

Exhibit R-285

Contract between BNML and Gremco
for the Recognition and Restructuring
of Gremco's Outstanding Debt,
August 8, 2003

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase usted extender en su registro de escrituras públicas una en la que conste el convenio de **Reconocimiento de Deuda, Reestructuración de Obligaciones, Transferencia de Bienes con Reserva de Propiedad, Compromiso de Pago de Deudas de Terceros, Cesión de Flujos, Ratificación y Regulación de Garantías Hipotecarias, Promesa de Constitución de Fideicomiso, Otorgamiento de Poder, Transacción y Pactos Diversos** que celebran **GREMCO S.A.**, con RUC 20108575469, con domicilio en Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596, Of. 138-146, Nivel B, Tribuna Sur del edificio perimetral colindante al Estadio Monumental, distrito de Ate, representada por el Sr. David Levy Pessa, con C.E. 9216-A y el Sr. Isy Ralph Levy Calvo, identificado con DNI 08223268, según facultades inscritas en el asiento 7-C de la partida No. 1312154 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante GREMCO; **BANCO NUEVO MUNDO en Liquidación**, con RUC 20108166534, con domicilio en Paseo de la República No. 3033, San Isidro, representado por el Consorcio Liquidador **Define-Dirige-Soluciones en Procesamiento**, representado a su vez por el Sr. Ricardo Augusto Rojas Stewart con DNI 10543067 y el Sr. Pablo José Peschiera Alfaro, con DNI 08233057, según facultades inscritas en la Partida No. 02006790 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante BNML; **BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ S.A.A. - INTERBANK**, con RUC N°20100053455, con domicilio en Av. Carlos Villarán N°140. Distrito La Victoria, representado por el señor Francisco Javier Quezada Barrios con DNI 08260008, en su calidad de Factor Fiduciario del Patrimonio Fideicometido constituido por los Activos y Pasivos de las Operaciones de Arrendamiento Financiero celebradas por el Banco Nuevo Mundo en Liquidación, en adelante IBK; con la intervención de **LA HERRADURA S.A.C.**, con RUC 20505711654, con domicilio en calle Ricardo Palma No. 120, San Isidro representada por los Srs. Javier Velarde Aspíllaga con DNI 08238201 y Luis Guillermo Zapata López, con DNI 08251825, según facultades inscritas en el asiento 01 de la partida No. 11443677 del registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante LA HERRADURA; **GREMCITEL S.A.** con RUC 20466690458, con domicilio en Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596, Of. 154-160, Nivel B, Tribuna Sur del edificio perimetral colindante al Estadio Monumental, distrito de Ate, representada por el Sr. David Levy Pessa, con C.E. 9216-A y el Sr. Isy Ralph Levy Calvo, identificado con DNI 08223268, según facultades inscritas en la partida No. 11163920 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante GREMCITEL; **PROMOTORA E INMOBILIARIA TOWN HOUSE S.A.C.** con RUC 20501218520, con domicilio en Independencia No. 1131, Miraflores, representada por el Sr. David Levy Pessa, con C.E. 9216-A y el Sr. Isy Ralph Levy Calvo, identificado con DNI 08223268, según facultades inscritas en la partida No.11234403 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante TOWN HOUSE; en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: ANTECEDENTES

- 1.1. BNML es una empresa constituida de conformidad con las leyes del Perú, que se encuentra regulada por la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, cuya principal actividad económica está orientada a la intermediación financiera. A la fecha BNML se encuentra en proceso de liquidación según lo dispuesto por la Resolución SBS No. 775-2001 del 18 de octubre de 2001.
- 1.2. IBK es una empresa constituida de conformidad con las leyes del Perú, que se encuentra regulada por la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, cuya principal actividad económica está orientada a la intermediación financiera,

que tiene la calidad de Fiduciario del Patrimonio Fideicometido constituido por los Activos y Pasivos de las Operaciones de Arrendamiento Financiero celebradas por el BNML respecto a los correspondientes contratos de arrendamiento financiero. En consecuencia, cuando en este contrato se haga referencia a las obligaciones a favor del IBK se entenderá que se trata de las obligaciones provenientes de los contratos de arrendamiento financiero celebrados en su oportunidad entre GREMCO y el BNML, y en su caso, entre terceros y el BNML.

- 1.3. GREMCO es una empresa constituida de conformidad con las leyes del Perú, cuya principal actividad económica está orientada al rubro inmobiliario y dentro de éste se encuentra facultada a realizar todos los actos que estén específicamente referidos a la construcción y conexos, tales como el desarrollo de proyectos inmobiliarios de diversa índole.
- 1.4. LA HERRADURA es una empresa constituida de conformidad con las leyes del Perú, cuya principal actividad económica está orientada al rubro inmobiliario, por cuenta propia o de terceros.
- 1.5. GREMCITEL es una empresa constituida de conformidad con las leyes del Perú, cuya principal actividad económica está orientada al desarrollo y comercialización de tecnología para dotar a los usuarios de inmuebles de equipos e infraestructura física y software necesarios para aprovechar dicha tecnología.
- 1.6. GREMCITEL es propietaria de un terreno de 449,235 M2 denominado "La Herradura", que se encuentra ubicado en el distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica No. 42229997 (con antecedente en la Ficha No. 317166) del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima), en adelante "El Terreno". El dominio fue adquirido mediante escritura pública de fecha 18 de febrero de 2003 otorgada ante Notario Dr. José Urteaga Calderón, la cual se encuentra inscrita en el asiento C00002 de la mencionada partida electrónica, existiendo pendiente de pago un saldo de precio ascendente a US\$20'214,000.00 (Veinte Millones Doscientos Catorce Mil y 00/100 Dólares Americanos) que se encuentra garantizado con hipoteca legal a favor de GREMCO la cual se encuentra inscrita en el asiento D00006 de la partida en cuestión.
- 1.7. TOWN HOUSE es titular de un derecho de superficie sobre "El Terreno" el cual se encuentra inscrito en el asiento No. D 3 de la Partida Electrónica No. 42229997 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.
- 1.8. Sobre "El Terreno" GREMCITEL tiene previsto desarrollar el proyecto inmobiliario Condominios La Herradura Costa Azul, en adelante "El Proyecto", cuyas características y detalles aparecen del Anexo No. 1 del presente contrato, el cual tendrá como empresa constructora a GREMCO y como promotora de ventas de las unidades inmobiliarias a LA HERRADURA.
- 1.9. Con fecha 28 de noviembre del 2002, el BNML inició un procedimiento judicial ante el Juzgado Especializado en lo Civil del Cono Este (Exp. No. 745- 2002) por el cual solicita se declare la Nulidad del Derecho de Superficie otorgado por GREMCO a favor de TOWN HOUSE.
- 1.10. Mediante demanda de fecha 13 de enero de 2003 la Superintendencia de Banca y Seguros inició un procedimiento judicial ante el Vigésimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima (Exp. No. 2395-2003) por el cual solicita se declare la Nulidad del Acto Jurídico contenido en la Escritura Pública de Ampliación de Garantía Hipotecaria y Levantamiento de Hipoteca otorgada por el BNML a favor de GREMCO.

- 1.11. Adicionalmente a los procedimientos judiciales mencionados en los numerales 1.9 y 1.10, existen a la fecha los procedimientos judiciales seguidos por el BNML contra GREMCO y/o terceros que se detallan en los Anexos No. 2.1 y 2.2.
- 1.12. En la partida registral correspondiente a "El Terreno" aparece inscrita la hipoteca legal por saldo de precio a favor de la Municipalidad de Chorrillos. Al respecto, GREMCO y GREMCITEL declaran que a la fecha cuentan con la correspondiente minuta de levantamiento que consta como Anexo No. 16, quedando obligados a formalizar la inscripción de la misma.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del presente contrato:

- 2.1. Que GREMCO reconozca su calidad de deudor frente al BNML y el IBK por los montos que se precisan en este documento;
- 2.2. Que el BNML y el IBK acepten reestructurar la deuda de GREMCO en los términos que figuran en el presente contrato y que GREMCITEL se constituya en fiador solidario de GREMCO;
- 2.3. Que GREMCO se sujete a las condiciones operativas de la propuesta de refinanciación presentada por GREMCO;
- 2.4. Que GREMCO adquiera un conjunto de bienes según se indica en la cláusula tercera. La adquisición de estos bienes se realizará bajo la modalidad de venta con pacto de reserva de propiedad hasta la total cancelación del precio;
- 2.5. Que GREMCO se comprometa a pagar las deudas de Corporación El Golf S.A. (antes Hotel Los Delfines S.A.), las deudas de De Fábrica S.A. y otros terceros obligados que se indican en la cláusula tercera, con los flujos de "El Proyecto";
- 2.6. Que las partes ratifiquen y regulen los términos de determinadas garantías hipotecarias según lo acordado en la cláusula octava;
- 2.7. Que GREMCO y GREMCITEL se obliguen a constituir un Fideicomiso a favor del BNML y de IBK en los términos que se aprecian de la cláusula octava;
- 2.8. Que GREMCO y GREMCITEL se obliguen a desarrollar "El Proyecto" según las características y detalles que se aprecian del Anexo No. 1;
- 2.9. Que GREMCITEL ceda a favor del BNML y el IBK la titularidad de los flujos futuros provenientes de "El Proyecto" a efectos de cancelar las obligaciones a cargo de GREMCO.
- 2.10. Que las partes transijan las discrepancias que mantienen en relación a las obligaciones materia del presente contrato las cuales se ventilan en diferentes procesos judiciales y/o arbitrales.
- 2.11. Que GREMCO ceda el rango hipotecario que le corresponde en relación al saldo de precio por la adquisición de "El Terreno".
- 2.12. Que TOWNHOUSE renuncie a su derecho de superficie sobre "El Terreno".

TERCERA: DEL RECONOCIMIENTO DE DEUDA Y ADQUISICIÓN DE BIENES

DEL RECONOCIMIENTO DE DEUDA

3.1 DEL RECONOCIMIENTO DE DEUDA PROPIA:

Por medio del presente GREMCO reconoce adeudar, al BNML y al IBK en su calidad de Fiduciario del Patrimonio Fideicometido Banco Nuevo Mundo en Liquidación, como deuda propia, la suma de US\$23,297,106.89, importe que constituye "**LA DEUDA RECONOCIDA PROPIA**", monto que incluye capital, intereses, gastos y penalidades al día 16 de Julio del 2003, de la cual US\$12,476,295.27, es decir el 53.55 % corresponde al BNML y US\$10,820,811.62, es decir el 46.45 % corresponde al IBK.

Los conceptos y montos que dan lugar a las sumas antes mencionadas se encuentran detallados en los Anexos No. 3.1 y 3.2 que forman parte del presente contrato.

3.2 DE LA DEUDA DE TERCEROS:

Las partes acuerdan que GREMCO asumirá como deudor solidario obligaciones de terceros, en adelante "**LA DEUDA DE TERCEROS**", en los montos, términos y condiciones que se precisan en el numeral siguiente. Esta asunción de obligaciones no constituye una novación de las deudas originales, ni una sustitución de deudores, ni afecta, en modo alguno, los derechos de cobro que el BNML y el IBK tienen sobre dichos terceros por las deudas mencionadas, en los términos y condiciones originalmente pactados.

"**LA DEUDA DE TERCEROS**", según liquidación al 16 de julio de 2003 elaborada por IBK y BNML que incluye capital, intereses, gastos y penalidades, asciende a un total de US \$ 14,577,630.22 de los cuales US\$ 5,998,835.07 corresponden al BNML y US\$ 8,578,795.15 corresponden al IBK. Esta deuda está detallada en los Anexos Nos. 3.3 y 3.4.

