

GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA

DECLARATORIA DE INTERÉS DE LA INICIATIVA PRIVADA – PROYECTO EN ACTIVOS DENOMINADA “CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL VILLA PRIMAVERA”, PRESENTADA POR LA EMPRESA

VERSIÓN INICIAL DEL CONTRATO

PROYECTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES CON COMPROMISO DE INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO DE PROYECTO INMOBILIARIO

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Compraventa de Bienes Inmuebles para el desarrollo de Proyecto Inmobiliario con Compromiso de Inversión que celebran:

EL GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA con RUC N° 20519752604, con domicilio en Malecón Mariscal Domingo Nieto 1-B S/N Sector el Gramadal, Moquegua - Perú, debidamente representada por Zenon Gregorio Cuevas Pare, identificado con DNI N° 04412954, en su calidad de Gobernador Regional, en adelante **EL GOBIERNO REGIONAL**, en su calidad de organismo promotor de la inversión privada a cargo de la tramitación de la Iniciativa Privada que origina el presente contrato; y, la con RUC N°, con domicilio en, distrito, provincia y departamento de Moquegua, debidamente representada por el señor, identificado con DNI N°, en su calidad de Gerente....., en adelante **EL INVERSIONISTA**, en su calidad de la empresa adjudicataria de la Buena Pro.

CLÁUSULA PRIMERA: BASE LEGAL

- 1.1. Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley N° 27867, literal d), numeral 1. Art. 10°, art. 34° y literal b) del art. 58°.
- 1.2. Decreto Legislativo N° 1362, Decreto Legislativo que Regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos
- 1.3. Decreto Supremo N° 240-2018-EF, mediante el cual Aprueban Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362, que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyecto en Activos.
- 1.4. Ordenanza Regional N° 011-2021-CR/GRM, que aprueba la modificación del Reglamento de Organización y Funciones del Gobierno Regional de Moquegua.
- 1.5. Resolución Ejecutiva Regional N° 310-2019-GR/MOQ, mediante el cual se conforma el Comité de Promoción de la Inversión Privada.

CLÁUSULA SEGUNDA: DEFINICIONES

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

Autoridad Gubernamental

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

Compromiso de Inversión

Es la Inversión que EL INVERSIONISTA se obliga a cumplir, y que tiene por objeto la ejecución del “Conjunto Habitacional en el cual se plantea el desarrollo de cinco mil seiscientos sesenta (5,660) viviendas unifamiliares (de 26 m², y 33 m² de área techada. En terrenos de 72.00 m², 81.00 m², 90.00 m², 120.00 m², 162.00 m² y 180.00 m²,) y dos mil cien (2,100) viviendas multifamiliares, departamentos (105 bloques de 5 pisos y 4 departamentos de 58 m² de área techada) que beneficiará a la población de la Provincia de Ilo, en especial a los pobladores de los estratos C y D, pues se ejecutará en el marco del programa TECHO PROPIO y NUEVO CREDITO MIVIVIENDA.”

Contrato

Es el presente documento denominado Contrato de compra venta de bienes inmuebles para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario con Compromiso de Inversión, incluyendo sus Anexos.

Declaratoria de Interés

Es el documento de la Declaratoria de interés de la Iniciativa Privada publicada con fecha..... en el diario oficial "El Peruano", y en la página web de EL GOBIERNO REGIONAL.

Días

Todas las referencias a "Días" deberán entenderse efectuadas a los días que no sean sábado, domingo o feriado en la ciudad de Moquegua. También se entiende como feriado, los días en que los bancos en la ciudad de Moquegua no se encuentren obligados a atender al público por disposición de la Autoridad Gubernamental. Todas las referencias horarias se deberán entender efectuadas a la hora del Perú.

Bono Familiar Habitacional

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

Entidades del Estado

Son el conjunto de instituciones que participan en representación del Estado en los contratos surgidos como consecuencia de la Iniciativa Privada denominada "CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL VILLA PRIMAVERA".

Iniciativa Privada

Es el proyecto denominado "CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL VILLA PRIMAVERA", presentado con..... por EL INVERSIONISTA al amparo del Decreto Legislativo N° 1362, Decreto Legislativo que regula la promoción de la inversión privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos y su reglamento.

El Inmueble

Comprende un área de 1,260,656.19 m2, los cuales serán materia de transferencia a EL INVERSIONISTA en amparo del Decreto Legislativo N° 1362.

Partes

Son, conjuntamente el GOBIERNO REGIONAL e INVERSIONISTA.

Proyecto Inmobiliario

Es la obligación asumida por EL INVERSIONISTA que consiste en la construcción de 5660 viviendas unifamiliares y 2100 viviendas multifamiliares, conforme a la Declaratoria de Interés.

Cronograma de Ejecución de Obras

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

CLÁUSULA TERCERA: ANTECEDENTES

- 3.1 Con fecha 17 de junio del 2021, EL INVERSIONISTA presentó al amparo del Decreto Legislativo N° 1362, Decreto Legislativo que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos y su reglamento; la Iniciativa Privada denominada "CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL VILLA PRIMAVERA", la misma que contemplaba el desarrollo de un proyecto inmobiliario en un terreno de propiedad de EL GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA.
- 3.2 Mediante Acta de Comité de Promoción de la Inversión Privada N° 12-2021, de fecha 17 de junio del 2021, se admitió a trámite la Iniciativa Privada denominada "CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL VILLA PRIMAVERA", la misma que contemplaba el desarrollo de un proyecto inmobiliario en un terreno de propiedad de EL GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA, presentada por el inversionista.
- 3.3 Mediante Acta de Comité de Promoción de la Inversión Privada N° 13-2021, de fecha 22 de junio del 2021, se aprueba el Informe de Relevancia y el cronograma para el Desarrollo del Informe de Evaluación de Iniciativa Privada denominada "CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL VILLA PRIMAVERA", la misma que contemplaba el desarrollo de un proyecto inmobiliario en un terreno de propiedad de EL GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA, presentada por el inversionista.

