que le dieron origen. En ese sentido, de conformidad con las NORMAS APLICABLES, el deber fiduciario del FIDUCIARIO, se circunscribirá a confrontar el texto de la respectiva notificación con el texto de su correspondiente ANEXO y que ambos coincidan, declarando el PROMOTOR y el BANCO, por el sólo acto de la suscripción del CONTRATO, su aceptación de antemano y en forma expresa, incondicional e irrevocable al alcance y límite del deber fiduciario del FIDUCIARIO señalado anteriormente, y que se encuentran plenamente satisfechos con el mismo.
- 3.- Sin perjuicio de lo señalado en los numerales precedentes, las PARTES acuerdan que el PROMOTOR se compromete y obliga, de forma expresa, incondicional e irrevocable a indemnizar e indemnizará al FIDUCIARIO y a cada uno de sus empleados, trabajadores, directores o accionistas (en adelante, las “Personas Indemnizadas”), por todos y cada uno de los daños y perjuicios, incluyendo pero sin limitarse al lucro cesante que resulte o se derive, que las Personas Indemnizadas pudieran sufrir como consecuencia y en relación a la celebración, suscripción y ejecución del CONTRATO, incluyendo, pero sin limitarse, a los casos en que las Personas Indemnizadas, ya sea durante la vigencia del CONTRATO o con posterioridad a la vigencia del mismo, fueran objeto de demandas, denuncias, acciones legales, medidas cautelares dentro o fuera de proceso o reclamos, interpuestos por cualquier tercero –quien quiera que fuera éste- y por cualquier razón, motivo, circunstancia o causa que no le fuera imputable a las Personas Indemnizadas y ante cualquier fuero judicial, arbitral o administrativo, quedando en los mismos términos el PROMOTOR obligado a asumir y pagar todas las costas, costos y honorarios de abogados que sean razonables de los procesos judiciales, arbitrales o administrativos referidos anteriormente, así como asumir y pagar todas y cada una de las sumas de dinero que las Personas Indemnizadas estuvieran obligados a pagar en cumplimiento de resoluciones, sentencias o mandatos expedidos en los procesos judiciales y/o arbitrales y/o administrativos antes indicados, sin reserva, excepción o limitación alguna, quedando igualmente obligado el PROMOTOR a pagar y pagará a las Personas Indemnizadas las sumas de dinero que las Personas Indemnizadas le requieran por escrito por los conceptos antes mencionados, debiendo para tal efecto adjuntar a sus respectivos requerimiento las resoluciones, sentencias, laudos arbitrales y/o comprobantes de pago que sostengan su reclamo, debiendo el PROMOTOR efectuar el pago dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la fecha de recepción del requerimiento de las Personas Indemnizadas.
- 4.- Con posterioridad a la vigencia del CONTRATO, los honorarios de los abogados así como los costos y costas de cualquier demanda, reclamo, denuncia, proceso, juicio o medida judicial o extrajudicial, dentro o fuera del proceso, incluyendo pero sin limitarse a medidas cautelares, ante cualquier fuero, ya sea civil, penal, arbitral o administrativo en el que el FIDUCIARIO resulte involucrado conforme lo indicado la presente Cláusula, deberán ser cubiertos por el PROMOTOR.

CAPÍTULO X

DIVERSOS

Cláusula Cuadragésimo Cuarta.- Notificaciones y Comunicaciones

- 1.- Todas las notificaciones y comunicaciones que, en general, se relacionen con el CONTRATO y deban ser remitidas conforme al mismo se harán por escrito, en idioma castellano y se enviarán a las direcciones que se indican en esta Cláusula.
- 2.- Las notificaciones que se efectúen durante el desarrollo del CONTRATO se entregarán personalmente, se enviarán por correo certificado, porte pre-pagado o comunicaciones simples, bajo cargo, a las direcciones correspondientes. Dichas comunicaciones se considerarán efectivas en la fecha de entrega, si se entregan personalmente; o, en la fecha de recibo, si se envían por correo certificado con acuse de recibo.
- 3.- A los fines previstos en esta Cláusula, las PARTES señalan como sus direcciones y personas de contacto a los siguientes:
 - a.- EL PROMOTOR:
 - Atención: (*)
 - Dirección: (*)
 - b.- BANCO:
 - Atención: (*)
 - Dirección: (*)
 - c.- FIDUCIARIO:
 - Atención: (*)
 - Dirección: (*)
- 4.- Cualquier modificación de los domicilios y/o personas autorizadas para efectuar comunicaciones, deberá ser puesta en conocimiento de las contrapartes mediante carta notarial, siendo los nuevos datos aplicables únicamente a las comunicaciones que se efectúen dos (2) DÍAS HÁBILES después de la fecha de recepción de las referidas cartas. En todos los casos los nuevos domicilios deberán ser siempre dentro de la ciudad de Lima.