3.3 DE LA DEUDA TRANSIGIDA:

Las partes haciéndose mutuas y recíprocas concesiones acuerdan que "**LA DEUDA RECONOCIDA PROPIA**" y "**LA DEUDA DE TERCEROS**" que asume GREMCO como deudor solidario será cancelada con la suma transigida de US\$21,773,237.42, en adelante "**LA DEUDA TRANSIGIDA**" la misma que comprende el capital y los intereses especificados en los Anexos Nos. 4.1, 4.2, 4.3 y 4.4, de la cual US\$12,685,843.86, es decir el 58.26 % corresponde al BNML y US\$9,087,393.56 es decir el 41.74 % al IBK,

3.4 Se deja constancia que en los términos "**LA DEUDA RECONOCIDA PROPIA**", "**LA DEUDA DE TERCEROS**" y "**LA DEUDA TRANSIGIDA**" no se han incluido las obligaciones que mantiene GREMCO a favor del Patrimonio Fideicometido Banco Nuevo Mundo en Liquidación administrado en fiducia por el IBK derivadas de las operaciones de arrendamiento financiero Nos. 692 y 1052, y las deudas de Corporación El Golf S.A. derivadas de la operación de arrendamiento financiero No. 531, obligaciones que podrán ser materia de negociación posterior y, de ser el caso, incorporadas al presente contrato con aprobación de IBK, BNML y GREMCO, la cual se reflejará en una addenda que

deberá ser suscrita por todas las partes con expresa indicación de la modificación de los porcentajes antes indicados a la cifra que corresponda.

DE LA ADQUISICION DE BIENES

3.5 Mediante el presente documento IBK transfiere a favor de GREMCO los bienes que se detallan en el Anexo No. 5 los cuales pertenecen al Patrimonio Fideicometido del Banco Nuevo Mundo en Liquidación, producto de Contratos de Arrendamiento Financiero celebrados en su oportunidad por GREMCO y por Corporación El Golf S.A. (antes Hotel Los Delfines S.A.) y que a la fecha se encuentran resueltos, por el precio total de US\$1,209,151.28, incluido IGV, en los casos que corresponda, pactando en este acto al amparo del artículo 1583 del Código Civil la reserva del derecho de propiedad hasta la total cancelación de los mismos por los valores individualizados que se indican en el detalle que aparece como Anexo No. 5. Ambas partes declaran que entre el precio de venta y el valor de los bienes que se venden existe la mas justa y perfecta equivalencia y que de haber una diferencia de mas o de menos que en el momento no perciben se harán de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando a cualquier acción que tienda a invalidar los efectos legales de esta transferencia en tanto que la presente compra venta se realiza ad-corpus.

Para el efecto, los bienes detallados deberán ser puestos a disposición de IBK por GREMCO en el mismo momento en que se suscriba la presente minuta. En el instante que IBK reciba el Acta de puesta a Disposición de los bienes se entenderá automáticamente nombrado como Depositario de los mismos al Señor Isy Levy Calvo identificado con DNI N°08223268 quien mantendrá las responsabilidades civiles y penales que su nombramiento ad honórem implica de acuerdo a la legislación vigente así como custodiará los bienes hasta que estos sean cancelados y por ende físicamente entregados a GREMCO.

Es condición esencial de la presente transferencia que los bienes materia de compra venta se mantengan permanente y suficientemente asegurados, acordando que la pólizas serán contratadas por GREMCO en un plazo máximo de 60 días y se deberá proceder a su endoso a favor del BNML hasta la total cancelación del precio de venta de los mismos.

Queda claramente establecido que la transferencia de los bienes inmuebles indicados en el Anexo No. 5 será formalizada mediante minuta y escritura pública que deberán suscribirse de manera independiente en un plazo máximo de 60 días contados desde la suscripción de esta minuta.

3.6 Los pagos que se realicen con cargo a los flujos cedidos según la cláusula sétima, se aplicaran en las siguientes proporciones: a favor del BNML 55.2% y a favor de IBK 44.8% .

3.7 Las partes dejan perfectamente establecido que el monto correspondiente a **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** será pagado por GREMCO al BNML y a IBK en forma íntegra, sin descontar de dicho monto ningún gasto por concepto de comisiones, tributos o algún otro descuento de similar naturaleza, toda vez que corresponde a GREMCO asumir dichos gastos, tributos y comisiones.

CUARTA: PLAZO

Las partes dejan establecido que el plazo de vigencia de este contrato es de ocho (8) años, contados a partir de la fecha de la suscripción del presente documento, período dentro del cual GREMCO deberá pagar **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** y el precio por la adquisición de bienes a favor del BNML y del IBK, más los intereses y gastos acordados en este documento.

En caso GREMCO cancelara el íntegro de las obligaciones reconocidas con anterioridad al plazo antes indicado, éste quedará reducido automáticamente, liberándose las garantías hipotecarias y en su caso el fideicomiso que se encuentren vigentes conforme a lo establecido en la cláusula octava.

QUINTA: PAGO DE "LA DEUDA TRANSIGIDA" Y DEL PRECIO POR LA ADQUISICIÓN DE BIENES E INTERESES

- 5.1 A partir de la fecha del presente, **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** y el precio por la adquisición de bienes devengarán intereses compensatorios a la tasa fija del 3% anual. En caso de mora, GREMCO deberá abonar, adicionalmente, intereses moratorios a la tasa fija del 3% anual.
- 5.2 El pago del principal, de los intereses compensatorios y, en su caso, de los moratorios así como las comisiones, tributos, gastos y/o cualquier otro monto que se devengue deberán ser pagados por GREMCO en dólares americanos.
- 5.3 GREMCO se obliga a amortizar el íntegro de **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** y el precio por la adquisición de bienes y los intereses que se devenguen en el futuro con cargo a los flujos de ingresos que "El Proyecto" genere para lo cual GREMCITEL efectúa la cesión de flujos a favor del BNML y del IBK a que se refiere la cláusula séptima.
Forma parte del presente contrato como Anexo No. 7 el Flujo de Caja proyectado correspondiente al desarrollo y ejecución de "El Proyecto".
- 5.4 El pago de **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** y el precio por la adquisición de bienes deberá ser efectuado por GREMCO en las cuotas, montos y en las fechas que aparecen en el Cronograma de Pagos que se adjunto como aparece en el Anexo N° 7. Queda entendido que dichas cuotas son los montos mínimos que deberá pagar GREMCO en las fechas establecidas en el Cronograma de Pagos, sin perjuicio de poder realizar pagos adicionales en cualquier momento y también en los casos y condiciones que se establecen en el presente contrato. En tales casos, los pagos adicionales que se realicen se imputarán a las últimas cuotas del Cronograma de Pago.
- 5.5 En caso de que el monto del saldo neto del flujo de caja anual real de "El Proyecto" sea mayor al previsto en el Anexo No. 7, el exceso será destinado de la manera siguiente: 50% para adelantar las obras de habilitación de todo "El Terreno" y el 50% restante como pago adicional a las cuotas del cronograma de pago mencionadas en el Anexo No. 7. Una vez culminadas las obras de habilitación de todo "El Terreno", el 100% del exceso será destinado como pago adicional. Para este fin se debe tener presente que las edificaciones que contempla "El Proyecto" serán financiadas con cargo a la venta de las mismas.
- 5.6 GREMCO podrá emplear otras fuentes de ingresos a fin de pagar **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** y el precio por la adquisición de bienes.
- 5.7 Los pagos que efectúe GREMCO a favor del BNML y el IBK se imputarán en el siguiente orden: (i) gastos, (ii) intereses, y (iii) principal.

SEXTA: DE LA PROPUESTA DE REFINANCIACIÓN

A fin de cumplir con el pago de "LA DEUDA TRANSIGIDA" y del precio por la adquisición de bienes, sus gastos e intereses, GREMCO ha presentado al BNML y al IBK una propuesta de refinanciación la cual contempla que las obligaciones antes indicadas para con el BNML y el IBK serán atendidas con los flujos de "El Proyecto" el cual considera la construcción de 2,856 departamentos en edificios de 8 pisos y de 2, 4 y 6 departamentos por piso, que se agruparán en 11 condominios. Asimismo, dentro de "El Proyecto" se considera un área comercial sobre 42,000 mt2 que incluye 7 edificios perimétricos (estudios, oficinas y un centro comercial) y 185 lotes para la construcción de viviendas unifamiliares, todo lo cual consta en los planos que forman parte del Anexo No. 1.7.

Se deja constancia que "El Proyecto" contempla áreas denominadas áreas libres, recreativas y de uso publicitario que no generarán flujos para efectos del pago de las obligaciones materia de reconocimiento. No obstante, en caso de que por cualquier causa, alguna de las denominadas áreas libres, recreativas y de uso publicitario generara flujos netos, éstos se incorporarán a los pagos que debe efectuar GREMCO. Estas áreas aparecen identificadas en los planos que forman parte del Anexo No. 1.7.

Dada la extensión de "El Terreno", y debido a que "El Proyecto" se desarrollará por etapas, es posible que durante su ejecución surjan mejores opciones para el desarrollo futuro de aquéllas etapas no explotadas comercialmente a esa fecha. En caso GREMCITEL pretenda modificar "El Proyecto" en una o más de sus etapas, deberá acreditar técnicamente la conveniencia de dicha modificación ante el Comité Ejecutivo de "El Proyecto", el cual sólo podrá acordar la modificación por mayoría. La modificación de "El Proyecto" sólo procederá si dicha modificación no perjudica o retrasa el Flujo de Caja proyectado inicialmente para el desarrollo inmobiliario original (ver Anexo No. 7). En caso de no contarse con mayoría para la adopción del acuerdo, GREMCITEL sólo podrá modificar "El Proyecto" otorgando hipoteca inmobiliaria o fianza bancaria para garantizar el diferencial de los flujos que el BNML y el IBK deberían haber percibido de haberse llevado a cabo "El Proyecto" inicial. Estas garantías deben contar con la conformidad, expresada por escrito, de BNML y de IBK.

SETIMA: CESION Y MANEJO DE LOS FLUJOS

7.1 Para efectos de realizar el pago del principal, gastos e intereses de "LA DEUDA TRANSIGIDA" y del precio por la adquisición de bienes a cargo de GREMCO, GREMCITEL cede la titularidad de la totalidad de los flujos de ingresos que "El Proyecto" genere, ya sea que dichos flujos correspondan directamente a GREMCITEL o hayan sido transferidos bajo cualquier modalidad a ésta por terceros, cesión que efectúa GREMCITEL a favor del BNML y el IBK en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato. En el caso que los flujos transferidos excedan el saldo del precio de la compra venta de "El Terreno", GREMCITEL se constituirá en acreedor de GREMCO respecto a los montos cancelados en exceso, pudiendo solicitar a GREMCO la constitución de garantías hipotecarias sobre los inmuebles indicados en la cláusula octava, siempre con rango posterior al del BNML e IBK

7.2 La cesión de GREMCITEL se pacta en forma irrevocable, a favor del BNML y del IBK y afecta los derechos que le corresponde percibir sobre la totalidad de los flujos presentes y futuros que "El Proyecto" genere por la venta de las unidades inmobiliarias (casa habitación y comerciales), por la

venta de lotes así como por cualquier otro negocio inmobiliario, tomando en cuenta lo indicado en la Cláusula Sexta; hasta la cancelación del total adeudado al BNML y al IBK según el presente contrato.