- 3.4 Mediante Acuerdo del Consejo Regional N° 171-2021-CR/GRM, de fecha 17 de agosto del 2021, Aprobó la Opinión de Relevancia y el Cronograma de Desarrollo del Informe de Evaluación de la Iniciativa Privada denominada "CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL VILLA PRIMAVERA", la misma que contemplaba el desarrollo de un proyecto inmobiliario en un terreno de propiedad de EL GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA, presentada por el inversionista.
- 3.5 Mediante Acta de Comité de Promoción de la Inversión Privada N° 16-2021, de fecha 17 de setiembre del 2021, se admitió a trámite la Iniciativa Privada denominada "CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL VILLA PRIMAVERA", la misma que contemplaba el desarrollo de un proyecto inmobiliario en un terreno de propiedad de EL GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA", presentada por el inversionista.
- 3.6 Mediante Acuerdo del Consejo Regional N°..... de fecha, se aprobó la Declaratoria de Interés, la Iniciativa Privada sobre el "Proyecto Inmobiliario" presentado por EL INVERSIONISTA.
- 3.7 Con fecha..... se publicó la Declaratoria de Interés en el diario oficial El Peruano.
- 3.8 Mediante Acta N°de fecha el Comité de Promoción de la Inversión Privada adjudicó la Buena Pro a favor de EL INVERSIONISTA.

CLÁUSULA CUARTA: SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE

- 4.1. Para efectos del presente contrato, los términos que aparecen tendrán los significados que se determinen clara e indubitadamente en el contexto en el que se encuentren, respetando en primer lugar, la voluntad de las partes.
- 4.2. La interpretación como ejecución del presente Contrato se realizará de acuerdo a la buena fe, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias, el sentido recto y usual de las palabras, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han expresado su voluntad y han contraído sus obligaciones.
- 4.3. Los títulos de las cláusulas del presente Contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.
- 4.4. El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.
- 4.5. Toda referencia efectuada en este Contrato a "Cláusula" o "Anexo" se deberá entender efectuada a Cláusulas o Anexos del Contrato, respectivamente, salvo indicación expresa en sentido contrario.
- 4.6. Los términos que figuren en mayúsculas en el Contrato y que no se encuentren expresamente definidos en éste, corresponden a Leyes Aplicables, o a términos que son corrientemente utilizados en mayúsculas.

CLÁUSULA QUINTA: FINES Y OBJETO.

- 5.1. Por el presente contrato, EL GOBIERNO REGIONAL se obliga a transferir en propiedad a favor de EL INVERSIONISTA parte del predio ubicado al sur oeste de la ciudad de Ilo, en el sector Alto Calienta Negros, Distrito de Ilo, Provincia de Ilo, Región Moquegua, inscrito en la Partida electrónica N° 11004797.
- 5.2. Las partes declaran que las transferencias de los inmuebles objeto del Contrato se realizan a título oneroso y constituyen sólo un medio para satisfacer un único interés, el cual es cumplir con los objetivos de promover la participación del sector privado en proyectos para la construcción de viviendas de interés social, enmarcada en los objetivos del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda.
- 5.3. La finalidad e interés último del presente contrato es la ejecución del proyecto inmobiliario a que se refiere LA **CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN**, por lo que la transferencia de los inmuebles por sí sola no implica la satisfacción del objeto del presente Contrato, al tratarse de sólo una de las prestaciones a cargo de EL INVERSIONISTA.

- 5.4. En efecto, las partes dejan expresa constancia que EL INVERSIONISTA tiene a su cargo una obligación matriz frente al Estado peruano, constituida por la ejecución del "Compromiso de Inversión", el cual está compuesta por dos (2) prestaciones a su cargo:
- i. Pago del precio de venta por la transferencia del inmueble.
 - ii. La ejecución del "Proyecto Inmobiliario" según lo establecido en la Declaratoria de Interés (Anexo A) de la Iniciativa Privada (Anexo B) y demás especificaciones señaladas en el Contrato de Desarrollo Inmobiliario.

CLÁUSULA SEXTA: BIEN MATERIA DE TRANSFERENCIA

- 6.1. El predio matriz tiene un área total de 2,551,576.07 m² cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas están inscritas en la Partida Electrónica N° 11004797 del Registro de Propiedad Inmueble de ZONA REGISTRAL N° XIII SEDE TACNA, ubicado en el sector Alto Calienta Negros, Distrito de Ilo, Provincia de Ilo, Región Moquegua.
- 6.2. La Iniciativa Privada denominada "CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL VILLA PRIMAVERA", compromete un área de 1,260,656.19 m², los cuales serán materia de transferencia, previa independización por parte del Gobierno Regional.

CLÁUSULA SÉTIMA: CONDICIONES EN QUE SE REALIZA LA ENTREGA Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEL INMUEBLE

- 7.1. EL INMUEBLE materia de transferencia se encuentra plenamente identificado, cuyas características se encuentran especificadas en las Partidas Registrales N° , N° , N° y N°
- 7.2. EL INVERSIONISTA reconoce que EL GOBIERNO REGIONAL no emite, ni está obligada a emitir u otorgar garantía alguna, respecto a la condición o al estado del inmueble materia de transferencia.
- 7.3. EL INVERSIONISTA como titular de la Iniciativa Privada reconoce y declara, haber efectuado por sí mismo o a través de terceros autorizados por él, los respectivos estudios concernientes a la situación del INMUEBLE, tales como el análisis de los antecedentes registrales, con la diligencia considerada necesaria, a efectos de determinar la real y verdadera situación de EL INMUEBLE.
- 7.4. En tal sentido, EL GOBIERNO REGIONAL y EL INVERSIONISTA están de acuerdo en que, no serán admisibles ajustes posteriores a los precios de venta acordados en la Cláusula Octava del presente Contrato, por cualquier causa, inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad de EL INMUEBLE.
- 7.5. EL INVERSIONISTA reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL GOBIERNO REGIONAL y/o a cualquier entidad del Estado y en general a todo funcionario, como asesor, persona que preste servicios al Estado o entidad del Estado de la República del Perú, por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de EL INVERSIONISTA.