Cláusula Cuadragésimo Quinta.- De la Modificación del CONTRATO

- 1.- Cualquier modificación a los términos y condiciones del CONTRATO deberá ser efectuada por el FIDEICOMITENTE, EL BANCO y el FIDUCIARIO, mediante el otorgamiento de una Escritura Pública. En el evento que las modificaciones al CONTRATO afecten a los ADQUIRENTES, el FIDUCIARIO convocará a la Junta de Fideicomisarios de acuerdo al procedimiento establecido en el ANEXO [___]. Caso contrario las partes acuerdan que no se constituirá una junta de fideicomisarios.
- 2.- No se requerirá de Escritura Pública, ni la intervención de todas las PARTES, para

formalizar las siguientes modificaciones:

- a.- Las modificaciones de domicilios y/o personas autorizadas para realizar comunicaciones. Dicha modificación se efectuará según el procedimiento detallado en la Cláusula precedente; y,
- b.- La sustitución del FACTOR FIDUCIARIO titular o suplente. Dicha modificación se efectuará según el procedimiento detallado en la Cláusula Duodécima;
- c.- Las modificaciones que se realicen a los ANEXOS, se harán mediante documento simple suscrito por el PROMOTOR, el BANCO y el FIDUCIARIO.
- d.- En caso el PROMOTOR decida cambiar su CUENTA DESTINO, deberá remitir una comunicación escrita al FIDUCIARIO indicando la empresa del sistema financiero, el número y demás características de la nueva cuenta. Las transferencias que realice al FIDUCIARIO, a partir del DÍA HÁBIL siguiente de haber recibido la referida comunicación, se harán a la nueva cuenta.

Cláusula Cuadragésimo Sexta.- Demora o renuncia en el Ejercicio de Derechos

- 1.- La demora o retardo en el ejercicio de las facultades, derechos y/o prerrogativas por las PARTES, no perjudica, limita, reduce o deja sin efecto tales facultades, derechos y/o prerrogativas.
- 2.- De la misma manera, cualquier renuncia a derechos conferidos por el CONTRATO o modificación o reforma de cualquier disposición contenida en el CONTRATO deberá ser expresa y por escrito y estar debidamente suscrita por la PARTE que renuncie a dicho derecho.

Cláusula Cuadragésimo Séptima.- Cesión de Derechos

Las PARTES aceptan de manera expresa que, los derechos fiduciarios que se generan y nacen en virtud del CONTRATO, no podrán ser cedidos ni transferidos a terceras personas sin autorización expresa e intervención del FIDUCIARIO. En tal sentido, las PARTES convienen que toda cesión o transferencia que se realice, bajo cualquier título, respecto a cualquier derecho fiduciario generado en virtud del FIDEICOMISO, sin la autorización expresa e intervención del FIDUCIARIO, será nula y por tanto carecerá de todo efecto frente a quien así los adquiera, frente a terceros y frente a las PARTES.

Cláusula Cuadragésimo Octava.- De las Auditorías

En cualquier momento mientras permanezca vigente el CONTRATO, el BANCO podrá solicitar al FIDUCIARIO la realización de auditorías al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO, para lo cual se procederá de la siguiente manera:

- 1.- El BANCO elegirá a la empresa auditora a ser contratada por FIDUCIARIO, dentro de aquellas indicadas en el ANEXO 14. El BANCO deberá comunicar por escrito al FIDUCIARIO cuál será la empresa auditora a ser contratada.
- 2.- En caso las empresas auditoras consignadas en el ANEXO 14 no estén en funcionamiento o no aceptaran el encargo que se les formule o no se encuentren en disposición de realizar el encargo, el FIDUCIARIO propondrá al menos dos (2) empresas auditoras de primer nivel

al BANCO, quien deberá elegir a la empresa a ser contratada.

- 3.- En ningún caso, el FIDUCIARIO, ni el BANCO ni los FIDEICOMISARIOS asumirán responsabilidad alguna por la designación ni por el resultado del trabajo realizado por la empresa auditora designada.
- 4.- Los costos y gastos de las auditorías que el BANCO solicite al FIDUCIARIO serán asumidos íntegramente por el PROMOTOR.