- 7.3 Asimismo, GREMCITEL se obliga frente al BNML y al IBK a comunicar a las empresas y personas con las que contrate que el derecho a recibir los pagos por los conceptos señalados ha sido cedido a favor del BNML y del IBK, y que los referidos pagos deberán ser depositados necesariamente en la cuenta corriente que oportunamente el BNML y el IBK abrirán (en adelante LA CUENTA RECOLECTORA). La comunicación a la que hace referencia el presente numeral alcanza a todos aquellos terceros que deban realizar pagos a GREMCITEL como consecuencia de cualquier contrato o negocio inmobiliario que se celebre vinculado a "El Proyecto".
- 7.4 La cesión de derechos que realiza GREMCITEL a favor del BNML y del IBK no implica que éstos asuman las obligaciones a cargo de GREMCITEL respecto a "El Proyecto", frente a GREMCO ni tampoco frente a terceros, ya sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, por ningún motivo o circunstancia.
- 7.5 En tal sentido, queda perfectamente establecido que GREMCITEL deberá ser quien emita los comprobantes de pago a favor de terceros con quienes suscriban contratos derivados de la ejecución de "El Proyecto" de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 7.6 En los casos en que las obligaciones a favor de GREMCITEL originadas de la ejecución de "El Proyecto" se encuentren respaldados en títulos valores, GREMCITEL se obliga a endosar en propiedad a favor del BNML y del IBK cada una de éstos así como entregar al BNML y al IBK dichos títulos para facilitar su cobranza. El BNML y el IBK solo podrán transferir dichos títulos si el valor de venta es igual o mayor al valor facial del capital reflejado en los mismos.
- 7.7 En caso GREMCO y/o GREMCITEL reciban directamente los pagos a que se refiere el numeral 7.2 precedente, cedidos a favor del BNML y del IBK en virtud de lo establecido en el referido numeral, se obligan a depositarlos dentro del día útil siguiente en LA CUENTA RECOLECTORA.
- 7.8 La cesión de flujos antes indicada bajo ningún supuesto significa que GREMCO quede liberada de su condición de deudor principal o solidario de la deuda total reconocida en los términos pactados en este contrato, constituyendo la cesión de flujos únicamente una forma de pago acordada por las partes.
- 7.9 GREMCITEL se obliga, en lo que le corresponda y mientras no exista el Fideicomiso indicado en la cláusula octava, de acuerdo a la modalidad de venta de las unidades inmobiliarias:
- A. A constituir en mora, en forma inmediata, a cada uno de los adquirentes de las diferentes unidades inmobiliarias en caso que éstos incumplan con el pago de cualquiera de sus obligaciones.
 - B. A demandar judicialmente o arbitralmente a los contratantes de las unidades inmobiliarias a efectos de: (i) obtener la resolución de los respectivos contratos o la ejecución forzosa de las obligaciones asumidas conforme a los contratos, a elección del BNML y del IBK, (ii) recuperar la posesión de las unidades inmobiliarias, salvo instrucción en contrario del BNML y/o del IBK (iii) obtener las obligaciones pendientes de pago a cargo de los contratantes, incluyendo las penalidades y daños correspondientes.
 - C. A gestionar la cobranza de cualquier monto que se le adeude vinculado a "El Proyecto".
La obligación antes señalada comprende los siguientes efectos: (i) gestionar todos y cada uno de los pagos que le corresponde realizar a los contratantes, de forma tal que dichos

pagos se produzcan en las fechas que correspondan; (ii) hacerles llegar a los contratantes los comprobantes de pago correspondientes emitidos por GREMCITEL; (iii) iniciar todas las medidas judiciales o arbitrales necesarias para la cobranza de los montos cedidos a favor del BNML y del IBK.

En cualquiera de los dos supuestos anteriormente contemplados (B y C), el BNML o el IBK podrán solicitar a GREMCITEL asumir directamente las demandas judiciales o arbitrales o encargarse de la cobranza, en cuyo caso GREMCITEL quedará eximida de la obligación de cobro y se dará por cancelada la deuda en el monto cuya gestión de cobranza asuman directamente el BNML y/o el IBK.

7.10 Las partes dejan establecido que la totalidad de los flujos depositados en la CUENTA RECOLECTORA se manejará de la siguiente forma:

- A. La CUENTA RECOLECTORA tendrá a su vez dos subcuentas, una en Dólares Americanos (en la cual se abonarán todos los pagos y cobranzas) y otra en Nuevos Soles (en la cual se abonará el monto correspondiente a los pagos que deban efectuarse en moneda nacional).
- B. Se procurará que La CUENTA RECOLECTORA sea remunerada, tanto para el caso de la cuenta en Dólares Americanos, como de la cuenta en Nuevos Soles.
- C. Los flujos serán aplicados por el BNML y el IBK de acuerdo al orden de prelación siguiente:
 - (i) Pago de la retribución del Controllor y la del Fiduciario y gastos del Fideicomiso a que se refiere la cláusula octava, tan pronto como se constituya el Fideicomiso.
 - (ii) Pago de tributos derivados de la titularidad de "El Terreno" y de las operaciones de desarrollo de "El Proyecto", así como los gastos referidos a las obligaciones asumidas frente al Instituto Nacional de Cultura como consecuencia de los convenios suscritos o por suscribirse con esta entidad.
 - (iii) Pagos correspondientes al Contrato de Comercialización que se suscribirá con LA HERRADURA de acuerdo a los parámetros contenidos en el Anexo No. 15.
 - (iv) Pagos correspondientes al Contrato de Obra por Administración que se suscribirá con GREMCO o con la empresa que ésta designe de acuerdo a los parámetros contenidos en el Anexo No. 15. Se deja constancia que en el caso de GREMCO, su utilidad como constructor no será retirada de los flujos.
 - (v) Pagos correspondientes al Contrato de Administración y Gerencia que se suscribirá con GREMCO o con la empresa que ésta designe de acuerdo a los parámetros contenidos en el Anexo No. 15.
 - (vi) Pagos correspondientes al Contrato de Supervisión de Obra que GREMCITEL deberá suscribir de acuerdo a los parámetros contenidos en el Anexo No. 15
 - (vii) Pagos por servicios públicos de agua, desagüe y electricidad, incluida su habilitación.
 - (viii) Pagos por los gastos administrativos y/o de gestión derivados del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
 - (ix) Pagos que deban realizar o hayan realizado GREMCO y/o GREMCITEL por concepto de honorarios profesionales y gastos notariales, legales y registrales derivados exclusivamente de la defensa de GREMCO y/o GREMCITEL de los

procesos judiciales y/o arbitrales que deba iniciar o en los que deba intervenir GREMCO y/o GREMCITEL para defender cualquier derecho en relación a "El Terreno", su propiedad o posesión, o para cobrar las deudas y obligaciones correspondientes al desarrollo de "El Proyecto" y los derivados de la estructuración y ejecución del presente contrato.

- (x) Pago de las nuevas obligaciones por el financiamiento obtenido para el desarrollo de "El Proyecto".

Para la suscripción de los contratos referidos en los numerales iii, iv, v y vi anteriores o cualesquiera otros similares que se requieran para el desarrollo de El Proyecto en términos distintos a los contemplados en el Anexo No. 15, se deberá contar con la aprobación previa de BNML e IBK o de la entidad que los sustituya o represente.

A medida que se produzcan los requerimientos de pago por los conceptos señalados en este literal C, el BNML y el IBK deberán aplicar los recursos de la CUENTA RECOLECTORA siguiendo el orden de prelación establecido.

El remanente luego de efectuar la aplicación antes indicada será abonado a la CUENTA DE RESERVA.

- D. El BNML y el IBK abrirán una cuenta corriente que se denominará CUENTA DE RESERVA la cual servirá para:

(i) mantener los fondos necesarios para la culminación de las obras iniciadas el semestre anterior,

(ii) mantener los fondos necesarios para la continuidad de las obras del siguiente semestre,

(iii) mantener los fondos necesarios para la amortización de "**LA DEUDA TRANSIGIDA**" y del precio por la adquisición de bienes, sus intereses y gastos de acuerdo al Cronograma de Pagos que aparece en el Anexo N° 7

(iv) Efectuar el pago de "**LA DEUDA TRANSIGIDA**" y del precio por la adquisición de bienes, sus intereses y gastos de acuerdo al Cronograma de Pagos que aparece en el Anexo N° 7 y hasta donde alcancen los fondos disponibles, de acuerdo al siguiente orden de prelación:

(a) Deudas provenientes de operaciones de factoring realizadas por GREMCO a que se refiere el numeral 17.3. y que se precisan en el Anexo N° 10;

(b) Deudas provenientes de letras descontadas por terceros indicadas en el numeral 17.5 y de letras correspondientes a contratos resueltos o anulados, indicadas en el numeral 17.4., que se precisan en el Anexo N° 11;

(c) Deudas provenientes de operaciones de factoring realizadas por De Fábrica S.A. a que se refiere el numeral 17.3. y que se precisan en el Anexo N° 12;

(d) Deuda originada en la operación de leasing N° 1160 correspondiente a las butacas de las tribunas y palcos suites del Estadio Monumental de la U, por el monto que aparece en el Anexo N° 4.2, y la deuda originada en la adquisición de dichos bienes según el detalle que aparece en el mismo Anexo.

(e) El resto de **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** propia de GREMCO y el precio por la adquisición de bienes respectivo la que se atenderá a prorrata entre el BNML y el IBK en los porcentajes indicados en el numeral 3.6;

(f) El saldo de **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** correspondiente a Corporación El Golf S.A. (antes Hotel Los Delfines S.A.) y el precio por la adquisición de bienes respectivo que GREMCO asume según lo establecido en la cláusula tercera, la que se atenderá a prorrata entre el BNML y el IBK en los porcentajes indicados en el numeral 3.6 .

E. Al igual que la CUENTA RECOLECTORA, la CUENTA DE RESERVA tendrá a su vez dos subcuentas, una en Dólares Americanos y otra en Nuevos Soles. Se procurará que La CUENTA DE RESERVA sea remunerada tanto para el caso de la cuenta en Dólares Americanos, como de la cuenta en Nuevos Soles.

F. Tanto la CUENTA RECOLECTORA como la CUENTA DE RESERVA serán operadas con firmas conjuntas del BNML y el IBK. Estas cuentas deberán ser administradas, bajo responsabilidad, conforme a lo dispuesto en el presente contrato, en sus anexos o alternativamente conforme a lo dispuesto en el Comité Ejecutivo.

7.11 La cesión de derechos efectuada por GREMCITEL a favor del BNML y del IBK surtirá efectos durante el plazo de vigencia del presente contrato o hasta la cancelación definitiva de **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** y el precio por la adquisición de bienes, lo que suceda primero.

7.12 El BNML y el IBK se obligan a remitir por escrito a GREMCO y/o GREMCITEL de manera mensual, la información sobre la aplicación de los flujos depositados en la CUENTA RECOLECTORA y en la CUENTA DE RESERVA.

7.13 La entidad financiera en la cual se abrirán la CUENTA RECOLECTORA y la CUENTA DE RESERVA será determinada de común acuerdo entre GREMCO, GREMCITEL, el BNML y el IBK. Cualquier cambio requerirá también del acuerdo unánime de las partes.

OCTAVA: DE LAS GARANTIAS Y DEL FIDEICOMISO:

GARANTIAS HIPOTECARIAS:

8.1 GREMCO ratifica las siguientes garantías hipotecarias de primer rango otorgadas a favor del BNML las cuales quedan ampliadas a efectos de garantizar el pago de todas las obligaciones materia del presente reconocimiento:

8.1.1 Hipoteca constituida a favor del BNML hasta por US\$14'942,088.96 sobre el terreno denominado "Punta del Sol", ubicado en el distrito de Chorrillos, constituida por escritura pública de fecha 11 de febrero de 2000 extendida ante Notario Javier Aspauza Gamarra, inscrita en el asiento D-1 de la Partida No. 49058064 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, la cual fue ampliada mediante escritura pública de fecha 4 de diciembre de 2000 extendida ante Notario Javier Aspauza Gamarra, a efectos de garantizar las obligaciones directas e indirectas de Corporación El Golf S.A. y De Fabrica S.A.. GREMCO asume la obligación de inscribir esta última escritura pública y el BNML acepta la ampliación de la

hipoteca, asimismo, queda establecido que este gravamen está constituido en favor del BNML en un 55.20% y del IBK en un 44.80 %.

8.1.2 Hipoteca constituida a favor del BNML hasta por US \$ 20,408,238.84 sobre los terrenos denominados Parcela S-5, Parcela S-6, Parcela S-7 y Parcela C-3, todos ubicados en el distrito de Chaclacayo, constituida por escritura pública de fecha 29 de marzo de 2000 extendida ante Notario Javier Aspauza Gamarra, inscrita en los asientos D-1 de las Partidas Nos. 11204004, 11204005, 11204006 y 11204008 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, la cual fue ampliada mediante escritura pública de fecha 4 de diciembre de 2000 extendida ante Notario Javier Aspauza Gamarra, a efectos de garantizar las obligaciones directas e indirectas de Corporación El Golf S.A. y De Fabrica S.A. GREMCO asume la obligación de inscribir esta última escritura pública y el BNML acepta la ampliación de la hipoteca, asimismo, queda establecido que este gravamen está constituido en favor del BNML en un 55.20 % y del IBK en un 44.80 %.

8.2 Por medio de la presente GREMCO y el BNML, con la aceptación y ratificación expresa de GREMCITEL, acuerdan dejar sin efecto el levantamiento de la garantía hipotecaria efectuado mediante escritura pública de fecha 4 de diciembre de 2000 extendida ante Notario Javier Aspauza Gamarra, únicamente respecto del inmueble inscrito la Partida No. 42229997 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; en consecuencia las partes restituyen la vigencia de la primera hipoteca otorgada por GREMCO sobre dicho inmueble a favor del BNML hasta por US \$9'022,769.04 la cual se constituyó mediante escritura pública de fecha 11 de febrero del 2000 ante Notario Dr. Javier Aspauza Gamarra y que quedó inscrita en el asiento D 2 de la Partida Registral antes indicada. Asimismo, queda establecido que la hipoteca sobre "El Terreno" está constituida en favor del BNML en un 55.20 % y del IBK en un 44.80 %.