CLÁUSULA OCTAVA: DE LA FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA Y PRECIO DE VENTA PACTADO Y FORMA DE PAGO

- 8.1. El precio de venta se ha determinado en el marco del proceso de la Iniciativa Privada y teniendo como referencia las tasaciones realizadas por los peritos adscritos al Ministerio de Vivienda, Saneamiento y Construcción.
- 8.2. El precio de venta del INMUEBLE asciende a la suma total de S/. (.....y 0/100 Soles) el cual será cancelado en un plazo de hasta 48 meses por EL INVERSIONISTA, de la siguiente forma:
- i. En la fecha de la firma del contrato, en efectivo, la suma ascendente a **S/** a través de un Cheque de Gerencia emitido por [.....] a nombre de EL GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA correspondiente a un área de terreno de 422,645.72 m².
 - ii. A los 12 meses de la firma del contrato, en efectivo, la suma ascendente a **S/** a través de un Cheque de Gerencia emitido por [.....] a nombre de EL GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA correspondiente a un área de terreno de 337,590.11 m².
 - iii. A los 30 meses de la firma del contrato, en efectivo, la suma ascendente a **S/** a través de un Cheque de Gerencia emitido por [.....] a nombre de EL GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA correspondiente a un área de terreno de 186,190.75 m².

- iv. A los 48 meses de la firma del contrato, en efectivo, la suma ascendente a **S/** a través de un Cheque de Gerencia emitido por [•••••] a nombre de EL GOBIERNO REGIONAL DE MOQUEGUA correspondiente a un área de terreno de 314,229.61 m².
- 8.3. El área del terreno que se cancele a plazos será incorporada en un Fideicomiso de Garantía, el mismo que será entregado a EL INVERSIONISTA en la medida que vaya cancelando el costo del terreno de acuerdo a lo pactado en la cláusula 8.2.
Este Fideicomiso será contratado por EL INVERSIONISTA y entrará en vigencia en la fecha de la firma del presente contrato.
- 8.4. Cualquier tipo de costo que se genere para lograr el pago será de cargo de EL INVERSIONISTA, incluidos los gastos y comisiones bancarias.
- 8.5. En la fecha de suscripción del presente Contrato, minuta y escritura pública simultáneamente, EL INVERSIONISTA recibe el INMUEBLE, por lo que la transferencia del riesgo se entiende perfeccionada en dicho momento.

CLÁUSULA NOVENA: OBLIGACIONES DE EL INVERSIONISTA RESPECTO A LA TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES.

Son obligaciones de EL INVERSIONISTA las siguientes:

- 9.1 Cumplir con el pago del precio de venta de EL INMUEBLE conforme a lo establecido en la Cláusula Octava y demás condiciones establecidas en el presente Contrato.
- 9.2 Suscribir cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral de EL INMUEBLE a su nombre.
- 9.3 Ejecutar el Proyecto Inmobiliario de acuerdo a la cláusula Decima Primera del presente Contrato.
- 9.4 Adicionalmente, al área del inmueble transferido, habilitará el área de 273,915.45 m² (pistas, veredas, electrificación, agua y desagüe), que comprende las siguientes Partidas Registrales N°, N°, N°, N°, N°, N° y N° Asimismo, declara conocer toda la información relativa a ésta, la cual estuvo bajo su estudio y dominio como impulsador de la Iniciativa Privada declarada de interés.

CLÁUSULA DÉCIMA: CARGAS Y GRAVAMENES

- 10.1 EL GOBIERNO REGIONAL declara que EL INMUEBLE se encuentra libre de todo gravamen, derecho real de garantía, medida judicial o extrajudicial, y en general, de todo acto o circunstancia que impida, prive o limite la libre disponibilidad, y/o el derecho de propiedad, posesión o uso del bien.
- 10.2 EL GOBIERNO REGIONAL declara que, a la fecha de suscripción del presente Contrato, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, o de cualquier otra índole que pueda afectar a EL INMUEBLE, inscrita en el Registro de Predios o notificada. Asimismo, declara que no conoce que existan hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto.
- 10.3 En todo caso, EL INVERSIONISTA declara conocer toda la información relativa a EL INMUEBLE que son objeto de la presente compraventa, la cual estuvo bajo su estudio y dominio como impulsador de la Iniciativa Privada declarada de interés, según se señala en el numeral 7.3.del presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN

- 11.1 La presente Cláusula tiene como objeto definir la obligación a cargo de EL INVERSIONISTA respecto a la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- 11.2 El plazo para la ejecución de las cinco mil seiscientos sesenta (5,660) **viviendas unifamiliares y dos mil cien (2,100) viviendas multifamiliares** a que se refiere la Declaratoria de Interés será de **sesenta y seis (66) meses** cuyo cómputo se iniciará, luego de que EL GOBIERNO REGIONAL entregue el terreno al INVERSIONISTA. Asimismo, durante los primeros **doce (12) meses** se ejecutarán **mil (1.000)** viviendas unifamiliares.
- 11.3 Como requisito previo existirá un plazo máximo de sesenta (60) días contados a partir de la firma del contrato para que el proponente presente:

- i. Expediente técnico con las licencias de habilitación urbana y edificación

A su vez, el Gobierno Regional de Moquegua tendrá un plazo máximo de sesenta (60) días posterior a la presentación de estos documentos para:

- i. Independizar los lotes que serán materia del Proyecto en Activos

11.4 Excepcionalmente y por única vez, el plazo de ejecución de cinco mil seiscientos sesenta (5,660) **viviendas unifamiliares y dos mil cien (2,100) viviendas multifamiliares** podrá ser prorrogado por EL GOBIERNO REGIONAL, en seis (6) meses adicionales a los pactados, siempre que la solicitud motivada de EL INVERSIONISTA sea acompañada del nuevo Cronograma de Ejecución de Obras.