Sin perjuicio de lo indicado en los numerales precedentes, queda claramente establecido que, tanto el FIDUCIARIO y el BANCO, podrán solicitar al PROMOTOR, en cualquier momento, información contable relativa a los BIENES FIDEICOMETIDOS, quien contará con un plazo de diez (10) DÍAS HÁBILES desde que sean notificados, a efectos de proporcionar la información requerida.

Cláusula Cuadragésimo Novena.- Actos del FIDUCIARIO que requieren de instrucciones

Las PARTES acuerdan que, en los supuestos en los que no se hubiese establecido, en forma expresa en este CONTRATO, la forma y sentido de la actuación del FIDUCIARIO y en los casos en que el FIDUCIARIO, razonablemente y en forma justificada, considere necesario recibir instrucciones adicionales por cuanto las mismas no han sido previstas o requieren ser precisadas, éste requerirá instrucciones expresas y por escrito al PROMOTOR y el BANCO.

CAPÍTULO XI

SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Cláusula Quincuagésima.- Arbitraje

- 1.- Las PARTES acuerdan que, cualquier discrepancia o controversia que pudiera surgir entre ellas como consecuencia de la interpretación, cumplimiento, ejecución o terminación del CONTRATO, incluidas las relacionadas con invalidez, nulidad e ineficacia, serán resueltas directamente por ellas mismas.

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo precedente, las PARTES acuerdan someterse a un arbitraje de derecho ante el CENTRO, si dentro del plazo máximo de diez (10) DÍAS HÁBILES, contados desde que una PARTE cursa una comunicación a otra PARTE, mediante la cual le declara la materia controvertida, éstas no puedan resolverla.

- 2.- El arbitraje se sujetará a las siguientes reglas:
 - a.- El arbitraje será llevado a cabo por un Tribunal Arbitral compuesto por tres (3) miembros.
 - b.- El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo al reglamento de arbitraje del CENTRO.
 - c.- El Tribunal Arbitral se constituirá de la siguiente forma:
 - i.- Si las PARTES en conflicto fuesen dos (2), cada una de ellas designará un árbitro y el tercero será designado de común acuerdo por los árbitros ya designados. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.

En caso una de las PARTES no designe a su árbitro, dentro de un plazo

de diez (10) días calendario, contados desde la fecha en que una de ellas manifieste por escrito su voluntad de acogerse a la presente Cláusula, el árbitro que no haya sido designado, será nombrado por el CENTRO.

Asimismo, en caso los dos (2) árbitros designados no designasen 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.

- ii.- Si las PARTES en conflicto fueran tres (3) o más, dos (2) de los árbitros serán designados por el CENTRO, y el tercero será designado por los árbitros que hayan sido designados por este. El tercer árbitro presidirá el Tribunal Arbitral.

Asimismo, en caso los dos (2) árbitros designados no designasen al tercer árbitro, dentro de un plazo de diez (10) días calendario contados desde la fecha de la aceptación del último de ellos, el tercer árbitro será designado por el CENTRO.

- d.- Las PARTES acuerdan de manera expresa que el laudo arbitral que expida el Tribunal Arbitral será inapelable.
- e.- El Tribunal Arbitral puede quedar encargado de determinar con precisión la controversia, así como otorgar una prórroga en caso fuese necesario para emitir el laudo.
- f.- El lugar del arbitraje será la ciudad de Lima, Perú y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.
- g.- Los gastos y costos correspondientes al arbitraje serán asumidos por la parte que designe el Tribunal Arbitral en su laudo arbitral.
- h.- En caso que alguna de las PARTES decidiera interponer recurso de anulación contra el laudo arbitral ante el Poder Judicial, deberá constituir previamente a favor de la PARTE o las PARTES contrarias una Carta Fianza otorgada por un banco de primer orden con sede en Lima, equivalente a US\$50,000.00 (Cincuenta Mil y 00/100 DÓLARES), a la orden de la o las PARTES contrarias, la misma que será solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática en caso que dicho recurso, en fallo definitivo, no fuera declarado fundado. Dicha Carta Fianza deberá estar vigente durante el tiempo que dure el proceso promovido y será entregada en custodia a un notario de la ciudad de Lima.
- i.- Para cualquier intervención de los jueces y tribunales ordinarios dentro de la mecánica arbitral, o para los casos en que FIDUCIARIO deba demandar el pago de sus contraprestaciones, según los términos y condiciones establecidos en el CONVENIO DE CONTRAPRESTACIONES, y exclusivamente para tales efectos, las PARTES se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces y tribunales de Lima, renunciando al fuero de sus domicilios.