Forman parte de la hipoteca sobre "El Terreno" todos los derechos intangibles vinculados a "El Proyecto" descritos en el numeral 8.10.

El Comité Ejecutivo y en su caso el fiduciario determinaran los parámetros para la contratación de pólizas de seguros sobre las edificaciones contempladas en "El Proyecto" hasta el momento en que se proceda a la venta de las mismas.

8.3 Las partes declaran conocer que durante la ejecución de "El Proyecto" será necesario que "El Terreno" sea utilizado como garantía hipotecaria para garantizar transitoriamente el desembolso de los créditos hipotecarios individuales que otorgue el sistema financiero a los adquirentes de las unidades inmobiliarias de "El Proyecto" hasta la obtención de la correspondiente independización de las unidades inmobiliarias. Para lograr tal fin el BNML y el IBK compartirán el rango de la hipoteca indicada en el numeral 8.2 con una o más entidades financieras operadoras las cuales extenderán las garantías necesarias para el desembolso de los créditos hipotecarios individuales, a satisfacción del BNML e IBK.

Las partes declaran que la estipulación contenida en este numeral sólo será aplicable hasta la constitución del Fideicomiso a que se refiere el numeral 8.9 y siguientes o si dicho Fideicomiso no llegara a constituirse por cualquier motivo. El Fideicomiso en cuestión deberá permitir asimismo un mecanismo similar para garantizar transitoriamente el desembolso de los créditos hipotecarios

individuales que otorgue el sistema financiero a los adquirentes de las unidades inmobiliarias de "El Proyecto" hasta la obtención de la correspondiente independización de las unidades inmobiliarias.

8.4 GREMCO y/o GREMCITEL deberán proceder, tan pronto sea posible de acuerdo a la ejecución de las obras, a subdividir e independizar aquellas áreas o secciones de "El Terreno" sobre las cuales se hayan efectuado las obras y construcciones contempladas en "El Proyecto", a favor de los adquirentes de las respectivas unidades inmobiliarias las cuales quedarán a partir de ese momento fuera del ámbito de la garantía hipotecaria indicada en el numeral 8.2 de esta cláusula. Para tal fin, deberán trasladar e inscribir las garantías hipotecarias que los adquirentes hubiesen constituido sobre las mismas. En el caso que se tenga que incluir en la subdivisión e independización unidades inmobiliarias no vendidas, estas seguirán afectas a la garantía hipotecaria indicada en el numeral 8.2 de esta cláusula. El BNML y el IBK deberán suscribir los documentos públicos y privados que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en este numeral.

8.5 Si como consecuencia de los pagos realizados y/o del desarrollo de "El Proyecto", el ratio de cobertura, calculado como la división del valor de las garantías entre la suma de "LA DEUDA TRANSIGIDA" y el precio por la adquisición de bienes, es superior al actualmente existente, GREMCO y/o GREMCITEL podrán solicitar al BNML y al IBK la reducción de las garantías indicadas en los numerales 8.1.1, 8.1.2 y 8.2, siempre que el ratio de cobertura no fuera inferior al actualmente existente.

8.6 Si de acuerdo a lo establecido en este contrato, y no habiéndose establecido el Fideicomiso, el BNML y el IBK requieren ejecutar la garantía hipotecaria indicada en el numeral 8.2 de esta cláusula deberán requerir de manera previa, por escrito y con 90 días de anticipación a GREMCO y/o GREMCITEL a efectos que estas procedan a subdividir e independizar aquellas áreas o secciones de "El Terreno" sobre las cuales se hayan efectuado las obras y construcciones contempladas en "El Proyecto", a favor de los adquirentes de las respectivas unidades inmobiliarias las cuales quedarán a partir de ese momento fuera del ámbito de la garantía hipotecaria indicada en el numeral 8.2 de esta cláusula. Para tal fin, deberán trasladar e inscribir las garantías hipotecarias que los adquirentes hubiesen constituido sobre las mismas. En el caso que se tenga que incluir en la subdivisión e independización unidades inmobiliarias no vendidas, estas seguirán afectas a la garantía hipotecaria indicada en el numeral 8.2 de esta cláusula. El BNML y el IBK deberán suscribir los documentos públicos y privados que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en este numeral.

En caso venza el plazo antes indicado y GREMCO y/o GREMCITEL no hubieran culminado con los tramites respectivos serán el BNML y el IBK quienes los realicen directamente a nombre de GREMCO y/o GREMCITEL para lo cual estas últimas le otorgan poder irrevocable y suficiente por medio del presente documento.

En los contratos de constitución de las nuevas garantías hipotecarias que se otorguen conforme a lo indicado en el numeral 8.3. deberá incluirse estipulaciones idénticas a la contenida en este numeral de manera tal que si se requiere la ejecución de dichas garantías no se afecte a los propietarios de las unidades inmobiliarias vendidas.

De constituirse el Fideicomiso a que se refiere el numeral 8.9, este deberá permitir asimismo un mecanismo que logre el objetivo establecido en este numeral.

8.7 A la comunicación indicada en el numeral anterior el BNML y el IBK acompañarán una liquidación en la cual se detalle el monto adeudado por GREMCO a esa fecha, más todas las sumas que se

generen conforme a este contrato como consecuencia de la aceleración y exigibilidad inmediata de las obligaciones de cargo de GREMCO, así como las obligaciones que eventualmente puedan generarse en adelante.

8.8 Por el presente GREMCO cede el rango de la hipoteca legal originada en el saldo del precio de adquisición de "El Terreno" la cual corre inscrita en el asiento D00006 de la partida 42229997 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, de manera tal que esta garantía tendrá rango posterior a la hipoteca indicada en el numeral 8.2.

Las partes declaran que como consecuencia del presente contrato las únicas garantías hipotecarias constituidas por GREMCO a favor de BNML y de IBK en respaldo de sus obligaciones propias o de terceros son las indicadas en los numerales 8.1.1, 8.1.2 y 8.2 precedentes.

DEL FIDEICOMISO:

8.9 Las partes se obligan a constituir en un plazo no mayor de 90 días calendario contados desde la firma del presente documento, un Fideicomiso Inmobiliario sobre "El Proyecto" teniendo al BNML y al IBK como beneficiarios de primer orden y a GREMCITEL como beneficiario de segundo orden. Este Fideicomiso tendrá como objetivo principal el pago de **"LA DEUDA TRANSIGIDA"**.

8.10 Para los fines antes expuestos el Fideicomiso en cuestión deberá contener términos idénticos a los establecidos en el presente contrato en lo referido a la ejecución de "El Proyecto", a las subdivisiones e independizaciones de "El Terreno", estableciéndose un mecanismo de otorgamiento de certificados de participación para los adquirentes de las unidades inmobiliarias y en general a lo referido a las demás estipulaciones de este contrato pues es intención de las partes que el cambio de garantía hipotecaria por el Fideicomiso no altere las condiciones establecidas en el presente. Formarán parte del Fideicomiso en cuestión todos los derechos intangibles vinculados a "El Proyecto" tales como:

- El diseño del Proyecto Inmobiliario Costazul y su ejecución, así como las proyecciones de los recursos que generará para la redención de las obligaciones materia de reconocimiento. Además, se incluye el Reglamento Interno Costazul, que a su vez comprende Normas de Convivencia y Ambientales (Ecológicas). Asimismo, se incluye en el Master Plan áreas libres, recreativas y de uso publicitario, y su respectiva Memoria Descriptiva.
- Los Estudios de Mercado Cualitativos realizados por la empresa COLLIERS INTERNACIONAL con fecha septiembre de 2002 para el Proyecto.
- El análisis y verificación de los costos de habilitación y construcción del Proyecto Inmobiliario Costazul realizados por la empresa BUREAU VERITAS.
- Certificado de Compatibilidad con el Plan Maestro de la Costa Verde emitido por la AUTORIDAD AUTÓNOMA DE LA COSTA VERDE.
- Resolución de Habilitación Urbana con Construcción simultánea del anteproyecto COSTAZUL emitido por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS.
- Resolución de Habilitación Urbana con Construcción simultánea del Proyecto Definitivo COSTAZUL emitido por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS.
- Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA). emitido por el INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA.

- Resolución Directoral Nacional del INC delimitando las áreas reservadas y las áreas libres dentro de la propiedad de los terrenos de propiedad de GREMCITEL.
- Factibilidad de Servicios de SEDAPAL.
- Factibilidad de servicios de LUZ DEL SUR.
- Estudio de Impacto Ambiental realizado en su primera etapa por el Ing. Carlos Carcheri de CARCHERI Y ASOCIADOS.
- Estudio Oceanográfico realizado por PARSONS ENGINEERING SCIENCE.
- Estudio de Impacto Vial realizado por el Ing. Eduardo Carrillo de PROGRAMACIÓN Y CONSULTA INGENIEROS SA PROCONSULTING.
- Todos los demás estudios y documentos que forman parte de "El Proyecto".

- 8.11 Las partes dejan establecido que la transferencia fiduciaria de "El Terreno" y de los demás elementos que conforman "El Proyecto" se realizará con todos sus derechos principales y accesorios, sin ninguna restricción o limitación que impida el libre ejercicio de su uso, disposición y reivindicación, salvo las derivadas del título de adquisición a la Municipalidad Distrital de Chorrillos.
- 8.12. El fiduciario deberá disponer la venta de "El Terreno" y de los demás elementos que conforman "El Proyecto" en caso que se produzca uno o más de los eventos de incumplimiento establecidos en este contrato o si vencido el plazo del mismo no se hubiesen cancelado íntegramente las obligaciones materia de reconocimiento y, con el producto de la venta, proceder al pago respectivo.
- 8.13 En el contrato de Fideicomiso se deberá otorgar al fiduciario todas las facultades que éste requiera para actuar de la manera más eficaz posible en la gestión y control de "El Proyecto", de manera que pueda contar con las atribuciones necesarias para proteger los intereses del BNML y del IBK, en su condición de fideicomisarios.
- 8.14 BNML y el IBK deberán participar en la configuración del contrato de Fideicomiso y suscribir, necesariamente, dicho contrato.
- 8.15 A simple solicitud escrita de cualquiera de las partes, las demás se obligan a suscribir los documentos públicos y privados necesarios para la constitución del Fideicomiso de acuerdo a lo antes expuesto.
- 8.16 Se entenderá, que toda mención que en el presente contrato se haga a BNML e IBK, distinta a su condición de acreedores, se entenderá referida a la entidad fiduciaria al momento de la constitución del Fideicomiso.

NOVENA: DE LA DESIGNACIÓN DEL CONTROLLER

Las partes consideran conveniente que, mientras no se constituya el Fideicomiso o en caso de que éste no llegara a constituirse, las operaciones vinculadas a la ejecución de "El Proyecto" cuenten con la supervisión

de un Controller, organizado como persona jurídica, el cual será designado de común acuerdo por el BNML y el IBK, quienes informarán a GREMCO mediante carta notarial de tal designación.

La designación deberá recaer en una empresa especializada en el rubro la cual no podrá ser competencia directa de GREMCO. GREMCO y GREMCITEL se obligan a dar todas las facilidades necesarias al Controller para la revisión de las cuentas, contratos, contabilidad, informes y en general todo documento que directa o indirectamente se encuentre vinculado al desarrollo de "El Proyecto".

El representante del Controller podrá asistir a las reuniones de gerencia, directorio y junta general de accionistas que se realicen en GREMCO y en GREMCITEL y a las del Comité Ejecutivo a su sola discreción siempre que considere que en dichas reuniones se tratarán asuntos relativos a la gestión de "El Proyecto".

El Controller reportará al BNML y al IBK, informando de los avances de "El Proyecto". GREMCO y/o GREMCITEL darán al Controller todas las facilidades que requiera para el desarrollo de sus funciones, incluyendo una oficina con instalaciones adecuadas. Las funciones y atribuciones del Controller serán fijadas por el Comité Ejecutivo.

Queda entendido que el BNML y el IBK deberán instruir al Controller que, si bien cuenta con las más amplias facultades de supervisión, sus funciones no deben constituir un entorpecimiento a la normal marcha de "El Proyecto".