11.5 El Proyecto Inmobiliario consiste en la construcción de cinco mil seiscientos sesenta (5,660) **viviendas unifamiliares y dos mil cien (2,100) viviendas multifamiliares**, enmarcadas dentro de los Programas Techo Propio, bajo la modalidad de adquisición de vivienda nueva (o su equivalente) y Nuevo Crédito Mivivienda, con las siguientes características:

i. **VIVIENDA UNIFAMILIAR:**

Se propone 5,660 viviendas desarrolladas en igual número de lotes.

DE TIPO "A"

- Vivienda en lotes de 6.00 x 12.00 = 72.00 m²
- Vivienda en lotes de 6.00 x 15.00 = 90.00 m²
- Vivienda en lotes de 6.00 x 27.00 = 162.00 m²

La vivienda unifamiliar Tipo "A" tiene 26.00 m² de área techada; está contemplada para lotes de 72.00 m², 90.00 m² y 162.00 m² ambos con frente de 6.00 ml. y variación en el fondo.

En su distribución contempla:

- 01 sala de usos múltiples que funciona como sala comedor y kitchenette
- 01 dormitorio para 2 camas
- 01 baño completo
- Lavandería
- estacionamiento con acceso a la parte posterior del lote.

DE TIPO "B"

- Vivienda en lotes de 6.00 x 20.00 = 120.00 m²
- Vivienda en lotes de 6.00 x 13.50 = 81.00 m²
- Vivienda en lotes de 6.00 x 30.00 = 180.00 m²

La vivienda unifamiliar Tipo "B" tiene 33.00 m² de área techada; está contemplada para lotes de 81.00m², 120.00 m² y 180.00m² con frente de 6.00 ml y fondo de 20.00 ml.

En su distribución contempla:

- 01 sala de usos múltiples que funciona como sala comedor y kitchenette
- 02 dormitorios: dormitorio principal y otro dormitorio común
- 01 baño completo
- Lavandería
- Estacionamiento con acceso al área libre en la parte posterior del lote.

ii. **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:**

Desarrollando 105 bloques multifamiliares de 5 pisos y 4 departamentos por piso; con 2,100 departamentos en total, con departamentos de un área de 58.00 m²

El acceso al bloque es a través de los 2 frentes que tiene ingresando a un área común compuesto por un hall de circulación vertical y una escalera de un solo tramo que tiene acceso hasta la azotea del bloque.

En su distribución cada departamento tiene los siguientes ambientes: sala comedor, cocina lavandería, dormitorio principal con closet, 2 dormitorios, y baño completo; con 58.00 m² de área techada.

Los departamentos de primer piso que tienen incluida la lavandería y patio como ambientes continuos de la cocina, pero sin techar.

La ventilación e iluminación es natural y directa a través de las ventanas colocadas en cada ambiente que dan hacia el exterior.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DE LAS OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA CON RESPECTO AL PROYECTO INMOBILIARIO

- 12.1 Ejecutar el Proyecto Inmobiliario de conformidad con las disposiciones establecidas y en el programa Techo Propio y Nuevo Crédito Mivivienda (o sus equivalentes) y de acuerdo con las licencias otorgadas por LA MUNICIPALIDAD, en los plazos estipulados en el presente Contrato.
- 12.2 Gestionar ante el **Fondo Mivivienda** la obtención del código Techo Propio y Nuevo Crédito Mivivienda del proyecto.
- 12.3 Gestionar ante LA MUNICIPALIDAD de ILO la obtención de:
- i. Licencia de Habilitación Urbana, pudiendo ser con construcción simultánea
 - ii. Licencias de Edificación
- 12.4 Entregar al inicio del plazo para la ejecución del Proyecto Inmobiliario, un Cronograma de Ejecución de Obras. El cumplimiento del cronograma será objeto de supervisión permanente por el Supervisor del Proyecto Inmobiliario.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: DEL PRECIO Y CONDICIONES DE VENTA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

- 13.1 EL INVERSIONISTA ejecutará el proyecto inmobiliario en el marco del Programa Techo Propio y Nuevo Crédito Mivivienda (o sus equivalentes), estableciéndose que el precio de venta de las viviendas no podrá exceder el precio establecido en los Programas de Vivienda señalados en la Declaratoria de Interés.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: DE LA SUPERVISIÓN

- 14.1 EL GOBIERNO REGIONAL designará a lacomo Supervisor del Proyecto Inmobiliario que tendrá como obligación, verificar:
- i. Que, el INVERSIONISTA haya construido las viviendas unifamiliares y multifamiliares conforme al Estudio Definitivo (Expediente Técnico) aprobado por el Programa Techo Propio y Nuevo Crédito Mivivienda, dentro de los plazos establecidos en el presente Contrato.
 - ii. Que, el INVERSIONISTA haya construido las viviendas bajo las características de los programas de vivienda TECHO PROPIO y NUEVO CREDITO MIVIVIENDA, señaladas en la Declaratoria de Interés.
 - iii. Que, el INVERSIONISTA promueva la venta de viviendas conforme a la Cláusula 13.1. del presente Contrato.
- 14.2 El Supervisor del Proyecto Inmobiliario dará conformidad de la culminación de las etapas contempladas en el Cronograma de Ejecución de Obras y verificará que éstas hayan sido ejecutadas dentro de los plazos estipulados. Asimismo, establecerá el monto al cual ascenderán las penalidades a que se refiere la Cláusula 16.4 del presente Contrato.
- 14.3 EL INVERSIONISTA está obligado a brindar todas las facilidades para que EL GOBIERNO REGIONAL a través de la GERENCIA REGIONAL DE VIVIENDA, cuando lo considere necesario, por sí mismo o a través del Supervisor del Proyecto Inmobiliario, efectúe evaluaciones para verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos y el seguimiento y verificación de los compromisos asumidos y de los plazos comprometidos.
- 14.4 En caso el Supervisor del Proyecto Inmobiliario considere que las Obras no están siendo ejecutadas de conformidad con los requisitos técnicos exigidos o se incumpla el Cronograma de Ejecución de Obras o con los plazos estipulados en el presente Contrato y sus Anexos, lo consignará en el Informe de Supervisión que deberá remitir mensualmente a EL INVERSIONISTA con copia a EL GOBIERNO REGIONAL. EL INVERSIONISTA quedará obligado a subsanar las observaciones identificadas por el Supervisor del Proyecto Inmobiliario en los plazos que éste le confiera para dicho fin, plazo que deberá ser cumplido estrictamente por EL INVERSIONISTA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