DECIMA: DEL COMITÉ EJECUTIVO

Las partes acuerdan que se conformará un Comité Ejecutivo, el cual se encontrará en funciones hasta el pago total de las obligaciones reconocidas al BNML y al IBK.

Este Comité Ejecutivo estará conformado por cinco miembros, uno designado por GREMCO y/o GREMCITEL quién lo presidirá, designación que en este acto recae en el señor Isy Levy Calvo; un representante del BNML; un representante del IBK y dos miembros designados de común acuerdo por GREMCO, GREMCITEL, BNML y IBK, debiéndose elegir a profesionales con reconocida experiencia y solvencia profesional. Para la toma de acuerdos se requerirá del voto favorable de cuatro miembros.

El Comité Ejecutivo se reunirá al menos una vez cada 15 días a fin de recibir de GREMCO y/o GREMCITEL, los informes sobre el avance de "El Proyecto" y adoptar cualquier decisión que implique la modificación del mismo. Adicionalmente, en tanto no se constituya el Fideicomiso, el Comité Ejecutivo deberá administrar los flujos cedidos.

El Comité Ejecutivo podrá adoptar acuerdos de modificación de "El Proyecto" que impliquen la celebración de contratos u obligaciones o nuevos negocios vinculados que deseen asumir y realizar GREMCO y/o GREMCITEL cuyo monto individual supere los US\$20,000 o que, en todo caso, superen en conjunto US\$300,000 anuales.

Los miembros del Comité Ejecutivo deberán actuar con la debida diligencia, cuidando en particular: (i) mantener y manejar los flujos disponibles (ii) destinar los flujos al pago de los montos especificados en la cláusula séptima del presente contrato, (iii) realizar todas aquellas actividades que a su leal saber y entender sean necesarias, obligatorias, adecuadas o convenientes para el logro de las actividades aquí contempladas o que sean concomitantes o relacionadas a ellas de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

El Comité Ejecutivo no podrá modificar el esquema de liberación de garantías, sin embargo, a partir del 1 de enero de 2008 podrá modificar el Cronograma de Pagos que se adjunta como Anexo No. 7 siempre y

cuando se haya cumplido con pagar todas las cuotas anteriores y GREMCO y/o GREMCITEL acrediten que los saldos disponibles de "El Proyecto" nos les otorgan capacidad de pago en los términos fijados en dicho Cronograma. La modificación que se conceda deberá ajustarse a la capacidad de pago que GREMCO y/o GREMCITEL acrediten y que el Comité Ejecutivo acepte pero no podrá extenderse, en ningún caso, del plazo de ocho años señalado en la cláusula cuarta.

El cargo de miembro del Comité Ejecutivo es remunerado, a razón de US\$500.00 por sesión y con un tope de tres sesiones por mes. Los honorarios de los miembros del Comité serán asumidos como costo de "El Proyecto".

DECIMA PRIMERA: DE LA OBLIGACIÓN DE COMUNICAR

Queda perfectamente establecido que GREMCO y/o GREMCITEL se encuentran obligadas a comunicar oportunamente al BNML y al IBK sobre cualquier circunstancia relacionada con la validez y/o vigencia del derecho de propiedad sobre "El Terreno" en el que se desarrollará "El Proyecto" y sobre los contratos de venta de unidades inmobiliarias y cualquier negocio inmobiliario. Asimismo, GREMCO y/o GREMCITEL se obligan a poner en conocimiento del BNML y del IBK la suscripción de cualquier contrato respecto del cual a GREMCO y/o GREMCITEL les corresponda percibir ingresos por cualquier negocio inmobiliario derivado de "El Proyecto", a fin que se consideren automáticamente cedidos a favor del BNML y del IBK como consecuencia del presente contrato.

La obligación de GREMCO y/o GREMCITEL de comunicar, a que se refiere el párrafo precedente, alcanza también a cualquier otra modalidad contractual que, sustentada en el uso y disposición del inmueble sobre el cual se desarrollará "El Proyecto", le genere ingresos a GREMCO y/o GREMCITEL por cualquier negocio inmobiliario.

DECIMA SEGUNDA: ADMINISTRACIÓN DE EL PROYECTO

A fin de cautelar los intereses del BNML y el IBK así como para facilitar la supervisión del cumplimiento de las obligaciones por parte de GREMCO y/o GREMCITEL, estas empresas se obligan a ~~que la~~ administración de "El Proyecto" sea manejada como una unidad de negocio independiente del resto de Proyectos de GREMCO y GREMCITEL.

DECIMA TERCERA: EMISIÓN DE TITULOS

GREMCO declara conocer que el BNML y/o el IBK tienen la intención de reflejar la acreencia en títulos negociables, sean estos certificados de participación VEC's (Valores en Concurso) o cualquier otra modalidad de título negociable. Estos títulos no serán cancelatorios de la deuda sino simplemente representativos de la misma, de manera de permitir al BNML y al IBK su comercialización en el mercado para obtener la cancelación de las deudas de GREMCO para con el BNML y el IBK.

GREMCO y GREMCITEL se obligan a dar su apoyo y facilidades al BNML y al IBK a fin que dichos títulos puedan ser emitidos y comercializados adecuadamente. Sin embargo, una vez colocados los títulos y sustituido el BNML o el IBK en su acreencia por porcentajes que representen más del 50% de las deudas registradas a su favor a esa fecha, el miembro o miembros del Comité Ejecutivo que correspondan serán reemplazados por un nuevo miembro designado por el nuevo acreedor y, en caso no se produzca la designación en un plazo de diez días, los restantes miembros del Comité Ejecutivo la efectuarán.

DECIMA CUARTA: EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO

Las partes dejan perfectamente establecido que se consideran eventos de incumplimiento imputables a GREMCO y GREMCITEL los siguientes:

- 14.1. Que cualquiera de las cuotas indicadas en el Cronograma de Pagos que aparece en el Anexo N° 7 se encuentre impaga total o parcialmente por más de 30 días calendario;
- 14.2. Que GREMCO y/o GREMCITEL no obtengan las autorizaciones administrativas necesarias para el inicio de la ejecución de "El Proyecto" en un plazo de un año contado desde la firma de la presente minuta;
- 14.3. Que vencido el plazo de un año desde la obtención de las autorizaciones indicadas en el numeral anterior GREMCO y/o GREMCITEL no hayan concluido con la construcción de, por lo menos, 48 departamentos desarrollados de acuerdo a "El Proyecto".
- 14.4. Que vencidos 2 años desde la obtención de las licencias indicadas en el numeral 14.2, la ejecución de "El Proyecto" no haya alcanzado un avance físico valorizado en obra del 6%.
- 14.5. Que vencidos 3 años desde la obtención de las licencias indicadas en el numeral 14.2, la ejecución de "El Proyecto" no haya alcanzado un avance físico valorizado en obra del 20%.
- 14.6. Que vencidos 4 años desde la obtención de las licencias indicadas en el numeral 14.2, la ejecución de "El Proyecto" no haya alcanzado un avance físico valorizado en obra del 40%.
- 14.7. Que vencidos 5 años desde la obtención de las licencias indicadas en el numeral 14.2, la ejecución de "El Proyecto" no haya alcanzado un avance físico valorizado en obra del 50%.
- 14.8. En caso GREMCO y/o GREMCITEL no depositen en LA CUENTA RECOLECTORA dentro del día útil siguiente los fondos que hayan percibido directamente los cuales se encuentran cedidos a favor del BNML y del IBK en virtud de lo establecido en la cláusula sétima.
- 14.9. Cualquier incumplimiento material por parte de GREMCITEL de otras obligaciones legales o contractuales distintas a las contenidas en este contrato, que pudiese afectar en forma relevante la capacidad de ésta de cumplir con las obligaciones de pago de las obligaciones materia de reconocimiento.
- 14.10. Si se dictasen sentencias judiciales o laudos arbitrales definitivos en contra de GREMCO y/o GREMCITEL que, en conjunto, pudiesen afectar el patrimonio de éstas en un monto de US\$5'000,000.00 (cinco millones y 00/100 dólares americanos), en la medida en que se afecte asimismo el desarrollo de "El Proyecto" y el servicio de las obligaciones materia de reconocimiento.
- 14.11 Si GREMCITEL dispone, vende, cede, da en usufructo o en uso, hipoteca o grava de alguna manera, transfiere o, de cualquier otra forma enajena o afecta, ya sea mediante una transacción o

una serie de transacciones, directa o indirectamente, todos o una parte sustancial de sus derechos, bienes o activos, tangibles o intangibles, actuales o futuros, vinculados a "El Proyecto" sin la conformidad previa y por escrito del BNML y del IBK.

No se incluye dentro de los alcances del presente numeral la cesión de flujos que está realizando GREMCITEL a favor del BNML y del IBK como consecuencia del presente documento.

- 14.12 Asimismo, no se considerará como incumplimiento de GREMCO y GREMCITEL la venta de las unidades inmobiliarias que efectúe, en la medida que precisamente estas ventas tienen como objetivo obtener los flujos necesarios para el servicio de la deuda ni la constitución de hipotecas según lo previsto en la cláusula octava.
- 14.13 Si por alguna causa, imputable o no a GREMCO o GREMCITEL, quedase sin efecto la cesión de derechos económicos efectuada por GREMCITEL a favor del BNML y del IBK, a que se refiere la cláusula séptima del presente contrato, lo cual deberá estar acreditado con sentencia firme o laudo inapelable.
- 14.14 Si los accionistas de GREMCO y/o GREMCITEL acuerdan, directamente o mediante la delegación a su directorio y sin la autorización previa del BNML y del IBK: (i) cambiar su objeto social, (ii) vender la totalidad o parte de sus acciones en GREMCO y/o GREMCITEL, (salvo transferencias entre accionistas), (iii) reducir su capital, (iv) fusionarse, escindirse o realizar cualquier otro proceso de reorganización societaria.
- 14.15 La comprobación de que alguna de las declaraciones o cualquier otra información entregada por GREMCO y/o GREMCITEL y/o LA HERRADURA durante la vigencia del presente contrato es proporcionada de manera falsa o que se haya omitido entregar información sustancial.
- 14.16 Que GREMCO y/o GREMCITEL no suscriban los documentos públicos y privados necesarios para la constitución del Fideicomiso contemplado en la cláusula octava a requerimiento del BNML y el IBK.
- 14.17 Que transcurridos 120 días calendarios desde la firma del presente contrato, no se hubiera inscrito la restitución de la garantía hipotecaria a que se refiere el numeral 8.2., la cesión del rango hipotecario a que se refiere el numeral 8.8, la cancelación del derecho de superficie a que se refiere la cláusula vigésima, las ampliaciones de las dos hipotecas a que se refiere el numeral 8.1., o el levantamiento de garantía indicado en el numeral 1.12. El plazo antes indicado podrá prorrogarse siempre y cuando la causa que impida la o las inscripciones sea imputable al BNML o al IBK.

En el caso que el BNML y el IBK comprobasen la ocurrencia de cualesquiera de los eventos de incumplimiento descritos en la presente cláusula, deberán otorgar a GREMCO y a GREMCITEL o al tercero que tuviese a su cargo la posibilidad de subsanación de dicho evento un plazo de treinta (30) días calendario para levantar dicha causal de incumplimiento, salvo en el caso de los eventos considerados en los numerales 14.2 al 14.8.

Si transcurre el plazo antes señalado y el evento de incumplimiento no es subsanado, o de manera directa en el caso de los eventos considerados en los numerales 14.2 al 14.8, el BNML y el IBK a su sola discreción podrán declarar la aceleración y exigibilidad inmediata de las obligaciones pendientes por **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** y por el precio por la adquisición de bienes, comunicando tal decisión a GREMCO de inmediato, dando por vencidos y exigibles la totalidad de los plazos previstos o pactados en el presente contrato, exigiendo el inmediato e íntegro pago de **"LA DEUDA RECONOCIDA PROPIA"**, mas intereses

así como también el pago de cualquier otra suma que, por cualquier causa y/o concepto, corresponda ser abonada o entregada en virtud al presente contrato, quedando facultados para ejecutar las garantías constituidas a su favor y, en su caso, solicitar al fiduciario la venta de "El Proyecto o de "El Terreno".

En caso el BNML y el IBK hagan uso de la opción de resolución que por la presente cláusula se le concede, indicarán en la comunicación que a tal efecto cursarán a GREMCO, la fecha en que ocurrirá el vencimiento de las obligaciones bajo el presente contrato, la que no será en ningún caso anterior a diez (10) días calendarios a partir de la fecha de entrega de la comunicación notarial respectiva.

Queda igualmente convenido que el retraso o no ejercicio de la facultad que en esta cláusula se concede al BNML y al IBK en cualquiera de los eventos indicados, no importa la renuncia al derecho que la misma concede al BNML y al IBK, pudiendo por tanto ejercerse en cualquier momento siempre que subsista, a esa fecha, la causal.

DECIMA QUINTA: PACTOS DIVERSOS

En el improbable caso que GREMCO sea sometida a algún procedimiento regulado por la Ley General del Sistema Concursal, Ley No. 27809, GREM^CITEL, y siempre y cuando GREMCO no se encuentre incumpliendo alguna de las cláusulas de este convenio, el BNML y el IBK se obligan a:

- 15.1 Apoyar con su voto para que se de inicio a una reestructuración patrimonial;
- 15.2 Apoyar con su voto para que se mantenga el mismo régimen de administración;
- 15.3 Apoyar con su voto la realización y ejecución de "El Proyecto" dentro del correspondiente plan de reestructuración que se presente;
- 15.4 Aceptar, dentro del correspondiente plan de reestructuración patrimonial, condiciones de pago de las deudas objeto del presente contrato que sean por lo menos idénticas a las previstas en este documento.

El BNML y el IBK se comprometen a apoyar la búsqueda de un Acuerdo Global de Refinanciación con los acreedores en el marco del actual proceso concursal al que se encuentra sometida la empresa Corporación El Golf S.A. (antes Hotel Los Delfines S.A.).

Queda aceptado por las partes que los pagos que efectúe GREMCO por cuenta de terceros conforme a lo indicado en la cláusula tercera generan su inmediata subrogación en el valor correspondiente de la deuda aunque como consecuencia de los acuerdos contenidos en el presente contrato GREMCO pague al BNML y al IBK un monto menor. Asimismo, las amortizaciones que efectúen directamente los terceros sobre su deuda reducirán, en los mismos montos, la responsabilidad que GREMCO asume en virtud al presente contrato por la deuda de dichos terceros.

DECIMA SEXTA: TRANSACCIÓN Y DESISTIMIENTO

El presente documento y las concesiones recíprocas que contiene pone fin a las discrepancias existentes entre GREMCO, el BNML y el IBK, respecto a las obligaciones materia del presente contrato, concluyendo los litigios que se indican en los numerales 1.9, y en el Anexo No. 2.1 señalado en el numeral 1.11 de la cláusula primera y evitando otros futuros, renunciando las partes mutuamente a cualquier reclamo por las materias que se transan, solo existiendo responsabilidad entre ellas por el fiel cumplimiento de los acuerdos contenidos en la presente.

Asimismo, respecto al proceso indicado en el numeral 1.10 de la cláusula primera y estando a los acuerdos contenidos en el presente contrato, el BNML se compromete a solicitar a la Superintendencia de Banca y Seguros a efectos que proceda a desistirse.

La presente transacción es divisible de manera tal que si alguna de sus estipulaciones fuese nula, anulable o por cualquier causa quedase sin efecto, las demás estipulaciones subsistirán.

Dado que parte de las cuestiones dudosas y litigiosas materia de transacción versaban sobre nulidad o anulabilidad de obligaciones, las partes lo declaran de manera expresa dando así validez a la presente según lo dispone el artículo 1309° del Código Civil.

Cada parte asumirá las costas y costos procesales derivados de los procesos que culminan con la presente transacción así como los honorarios de los diferentes profesionales que hubiesen contratado para su asesoramiento.

DECIMA SETIMA: SITUACIÓN DE LETRAS DE CAMBIO EN COBRANZA GARANTIA, DESCUENTO, FACTORING, CONTRATOS RESUELTOS Y DESCONTADAS POR TERCEROS

En las relaciones entre GREMCO y el BNML existen las siguientes situaciones respecto a letras de cambio:

17.1 Letras en cobranza garantía :

Todas las letras de cambio endosadas por GREMCO a favor del BNML en cobranza-garantía servirán para amortizar el pago de **"LA DEUDA TRANSIGIDA"**. En tal sentido, conforme se vayan cobrando las referidas letras de cambio, los recursos provenientes de las mismas serán aplicados como un pago adicional a los provenientes de la cesión de flujos.

Una vez cancelada **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** el BNML devolverá las letras que no haya cobrado.

17.2 Letras en Descuento:

Todas las letras de cambio endosadas por GREMCO a favor del BNML en operaciones de descuento servirán también para amortizar el pago de **"LA DEUDA TRANSIGIDA"**. En tal sentido, conforme se vayan cobrando las referidas letras de cambio, los recursos provenientes de las mismas serán aplicados como un pago adicional a los provenientes de la cesión de flujos.

Una vez canceladas **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** el BNML devolverá las letras que no haya cobrado.

El BNML como poseedor de los títulos deberá cuidar que no se perjudiquen.

La lista de las letras de cambio descontadas consta en el Anexo No. 14.

17.3 Letras en Factoring:

GREMCO suscribió con el BNML contratos de Factoring de letras de cambio de sus clientes, al amparo de lo dispuesto en el artículo 3° de la Resolución SBS N° 1021-98. En estos casos el BNML como Factor asumió el riesgo crediticio de los deudores de los instrumentos adquiridos razón por la cual GREMCO no registra el valor de las letras de cambio en factoring como pasivos y el BNML no ha solicitado el reconocimiento de las mismas.

No obstante, GREMCO declara que algunas letras de cambio materia de factoring fueron pagadas directamente a GREMCO y otras correspondían a contratos de compra-venta que fueron resueltos o anulados posteriormente. En ambos casos, GREMCO asume la calidad de obligado solidario en el pago del monto total de dichas letras de cambio, monto que está incluido en **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** según la cláusula tercera, acordando las partes que los flujos de pago contemplados en este contrato serán aplicados al pago de estas letras en el orden de prelación establecido en la cláusula séptima de manera de liberar lo antes posible a los aceptantes de dichas letras.

Igualmente, GREMCO declara que asume la calidad de obligado solidario en el pago de las letras que la empresa De Fabrica S.A. entregó en factoring al BNML y que De Fabrica cobró directamente o que corresponden a contratos que fueron resueltos o anulados posteriormente. El monto de dichas letras está incluido en **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** según la cláusula tercera, acordando las partes que los flujos de pago contemplados en este contrato serán aplicados al pago de estas letras en el orden de prelación establecido en la cláusula séptima, de manera de liberar lo antes posible a los aceptantes de dichas letras.

El detalle de las letras de cambio en Factoring cuyo pago asume GREMCO como obligado solidario consta en los Anexos Nos. 9, 10, 11 y 12.

17.4 Letras de contratos resueltos y/o anulados:

GREMCO declara que algunos contratos de compraventa de inmuebles celebrados con sus clientes, en virtud de los cuales recibió letras de cambio por el pago del precio, las que fueron descontadas con el BNML han sido resueltos o anulados posteriormente a la suscripción del contrato de venta o del descuento. GREMCO declara asimismo, que algunas letras descontadas con el BNML fueron cobradas directamente por GREMCO.

En ambos casos GREMCO asume la calidad de obligado solidario por el monto total de las letras de cambio mencionadas, monto que está incluido en **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** según la cláusula tercera, acordando las partes que los flujos de pago contemplados en este contrato serán aplicados al pago de estas letras en el orden de prelación establecido en la cláusula séptima, de manera de liberar lo antes posible a los aceptantes de dichas letras. La relación de contratos resueltos consta en el Anexo No. 8.

17.5 Letras aceptadas por GREMCO y descontadas por terceros en el BNML:

Las partes acuerdan que el monto de las letras aceptadas por GREMCO y descontadas por terceros con el BNML, cuyo detalle aparece en el Anexo No.6, está incluido en **"LA DEUDA TRANSIGIDA"** según la cláusula tercera, acordando las partes que los flujos de pago contemplados en este contrato serán aplicados al pago de estas letras en el orden de prelación establecido en la cláusula séptima, de manera de liberar lo antes posible a los giradores de dichas letras.

DECIMA OCTAVA: LEVANTAMIENTO DE EMBARGOS SOBRE BIENES VENDIDOS

Al haberse acreditado fehacientemente que los bienes que aparecen indicados en el Anexo No. 13 fueron transferidos por GREMCO a terceros antes de la inscripción del correspondiente embargo trabado por el BNML, éste procederá a desistirse de dichas medidas cautelares. Adicionalmente, en caso de que en el futuro GREMCO acredite fehacientemente situaciones similares respecto de otros bienes muebles o

inmuebles, el BNML efectuará los correspondientes desistimientos. Para tal efecto, GREMCO a solicitud de los compradores involucrados, presentará al BNML: (i) el comprobante de pago de venta correspondiente; (ii) copia del asiento contable de GREMCO que registra la operación; y (iii) la minuta o escritura pública de compraventa.

DECIMA NOVENA: CONTRATO DE COMPRA VENTA DE LOCALES COMERCIALES

GREMCO celebró con fecha 01 de octubre de 1996 un contrato con el BNML por medio del cual se obligó a construirle en el inmueble ubicado en Víctor Andrés Belaunde No. 157, San Isidro, una Agencia Bancaria de dos pisos, el primero de ellos con un área ocupada y construida de 379.12m² y el segundo piso con un área de 238.64m² mas una terraza de 74.40m² y 18 estacionamientos, por un monto total de US\$1,330,000.00. El terreno sobre el cual se debían edificar los inmuebles vendidos se encontraba sujeto a una primera hipoteca a favor del Banco Wiese Sudameris hasta por US\$2,000,000.00 Dado que dicha entidad financiera ha decidido ejecutar la garantía en cuestión será imposible para GREMCO entregar los inmuebles antes indicados razón por la cual las partes acuerdan dejar sin efecto el contrato de fecha 01 de octubre de 1996 incorporándose el precio pagado por el BNML dentro de "LA DEUDA TRANSIGIDA" según la cláusula tercera.

Adicionalmente, el BNML procederá a levantar los embargos que tiene inscritos sobre dicho terreno en atención a que el monto de la primera hipoteca supera ampliamente el valor de tasación del inmueble; tomándose en cuenta además que el Banco Wiese Sudameris ha manifestado su interés en otorgar préstamos hipotecarios a los compradores que cumplan con los requisitos establecidos por dicha entidad para la adquisición de las unidades inmobiliarias de EL PROYECTO.

VIGÉSIMA: CANCELACION DE DERECHO DE SUPERFICIE

Por medio de la presente TOWN HOUSE renuncia de manera expresa al derecho de superficie constituido a su favor sobre "El Terreno", derecho real que se encuentra inscrito en el asiento No. D 0000 3 de la Partida Electrónica No. 42229997 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima y que en virtud de la presente renuncia queda cancelado.

VIGÉSIMA PRIMERA: DECLARACIÓN DE EQUIVALENCIA

Las partes dejan expresa constancia que sus respectivas contraprestaciones guardan estricta equivalencia, por lo que el Contrato se suscribe con plena reciprocidad entre las obligaciones asumidas por ellas y que de existir alguna diferencia de mas o de menos que en el momento no perciben se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando a cualquier acción que tienda a invalidar los efectos legales de este convenio.

VIGÉSIMA SEGUNDA: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL

BNML e IBK podrán ceder su posición contractual en este convenio, siempre y cuando no se realice a favor de una empresa constructora y/o inmobiliaria. Por el presente, las demás partes prestan su consentimiento a la realización de dicha cesión.

VIGÉSIMA TERCERA: NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones y otras comunicaciones relacionadas con el presente Contrato se harán por escrito y se enviarán a las direcciones y números de facsímil que se indican al final de este acápite, o a aquellas otras direcciones y números de facsímil que la parte que desee cambiarlos indique a la otra mediante notificación al respecto, fecha en la cual el cambio correspondiente surtirá efecto.

Todas las notificaciones bajo el presente Contrato se entregarán personalmente, se enviarán por correo certificado porte prepagado a las direcciones, o serán enviadas a los números de facsímil indicados a continuación y se considerarán efectivas en la fecha de entrega, si se entregan personalmente; en la fecha de recibo, si se envían por correo certificado con acuse de recibo; o en el momento de recibo de confirmación de recepción de facsímil (answer back), si se envían por facsímil.