- 15.1 La gestión y el otorgamiento de licencias, permisos, autorizaciones administrativas, municipales o de cualquier otra índole, que se requieran para el ejercicio de las obligaciones contraídas en la Cláusula Décimo Segunda del presente Contrato, serán de exclusiva cuenta y costo de EL INVERSIONISTA.
- 15.2 En tal sentido, es obligación de EL INVERSIONISTA gestionar y obtener ante las respectivas Autoridades Gubernamentales, las correspondientes licencias de construcción, registros, permisos en general, etc., para lograr que el Proyecto Inmobiliario que se ha obligado a ejecutar pueda desarrollarse normalmente y sin interrupción alguna.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE OBRAS

- 16.1 Dentro de los diez (10) días previos al inicio de las Obras, El INVERSIONISTA deberá informar de ello al Supervisor del Contrato. Las Obras serán ejecutadas de acuerdo con el Proyecto Definitivo y el Programa de Ejecución de Obras.
- 16.2 El Programa de Ejecución de Obras incluido en el Proyecto Definitivo deberá contener:
- i. Información descriptiva sobre el procedimiento constructivo general y detallado.
 - ii. El Cronograma de Ejecución de Obras
 - iii. La programación integral de las actividades de Construcción, las actividades pre-operativas, administrativas y legales.
 - iv. Otros, a criterio de EL INVERSIONISTA
- 16.3 EL INVERSIONISTA se obliga a ejecutar las Obras conforme a los plazos establecidos en el Cronograma que forma del Estudio Definitivo aprobado por el programa Techo Propio y Nuevo Crédito Mi Vivienda y considerando el plazo máximo al que se refiere la Cláusula 11.2.
- 16.4 Cuando EL INVERSIONISTA incumpla con el plazo previsto en el Cronograma para la culminación de las Obras, por razones estrictamente imputables a él, resultarán de aplicación las penalidades devengadas desde la fecha en que se produjo el incumplimiento hasta la fecha en que culminen las Obras de cada Etapa.
- 16.5 En el caso que el incumplimiento del plazo por causa imputable a EL INVERSIONISTA supere en seis (06) meses el plazo máximo previsto en este Contrato para la culminación de las Obras, además de la aplicación de las penalidades correspondientes, procederá **la resolución del presente Contrato.**
- 16.6 Las partes acuerdan que, en caso de incumplimiento imputable al INVERSIONISTA, sin necesidad de interpellarlo en mora, este pagará por cada día de retraso la suma de S/. (..... y 00/100 soles) en calidad de penalidad, sin perjuicio de la indemnización por daño ulterior y los intereses compensatorios que de acuerdo a ley se devenguen.
- 16.7 Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores, durante el desarrollo del Proyecto Definitivo EL INVERSIONISTA podrá solicitar a EL GOBIERNO REGIONAL su conformidad para la ejecución de modificaciones al mismo, incluyendo el Cronograma de Ejecución de Obras, siempre y cuando:
- i. No aumente el precio promedio por metro cuadrado de las Viviendas, al cual se comprometió en su propuesta ganadora.
 - ii. No disminuya el número total de Viviendas ni las áreas construidas propuestas para cada Vivienda;
 - iii. Conserve o mejore las características técnicas a las cuales se comprometió en el Proyecto Definitivo, tanto en lo referente a habilitación urbana como residencial; y,
- 16.8 En el supuesto que el inicio o el avance de las Obras se retrasara por un hecho imputable a EL GOBIERNO REGIONAL directamente o a través del Supervisor del Contrato, EL INVERSIONISTA, a su solicitud, tendrá derecho a la suspensión del plazo previsto en la Cláusula Décima Primera, por un período no menor al que dure dicho retraso.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA: CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR

- 17.1 Para efecto de los fines de la presente Cláusula del contrato, existirá una situación de caso fortuito o fuerza mayor siempre que se produzca un evento, condición o circunstancia no imputable a las partes, de naturaleza extraordinaria, imprevisible e irresistible, que impida a alguna de ellas cumplir con las obligaciones a su cargo o cause su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso. El suceso deberá estar fuera del control razonable de EL INVERSIONISTA, quien a pesar de todos los esfuerzos razonables para prevenirlos o mitigar sus efectos, no haya podido evitar que se configure la situación de incumplimiento.
- 17.2 El caso fortuito fuerza mayor incluye, pero no se limita a lo siguiente:
- i. Cualquier acto de guerra externa, interna o civil (declarada o no declarada), invasión, conflicto armado, bloqueo, revolución, motín, insurrección, conmoción civil o actos de terrorismo.
 - ii. Cualquier paro o huelga de trabajadores que no mantengan una relación laboral con el INVERSIONISTA que afecte directamente al mismo por causas más allá de su control razonable o que sean imprevisibles.

- iii. Cualquier terremoto, inundación, huracán, tornado, maremoto, tifón, ciclón, tormenta eléctrica, incendio, explosión, o evento similar, siempre que afecte de manera directa total o parcialmente los Inmuebles y/o a las Obras.
- iv. Destrucción parcial de EL INMUEBLE o de las Obras, por un evento externo no imputable a EL INVERSIONISTA, cuya reparación demande una inversión superior al diez por ciento (10 %) de la inversión total proyectada.
- v. La eventual destrucción EL INMUEBLE o de las Obras de forma total, o de parte sustancial de las mismas, o daños que produzcan su destrucción total y su imposibilidad de recuperación, por causas no imputables a EL INVERSIONISTA.
- vi. Actos emitidos por el Poder Judicial, por el Poder Legislativo, por el Poder Ejecutivo, Entidades Públicas (Gobierno Regionales, Entidades de Servicios Públicos) que modifiquen disposiciones legales, judiciales o administrativas vigentes que impidan, limiten, retrasen, o afecten negativamente la ejecución el presente contrato o del proyecto comprometido, siempre que éstos no hayan sido ocasionados por causas imputables a EL INVERSIONISTA.
- vii. Ante la ocurrencia de cualquier situación de caso fortuito o fuerza mayor descrita en el Numeral que antecede, EL INVERSIONISTA estará facultado para solicitar la suspensión de sus obligaciones.

Para tal efecto, deberá enviar una comunicación a EL GOBIERNO REGIONAL, dentro de los siete (07) días siguientes de producido el hecho, sustentando su solicitud.

EL GOBIERNO REGIONAL deberá emitir su pronunciamiento en un plazo no mayor de treinta (30) Días contados desde la fecha de presentación de la solicitud. En caso no se emitiera el pronunciamiento solicitado dentro del plazo previsto, se entenderá que la misma ha sido aceptada.

En caso de pronunciamiento desfavorable, EL INVERSIONISTA estará facultado a recurrir al procedimiento de solución de controversias previsto en el presente Contrato.

- 17.3 Si no hubiese controversia entre las partes respecto de la ocurrencia de la situación de caso fortuito o fuerza mayor, EL GOBIERNO REGIONAL deberá declarar la suspensión del plazo de ejecución del Contrato, a la que se refiere la Cláusula Décima Primera del presente Contrato.
- 17.4 Las obligaciones afectadas por una situación de caso fortuito o fuerza mayor, así como el plazo para la ejecución del Proyecto Inmobiliario, quedarán automáticamente suspendidos desde la ocurrencia de la situación de caso fortuito o fuerza mayor y mientras dure dicho evento, extendiéndose el plazo de ejecución, al que se refiere la cláusula 11.2, por un plazo igual al que dure la suspensión.
- 17.5 El caso fortuito o fuerza mayor no liberará a EL INVERSIONISTA del cumplimiento de obligaciones pactadas en la presente Cláusula, que no hayan sido suspendidas por dichas situaciones.
- 17.6 EL INVERSIONISTA, en caso de configurarse una situación de caso fortuito o fuerza mayor deberá informar a EL GOBIERNO REGIONAL sobre:
 - i. Los hechos que constituyen dicha situación dentro de los siguientes tres (3) días de haber ocurrido o haberse enterado, según sea el caso; y,
 - ii. El periodo estimado de restricción total o parcial de sus actividades y el grado de impacto previsto. Adicionalmente, deberá mantener a EL GOBIERNO REGIONAL informado respecto al desarrollo de dichas situaciones.
- 17.7 EL INVERSIONISTA deberá hacer sus mejores esfuerzos para asegurar la reiniciación del cumplimiento de sus obligaciones en el menor tiempo posible después de la ocurrencia de dichas situaciones.

EL INVERSIONISTA tendrá la opción de solicitar a EL GOBIERNO REGIONAL la resolución del contrato por mutuo acuerdo, debido a la situación de caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando dicha situación le haya producido un daño cierto, actual y determinable, debidamente fundado y acreditado, originado en un suceso insuperable por estar fuera del control razonable de EL INVERSIONISTA, el cual, a pesar de todos los esfuerzos que pueda realizar para prevenir o mitigar sus efectos, no puede evitar que se configure la situación de incumplimiento, como consecuencia directa y necesaria de dicho suceso.

Adicionalmente, para efectos de lo dispuesto en el párrafo precedente, la situación de caso fortuito o fuerza mayor deberá impedir a EL INVERSIONISTA cumplir con las obligaciones a su cargo o

causar su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso durante un plazo superior a seis (6) meses continuos.

- 17.8 Para efectos de la resolución del Contrato por la ocurrencia de una situación de caso fortuito o fuerza mayor, según los términos descritos en los numerales que anteceden, el INVERSIONISTA deberá cursar una comunicación a EL GOBIERNO REGIONAL, dentro del plazo de treinta (30) Días de configurada la causal.

EL GOBIERNO REGIONAL deberá pronunciarse respecto de la solicitud, dentro de un plazo de treinta (30) Días contado desde la fecha en que hubiese sido notificado con la comunicación de EL INVERSIONISTA. De existir discrepancia entre las partes respecto de la solicitud de EL INVERSIONISTA, sobre la resolución del contrato, la misma podrá resolverse conforme al procedimiento de solución de controversias previsto en el presente Contrato.

- 17.9 Ante el impedimento de cumplir con las obligaciones materia del presente Contrato en razón a la situación de caso fortuito o fuerza mayor, EL INVERSIONISTA podrá continuar con el desarrollo del proyecto respecto a aquellas áreas que no se hayan visto afectadas.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: DE LAS PÓLIZAS DE SEGUROS

- 18.1 EL INVERSIONISTA contratará todas las Pólizas de Seguro que se requieran en virtud del Contrato con Compañías de Seguros y Reaseguros que tengan la calificación mayor a B+ o una superior, según información de la SBS y/o Clasificadora de Riesgos que opere en el Perú y/o en el extranjero.
- 18.2 Las referidas pólizas deberán cubrir todos los riesgos durante la etapa de ejecución del proyecto inmobiliario.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: DECLARACIONES DE LAS PARTES