A los fines previstos en esta cláusula, las partes y los intervinientes señalan como sus direcciones y números de facsímil los siguientes:

GREMCO S.A.

Dirección:

Av. Javier Prado Este N° 7596, Oficina N° 138-146, Nivel "B" (Tercer Piso), distrito de Ate.

Telefax : 349-7000

LA HERRADURA S.A.C.

Dirección:

Calle Ricardo Palma N° 120, distrito de San Isidro.

Telefax : 422-4672 / 440-5014

GREMCITEL S.A.

Dirección:

Av. Javier Prado Este N° 7596, Oficina N° 154-160, Nivel "B" (Tercer Piso), distrito de Ate.

Telefax : 349-7000

PROMOTORA E INMOBILIARIA TOWN HOUSE S.A.C.

Dirección:

Av. Javier Prado Este N° 7596, Oficina N° 154-160, Nivel "B" (Tercer Piso), distrito de Ate.

Telefax : 349-7000

BANCO NUEVO MUNDO EN LIQUIDACIÓN

Dirección: Paseo de la República No. 3033, distrito de San Isidro

Telefax: 442-1800 Ax. 1800

INTERBANK

Dirección: Av. Carlos Villarán N°140. distrito de La Victoria,

Telefax: 422-2699 Ax. 4259

VIGÉSIMA CUARTA: ESCRITURA PÚBLICA

El presente contrato será elevado a Escritura Pública. Todos los gastos necesarios para elevar a Escritura Pública el presente contrato serán de cargo de GREMCITEL como costo de "El Proyecto" así como cualquier otro gasto adicional que fuera necesario para formalizar la constitución de las garantías.


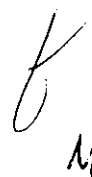


VIGÉSIMA QUINTA: INTERPRETACIÓN DEL CONTENIDO DEL CONTRATO

Las partes reconocen que los títulos que encabezan las cláusulas del contrato son meramente enunciativos y no serán tomados en cuenta para la interpretación de su contenido.

Todas las referencias en el contrato a una cláusula o numeral, hacen referencia a la cláusula o numeral correspondiente del contrato.

Las referencias en el contrato a una cláusula incluyen todos los numerales dentro de dicha cláusula y las referencias a un numeral incluyen todos los párrafos dentro de éste.

VIGÉSIMA SEXTA: ARBITRAJE

- 25.1 Siendo la intención de las partes que todas las discrepancias que pudieran presentarse con relación al presente contrato se resuelvan de la manera más expeditiva posible, se conviene desde ahora que cualquier litigio, controversia o reclamación entre las partes, relativa a la interpretación, ejecución o validez del contrato, será sometida al trato directo y, en el caso que no se logre un acuerdo, al conocimiento y decisión de un Tribunal Arbitral que estará conformado por tres árbitros.
- 25.2 Corresponderá al BNML y al IBK designar a un árbitro, a GREMCO, GREMCITEL, LA HERRADURA y TOWN HOUSE a otro arbitro y entre los dos así nombrados designarán al tercero que presidirá el Tribunal Arbitral.
- 25.3 El arbitraje será de derecho y se realizará en la ciudad de Lima, Perú ante el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.
- 25.4 El laudo que expida el Tribunal será inapelable y obligatorio. En consecuencia, las partes renuncian expresamente a la interposición del recurso de apelación. El recurso de anulación sólo procederá por los motivos precisados en la Ley General de Arbitraje vigente al tiempo de realización del arbitraje, en cuyo caso serán competentes los Jueces y Tribunales del Distrito Judicial de Lima-Centro. En consecuencia, las partes renuncian a la jurisdicción de sus domicilios.
- 25.5 Todo aquello que se encuentre relacionado con el convenio arbitral y/o el procedimiento del arbitraje que no se encuentre reglamentado por la presente Cláusula o por el Reglamento de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima aplicable al arbitraje, se regirá por lo dispuesto en la Ley General de Arbitraje vigente al tiempo de realización del arbitraje.
- 25.6 Las partes acuerdan que serán competentes los Jueces y Tribunales del Distrito Judicial de Lima-Centro para la ejecución del laudo y cualquier otro aspecto relacionado con el arbitraje que pueda o deba ser sometido al conocimiento de un órgano jurisdiccional.
- 
- 
- 
- 

VIGÉSIMO SEPTIMA.- INCORPORACIÓN DE OTROS ACREEDORES

GREMCO podrá pactar con COFIDE, otras instituciones financieras o acreedores en general su incorporación al presente contrato en términos que deberán contar con la aprobación del BNML y del IBK.

Agregue Ud. Sr. Notario las cláusulas de ley, inserte los anexos 2 al 16 y pase partes al registro de la propiedad inmueble de Lima.

Suscrito en la ciudad de Lima, a los ocho días del mes de agosto del año 2003.


BNML


IBK


GREMCO


LA HERRADURA


GREMCITEL


TOWN HOUSE



INDICE DE ANEXOS

| | Páginas |
|---|---------|
| ANEXO N°1 PROYECTO COSTAZUL | |
| 1.1. Descripción del Proyecto | 1-46 |
| 1.2. Flujo de Caja | 47-56 |
| 1.3. Estudio de Mercado | 57-230 |
| 1.4. Información Complementaria | 231-479 |
| 1.5. Reglamento Interno y Normas de Convivencia | 480-501 |
| 1.6. Marina Deportiva | 502-511 |
| 1.7. Planos | 512-542 |
| ANEXO N°2 RELACIÓN DE PROCESOS JUDICIALES. | |
| 2.1. PROCESOS JUDICIALES CONTRA GREMCO | 1 |
| 2.2. PROCESOS JUDICIALES CONTRA GREMCO Y TERCEROS | 2-5 |
| ANEXO N°3 DEUDA PROPIA Y DE TERCEROS RECONOCIDA POR GREMCO. | |
| 3.1. DEUDA PROPIA RECONOCIDA POR GREMCO CON EL BNML. | 1 |
| 3.2. DEUDA PROPIA RECONOCIDA POR GREMCO CON IBK. | 2 |
| 3.3. DEUDA DE TERCEROS CON BNML. | 3 |
| 3.4. DEUDA DE CORPORACIÓN EL GOLF CON IBK. | 4 |
| 3.5. SUMATORIA ANEXOS 3.1, 3.2, 3.3 Y 3.4 (RESUMEN) | 5 |
| ANEXO N°4 DEUDA PROPIA Y DE TERCEROS TRANSIGIDA ENTRE GREMCO, BNML E IBK. | |
| 4.1. DEUDA PROPIA TRANSIGIDA ENTRE GREMCO Y BNML. | 1 |
| 4.2. DEUDA PROPIA TRANSIGIDA ENTRE GREMCO E IBK. | 2 |
| 4.3. DEUDA DE TERCEROS TRANSIGIDA ENTRE GREMCO Y BNML. | 3 |
| 4.4. DEUDA DE CORPORACIÓN EL GOLF TRANSIGIDA ENTRE GREMCO E IBK. | 4 |
| 4.5. DEUDA PROPIA Y DE TERCEROS TRANSIGIDA ENTRE GREMCO, BNML E IBK. | 5 |
| 4.6. DEUDA DE GREMCO CON IBK POR COMPRA DE ACTIVOS | 6 |
| 4.7. DEUDA TOTAL TRANSIGIDA MÁS COMPRA DE ACTIVOS | 7 |
| ANEXO N°5 RELACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES A SER ADQUIRIDOS POR GREMCO S.A. | 1 |
| ANEXO N°6 RELACIÓN DE LETRAS ACEPTADAS POR GREMCO S.A. Y DESCONTADAS POR TERCEROS. | 1-2 |
| ANEXO N°7 FLUJO DE CAJA Y CRONOGRAMA DE PAGOS | 1-2 |
| ANEXO N°8 RELACIÓN DE LETRAS EN DESCUENTO CON CONTRATOS RESUELTOS. | 1-4 |
| ANEXO N°9 RELACIÓN DE LETRAS EN FACTORING CON CONTRATOS RESUELTOS. | 1-14 |
| ANEXO N°10 RELACIÓN DE LETRAS EN FACTORING CANCELADAS EN GREMCO S.A. | 1-5 |
| ANEXO N°11 RELACIÓN DE LETRAS DE FÁBRICA S.A. EN FACTORING CON CONTRATOS RESUELTOS. | 1-88 |
| ANEXO N°12 RELACIÓN DE LETRAS DE FÁBRICA S.A. EN FACTORING CANCELADAS EN DE FÁBRICA S.A. | 1-3 |
| ANEXO N°13 INMUEBLES TRANSFERIDOS A TERCEROS EMBARGADOS POR BNML. | 1-5 |
| ANEXO N°14 RELACIÓN DE LETRAS EN DESCUENTO. | 1-10 |
| ANEXO N°15 PARÁMETROS DE LOS CONTRATOS DE COMERCIALIZACIÓN, OBRA POR ADMINISTRACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y GERENCIA Y SUPERVISIÓN DE OBRA. | 1-2 |
| ANEXO N°16 COPIA DE MINUTA DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA DEL TERRENO OTORGADA POR LA MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS | 1 |

h

CLAUSULA ADICIONAL

Conste por medio de la presente la Cláusula Adicional al convenio de **Reconocimiento de Deuda, Reestructuración de Obligaciones, Transferencia de Bienes con Reserva de Propiedad, Compromiso de Pago de Deudas de Terceros, Cesión de Flujos, Ratificación y Regulación de Garantías Hipotecarias, Promesa de Constitución de Fideicomiso, Otorgamiento de Poder, Transacción y Pactos Diversos** que celebran **GREMCO S.A.**, con RUC 20108575469, con domicilio en Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596, Of. 138-146, Nivel B, Tribuna Sur del edificio perimetral colindante al Estadio Monumental, distrito de Ate, representada por el Sr. David Levy Pessa, con C.E. 9216-A y el Sr. Isy Ralph Levy Calvo, identificado con DNI 08223268, según facultades inscritas en el asiento 7-C de la partida No. 1312154 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante GREMCO; **BANCO NUEVO MUNDO en Liquidación**, con RUC 20108166534, con domicilio en Paseo de la República No. 3033, distrito de San Isidro, representado por el Consorcio Liquidador **Define-Dirige-Soluciones en Procesamiento**, representado a su vez por el Sr. Ricardo Augusto Rojas Stewart con DNI 10543067 y el Sr. Pablo José Peschiera Alfaro, con DNI 08233057, según facultades inscritas en la Partida No. 02006790 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante BNML; **BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ S.A.A. - INTERBANK**, con RUC N°20100053455, con domicilio en Av. Carlos Villarán N°140 distrito de La Victoria, representado por el señor Francisco Javier Quezada Barrios con DNI 08260008, en su calidad de Factor Fiduciario del Patrimonio Fideicometido constituido por los Activos y Pasivos de las Operaciones de Arrendamiento Financiero celebradas por el Banco Nuevo Mundo en Liquidación, en adelante IBK; con la intervención de **LA HERRADURA S.A.C.**, con RUC 20505711654, con domicilio en Calle Ricardo Palma No. 120 distrito de San Isidro, representada por los Srs. Javier Velarde Aspíllaga con DNI 08238201 y Luis Guillermo Zapata López, con DNI 08251825, según facultades inscritas en el asiento 01 de la partida No. 11443677 del registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante LA HERRADURA; **GREMCITEL S.A.** con RUC 20466690458, con domicilio en Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596, Of. 154-160, Nivel B, Tribuna Sur del edificio perimetral colindante al Estadio Monumental, distrito de Ate, representada por el Sr. David Levy Pessa, con C.E. 9216-A y el Sr. Isy Ralph Levy Calvo, identificado con DNI 08223268, según facultades inscritas en la partida No. 11163920 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante GREMCITEL; **PROMOTORA E INMOBILIARIA TOWN HOUSE S.A.C.** con RUC 20501218520, con domicilio en Independencia No. 1131, Miraflores, representada por el Sr. David Levy Pessa, con C.E. 9216-A y el Sr. Isy Ralph Levy Calvo, identificado con DNI 08223268, según facultades inscritas en la partida No. 11234403 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante TOWN HOUSE; en los términos y condiciones siguientes:



PRIMERA:

En la fecha las partes han celebrado un convenio de Reconocimiento de Deuda, Reestructuración de Obligaciones, Transferencia de Bienes con Reserva de Propiedad, Compromiso de Pago de Deudas de Terceros, Cesión de Flujos, Ratificación y Regulación de Garantías Hipotecarias, Promesa de Constitución de Fideicomiso, Otorgamiento de Poder, Transacción y Pactos Diversos, en adelante EL CONVENIO.