- 19.1 Considerando los antecedentes señalados en la Cláusula Tercera de este contrato y considerando las concesiones mutuas hechas por ellas, las partes dejan expresa constancia de que no existe controversia, asunto litigioso, de carácter económico o no patrimonial, pasado, presente o futuro, por lo que no tienen nada que reclamarse entre sí ni entre EL INVERSIONISTA con los demás entes estatales que hayan participado de manera directa o indirecta en el desarrollo de la Iniciativa Privada que diera lugar al presente contrato.
- 19.2 En tal virtud, las partes recíprocamente se obligan a desistirse o a proceder al abandono de cualquier pretensión o proceso que se encuentre en trámite y que pudieran haber interpuesto contra la otra, relacionado al procedimiento de la Iniciativa Privada referida al Proyecto Inmobiliario.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE EL INVERSIONISTA

- 20.1 EL INVERSIONISTA reconoce que celebra el presente Contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan:
- i. Que acepta todos los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato y sus Anexos.
 - ii. Que la compra de EL INMUEBLE y la decisión de comprometerse a la inversión en el desarrollo del proyecto inmobiliario es una decisión libre de toda influencia por parte del Estado.
- 20.2 Que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato y sus Anexos; asumiendo asimismo cualquier otra obligación que la legislación peruana señale o establezca para ejecutar el Proyecto Inmobiliario, que desarrollará en EL INMUEBLE.
- 20.3 Que garantiza haber recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente Contrato por parte de EL INVERSIONISTA, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de EL INVERSIONISTA y por las leyes y normas del país de su constitución.
- 20.4 Que declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su Iniciativa Privada o que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.

- 20.5 Que se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este Contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo les serán legalmente exigibles.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: CONTRATO INTEGRAL y MODIFICACIONES

- 21.1 Este Contrato sustituye todos los acuerdos entre las Partes, y constituye un convenio integral, conteniendo todas las obligaciones asumidas por cada uno de ellos.
- 21.2 Las obligaciones pactadas en este Contrato y sus Anexos podrán ser modificadas previa negociación y acuerdo entre EL INVERSIONISTA y EL GOBIERNO REGIONAL siendo requisito indispensable para la validez de las modificaciones que éstas consten por escrito y estén debidamente firmadas LAS PARTES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: ARBITRAJE

- 22.1 Las partes convienen que todo litigio, conflicto, controversia, desavenencia o reclamación resultante, relacionada o derivada de este acto jurídico, o que guarde relación con él, incluidas las relativas a su validez, eficacia o terminación, incluso las del convenio arbitral, serán resueltas mediante arbitraje de derecho, cuyo laudo será definitivo e inapelable de conformidad con los Reglamentos y Estatutos del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de Moquegua, a cuyas normas procesales, de administración y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.
- 22.2 El Órgano Arbitral estará conformado por tres (3) árbitros, cuya designación y nombramiento se realizará mediante el siguiente procedimiento: i) cada una de las partes debe nombrar a su árbitro en su escrito de petición de arbitraje o de contestación de la misma, respectivamente; ii) los árbitros nombrados por las partes deberán nombrar al presidente del Tribunal Arbitral dentro de los diez (10) días posteriores a la notificación de su designación; iii) en caso alguno de los árbitros designados por las partes no aceptara la designación, o éstos no se pusieran de acuerdo en la elección del presidente del Tribunal Arbitral, la designación y nombramiento de los mismos lo realizará el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de Moquegua de acuerdo a lo estipulado en su Reglamento Procesal y Estatutos.
- 22.3 Las partes convienen que el lugar y sede del arbitraje sea la ciudad de Moquegua. El idioma aplicable al arbitraje será el castellano y el ordenamiento jurídico aplicable al fondo de la controversia será el peruano.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: DE LA FORMALIDAD A QUE ESTÁ SUJETO EL PRESENTE CONTRATO

- 23.1 Las partes se obligan a suscribir la minuta y escritura pública que genere el presente Contrato en simultáneo, caso contrario se obligan a suscribir la Escritura Pública en un plazo no mayor de 15 Días contados desde la suscripción de la presente Minuta. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública y correspondiente inscripción en Registros Públicos serán de cargo de EL INVERSIONISTA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: DEL FINANCIAMIENTO

- 24.1 Conforme a lo establecido en la Declaratoria de Interés, EL INVERSIONISTA debe garantizar el financiamiento del proyecto inmobiliario mediante la intervención de una entidad financiera autorizada por el Fondo Mivivienda a financiar vivienda social.
- 24.2 Conforme a lo establecido en la Declaratoria de Interés, EL INVERSIONISTA al encontrarse obligado a ejecutar un proyecto inmobiliario sobre el inmueble transferido y la obligación asumida sobre el área precisada en el numeral 9.4. de la Cláusula Novena, referida a la habilitación urbana, la misma que requiere garantizar el financiamiento del proyecto inmobiliario mediante la intervención de una entidad financiera autorizada por el Fondo Mivivienda a financiar vivienda social.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: DE LA RESOLUCIÓN

- 25.1 La resolución del presente contrato se regirá conforme a lo dispuesto en las Cláusulas 16.5 y 17.7 del presente Contrato acordado entre EL GOBIERNO REGIONAL y EL INVERSIONISTA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: DOMICILIO DE LAS PARTES

- 26.1 Las partes declaran como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción del presente Contrato, siendo éstos los lugares a los que se deberán remitir todas las comunicaciones o notificaciones que se cursen entre sí.
- 26.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el domicilio que consta en la parte introductoria del presente contrato.
- 26.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 26.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: INVALIDEZ PARCIAL

- 27.1 En el caso que algún término o disposición de este Contrato sea considerado inválido o no exigible por cualquier Tribunal competente, dicha decisión deberá, en cuanto a dicha invalidez, ser interpretada estrictamente sin afectar la validez de cualquier otra disposición del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: GASTOS

- 28.1 Todos los gastos, costos y tributos que pudieran originar la transferencia del INMUEBLES, así como el otorgamiento de la Escritura Pública a que dé lugar la presente Minuta, los gastos notariales, registrales, incluyendo un testimonio de la Escritura Pública para EL INVERSIONISTA y EL GOBIERNO REGIONAL, sin excepción alguna, son de cargo de EL INVERSIONISTA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

- 29.1 Ley Aplicable.
- Las Partes han negociado, redactado y suscrito el Contrato con arreglo a las Leyes Aplicables. Por tanto, expresan que el contenido, ejecución, conflictos y demás consecuencias que de él se originen, se regirán por la legislación interna del Perú, la misma que EL INVERSIONISTA declara conocer.
- 29.2 Ámbito de Aplicación
- La presente cláusula regula la solución de controversias que se generen durante la vigencia del Contrato, incluyendo, pero no limitándose a aquellas relacionadas con su validez, eficacia, resolución o sustitución.
- 29.3 Criterios de Interpretación
- El Contrato se suscribe únicamente en idioma castellano. De existir cualquier diferencia entre cualquier traducción del Contrato y éste, prevalecerá el texto del Contrato en castellano. Las traducciones de este Contrato no se considerarán para efectos de su interpretación. Los plazos establecidos se computarán en días calendario, meses o años según corresponda.
- 29.4 Los títulos contenidos en el Contrato tienen únicamente el propósito de identificación y no deben ser considerados como parte del Contrato, para limitar o ampliar su contenido ni para determinar derechos y obligaciones de las Partes.
- 29.5 Los términos en singular incluirán los mismos términos en plural y viceversa. Los términos en masculino incluyen al femenino y viceversa.
- 29.6 El uso de la conjunción disyuntiva "o" en una enumeración deberá entenderse que comprende excluyentemente a alguno de los elementos de tal enumeración.
- 29.7 El uso de la conjunción copulativa "y" en una enumeración deberá entenderse que comprende a todos los elementos de dicha enumeración o lista.
- 29.8 Para efectos de la aplicación de esta cláusula, sólo tendrán la condición de partes, aquellas definidas como tales en el presente Contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: DE LA FORMALIDAD A QUE ESTÁ SUJETO EL PRESENTE CONTRATO

- 30.1 Las partes se obligan a suscribir la minuta y escritura pública que genere el presente Contrato en simultáneo, caso contrario se obligan a suscribir la Escritura Pública en un plazo no mayor de quince (15) días contados desde la suscripción de la presente Minuta. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública y correspondiente inscripción en Registros Públicos serán de cargo de EL INVERSIONISTA.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: DE LA HIPOTECA

- 31.1 Conforme a lo establecido en la Declaratoria de Interés, EL INVERSIONISTA al encontrarse obligado a ejecutar un proyecto inmobiliario sobre EL INMUEBLE materia de transferencia requiere garantizar el financiamiento del proyecto inmobiliario mediante la intervención de una entidad financiera autorizada por el Fondo Mivivienda a financiar vivienda social.
- 31.2 En consecuencia, se reconoce que EL INVERSIONISTA se encuentra facultado o constituir una hipoteca, sobre EL INMUEBLE a favor de la entidad financiera autorizada por el Fondo Mivivienda a financiar vivienda social, a efectos de preservar el estatus jurídico del predio durante el periodo de carencia aludido en el párrafo anterior, conforme a lo establecido en el proceso de Iniciativa Privada.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: GASTOS DEL PROCESO

- 32.1 A la fecha de suscripción del presente Contrato, EL INVERSIONISTA entrega a EL GOBIERNO REGIONAL el Cheque de Gerencia N° con cargo al Banco/Caja por la suma de, monto al cual ascienden los gastos generados como consecuencia de la tramitación de la Iniciativa Privada.

CLAUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: ANEXOS

- 33.1 Forman parte integrante del presente Contrato, los anexos que se detallan a continuación:
- ANEXO A: DECLARATORIA DE INTERÉS DE LA INICIATIVA PRIVADA - PROYECTO EN ACTIVOS DENOMINADA "....." PRESENTADA POR EL INVERSIONISTA.
- ANEXO B: INICIATIVA PRIVADA "....."
- ANEXO C: Informes Técnicos de Tasación Valuación Comercial de EL INMUEBLE, de fecha efectuada por los peritos tasadores adscritos al Ministerio de Vivienda, Saneamiento y Construcción.
- ANEXO D: Cronograma de ejecución de obras.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: CLÁUSULA ANTICORRUPCIÓN

- 34.1 EL INVERSIONISTA declara que ni él, ni sus accionistas, socios o empresas vinculadas, ni cualquiera de sus respectivos directores, funcionarios, empleados, ni ninguno de sus asesores, representantes o agentes, han pagado, ofrecido, ni intentado pagar u ofrecer en el futuro ningún pago o comisión ilegal a alguna autoridad y/o funcionario y/o servidor público relacionada a EL GOBIERNO REGIONAL.
- 34.2 El INVERSIONISTA se obliga a conducirse en todo momento durante la ejecución del contrato con honestidad, probidad, veracidad e integridad y de no cometer actos ilegales o de corrupción directa o indirectamente o a través de sus socios, accionistas, participacionistas, integrantes de los órganos de administración, apoderados, representantes legales, funcionarios, asesores o personas vinculadas a la misma.
- 34.3 Las PARTES se comprometen a comunicar a las autoridades competentes de manera directa y oportuna cualquier acto o conducta ilícita o corrupta que tuviera conocimiento y adoptar medidas técnicas, organizativas y/o personal apropiado para evitar los referidos actos o prácticas.
- 34.4 El incumplimiento de las obligaciones en la presente clausula durante la ejecución contractual da el derecho a EL GOBIERNO REGIONAL a resolver automáticamente y de pleno derecho el Contrato, debiendo EL GOBIERNO REGIONAL comunicar tal resolución, sin perjuicio de las acciones legales correspondientes que hubiera lugar.

34.5 Si el Contrato termina por causa imputable a EL INVERSIONISTA derivada de la aplicación de la presente Cláusula, no procederá indemnización o compensación, por ningún concepto, a favor de EL INVERSIONISTA. Debiendo está última entregar a EL GOBIERNO REGIONAL los bienes afectados a la misma en un plazo no mayor de Treinta (30) Días.

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.