SEGUNDA:

Por medio del presente las partes otorgan una Cláusula Adicional al CONVENIO cuyo contenido tiene los mismos efectos vinculantes y forma parte integrante del mismo para todos los efectos legales.

TERCERO:

En la cláusula novena de EL CONVENIO se ha previsto la designación de un Controller. Las partes acuerdan que los honorarios del mencionado Controller no podrán exceder de la suma de US\$20,000.00 mensuales por todo concepto.

CUARTO:

En el numeral 8.2 de la cláusula octava de EL CONVENIO se ha acordado dejar sin efecto el levantamiento de la garantía hipotecaria efectuado mediante escritura pública de fecha 4 de diciembre de 2000 extendida ante Notario Javier Aspauza Gamarra, únicamente respecto del inmueble inscrito la Partida No. 42229997 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; en consecuencia las partes han restituido la vigencia de la primera hipoteca otorgada por GREMCO sobre dicho inmueble a favor del BNML hasta por US\$9'022,769.04 la cual se constituyó mediante escritura pública de fecha 11 de febrero del 2000 ante Notario Dr. Javier Aspauza Gamarra y que quedó inscrita en el asiento D 2 de la Partida Registral antes indicada.

Al respecto, las partes acuerdan que en caso la mencionada restitución de garantía sea materia de observación cuando sea presentada para inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble sobre el argumento que el acto en si importa la constitución de un nuevo gravamen, GREMCITEL deberá constituir una nueva primera hipoteca en términos idénticos a los previstos en EL CONVENIO, quedando todas las partes obligadas a suscribir la correspondiente minuta y escritura pública.

QUINTO:

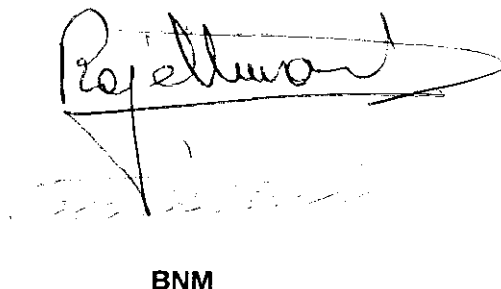
El numeral 7.10 D (iv) b de EL CONVENIO esta referido a las deudas provenientes de letras descontadas por terceros indicadas en el numeral 17.5 . Al respecto, por solicitud de GREMCO, las primeras en ser canceladas serán las correspondientes a la empresa MADERERA GLASA S.A.

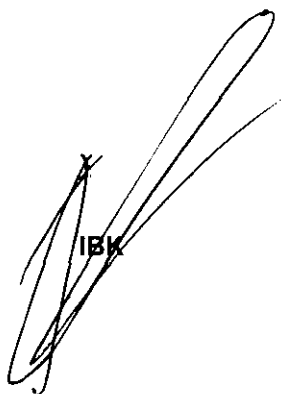
SEXTO:

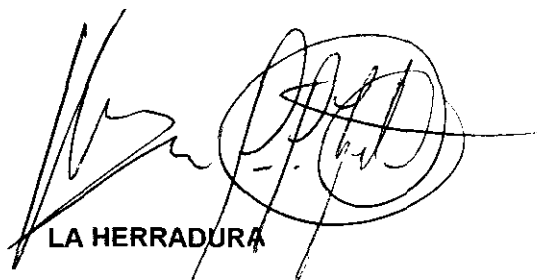
Se deja constancia que los Anexos Nos. 1 y 15 de EL CONVENIO han sido preparados únicamente por GREMCO, por lo que las restantes partes no asumen ningún tipo de responsabilidad por su contenido. Así mismo, se deja constancia que las rúbricas puestas sobre el Anexo N°1 no significan necesariamente conformidad con la información contenida en el mismo.

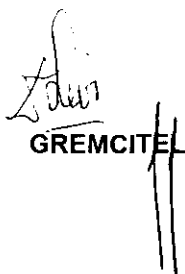
Suscrito en la ciudad de Lima, a los ocho días del mes de agosto del año 2003.


GREMCO


BNM


IBK


LA HERRADURA


GREMCITEL


TOWN HOUSE

CLAUSULA ADICIONAL

Conste por medio de la presente la Cláusula Adicional al convenio de **Reconocimiento de Deuda, Reestructuración de Obligaciones, Transferencia de Bienes con Reserva de Propiedad, Compromiso de Pago de Deudas de Terceros, Cesión de Flujos, Ratificación y Regulación de Garantías Hipotecarias, Promesa de Constitución de Fideicomiso, Transacción y Pactos Diversos** que celebran **GREMCO S.A.**, con RUC 20108575469, con domicilio en Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596, Of. 138-146, Nivel B, Tribuna Sur del edificio perimetral colindante al Estadio Monumental, distrito de Ate; **BANCO NUEVO MUNDO en Liquidación**, con RUC 20108166534, con domicilio en Paseo de la República No. 3033, San Isidro, representado por el Consorcio Liquidador **Define-Dirige-Soluciones en Procesamiento**, en adelante BNML; **BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ S.A.A. - INTERBANK**, con RUC N° 20100053455, con domicilio en Av. Carlos Villarán N°140. Distrito La Victoria, en adelante IBK; con la intervención de **GREMCITEL S.A.** con RUC 20466690458, con domicilio en Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596, Of. 154-160, Nivel B, Tribuna Sur del edificio perimetral colindante al Estadio Monumental, distrito de Ate, y otras empresas; que otorgan los suscritos, identificados como **LOS ACREEDORES VINCULADOS**, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA:

En la fecha, las partes mencionadas en la introducción de esta cláusula adicional han celebrando un convenio de Reconocimiento de Deuda, Reestructuración de Obligaciones, Transferencia de Bienes con Reserva de Propiedad, Compromiso de Pago de Deudas de Terceros, Cesión de Flujos, Ratificación y Regulación de Garantías Hipotecarias, Promesa de Constitución de Fideicomiso, Transacción y Pactos Diversos , en adelante EL CONVENIO.

SEGUNDA:

En la cláusula décimo quinta del mencionado convenio el **BNML**, el **IBK** y **GREMCITEL** han acordado que en el improbable caso que **GREMCO** sea sometida a algún procedimiento regulado por la Ley General del Sistema Concursal - Ley No. 27809 - aquellos se obligan a:

- a. apoyar con su voto para que se de inicio a una reestructuración patrimonial;
- b. apoyar con su voto para que se mantenga el mismo régimen de administración;
- c. apoyar con su voto la realización y ejecución de "El Proyecto" a que se refiere el convenio indicado en la introducción, como parte del correspondiente plan de reestructuración que se presente;
- d. aceptar, dentro del correspondiente plan de reestructuración patrimonial, condiciones de pago de las deudas objeto del convenio, que sean por lo menos idénticas a las previstas en dicho documento.

TERCERA: Por el presente, **LOS ACREEDORES VINCULADOS**, declaran lo siguiente:

- a. Que tienen la condición de acreedores vinculados a **GREMCO**
- b. Que conocen los términos y condiciones en los que las partes indicadas en la introducción de este documento han celebrado el convenio para el desarrollo de "El Proyecto" y manifiestan su conformidad con los mismos.
- c. Que en el improbable caso de que **GREMCO** sea sometida a algún procedimiento regulado por la Ley General del Sistema Concursal - Ley No. 27809 - se obligan en los mismos términos en que lo han hecho **BNML**, **IBK** y **GREMICTEL**, en la cláusula décimo quinta del convenio, a que se ha hecho referencia en la cláusula anterior.

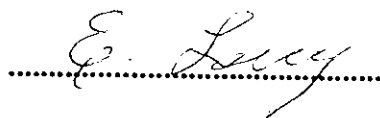
Suscrito por **LOS ACREEDORES VINCULADOS** en Lima, el 08 de agosto del 2003.

Nombre: **Isy Ralph Levy Calvo**
Doc identidad: DNI 08223268,
Domicilio: Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596, Of. 138-146,
Nivel B, Tribuna Sur del edificio perimetral colindante al Estadio
Monumental, distrito de Ate;

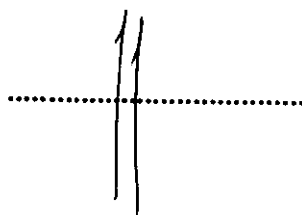
Nombre: **GREMCO PUBLICIDAD S.A.**
RUC: 20424012859,
Domicilio: Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596,
Of. 154-160, Nivel B, Tribuna Sur del edificio perimetral colindante
al Estadio Monumental, distrito de Ate.
Representantes: Isy Ralph Levy Calvo con DNI 08223268.
Jorge Jiménez Ugarte con DNI 07827896.
Facultades Partida No.11082696 del Registro de Personas Jurídicas de Lima

Nombre: **INMOBILIARIA LAS COLINAS S.A.**
R.U.C. 20431126606
Domicilio: Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596, Of. 154-160, Nivel B, Tribuna
Sur del edificio perimetral colindante al Estadio Monumental, distrito de
Ate,
Representantes: Isy Ralph Levy Calvo con DNI 08223268
Facultades Partida No. 11081820 del Registro de Personas Jurídicas de Lima;

Nombre: **David Levy Pessa,**
Doc. Identidad: **CE 9216-A**
Nombre: **Estrella Calvo Pessa De Levy,**
Doc Identidad: **D.N.I. 08219358**
Domicilio: **Av. Javier Prado Este No. 7596, Of. 138-146, Nivel B, tercer piso, Ate.**



Nombre: **INMOBILIARIA AMIL S.A.**
RUC: **20419499294**
Domicilio: **Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596, Of. 154-160, Nivel B, Tribuna Sur del edificio perimetral colindante al Estadio Monumental, distrito de Ate.**
Representantes: **Isy Ralph Levy Calvo, con DNI 08223268**
Facultades: **Partida No. 11061529 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.**



CLAUSULA ADICIONAL

Conste por medio de la presente la Cláusula Adicional al convenio de **Reconocimiento de Deuda, Reestructuración de Obligaciones, Transferencia de Bienes con Reserva de Propiedad, Compromiso de Pago de Deudas de Terceros, Cesión de Flujos, Ratificación y Regulación de Garantías Hipotecarias, Promesa de Constitución de Fideicomiso, Otorgamiento de Poder, Transacción y Pactos Diversos** que celebran **GREMCO S.A.**, con RUC 20108575469, con domicilio en Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596, Of. 138-146, Nivel B, Tribuna Sur del edificio perimetral colindante al Estadio Monumental, distrito de Ate, representada por el Sr. David Levy Pessa, con C.E. 9216-A y el Sr. Isy Ralph Levy Calvo, identificado con DNI 08223268, según facultades inscritas en el asiento 7-C de la partida No. 1312154 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante GREMCO; **BANCO NUEVO MUNDO en Liquidación**, con RUC 20108166534, con domicilio en Paseo de la República No. 3033, distrito de San Isidro, representado por el Consorcio Liquidador **Define-Dirige-Soluciones en Procesamiento**, representado a su vez por el Sr. Ricardo Augusto Rojas Stewart con DNI 10543067 y el Sr. Pablo José Peschiera Alfaro, con DNI 08233057, según facultades inscritas en la Partida No. 02006790 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante BNML; **BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ S.A.A. - INTERBANK**, con RUC N°20100053455, con domicilio en Av. Carlos Villarán N°140 distrito de La Victoria, representado por el señor Francisco Javier Quezada Barrios con DNI 08260008, en su calidad de Factor Fiduciario del Patrimonio Fideicometido constituido por los Activos y Pasivos de las Operaciones de Arrendamiento Financiero celebradas por el Banco Nuevo Mundo en Liquidación, en adelante IBK; con la intervención de **LA HERRADURA S.A.C.**, con RUC 20505711654, con domicilio en Calle Ricardo Palma No. 120 distrito de San Isidro, representada por los Srs. Javier Velarde Aspíllaga con DNI 08238201 y Luis Guillermo Zapata López, con DNI 08251825, según facultades inscritas en el asiento 01 de la partida No. 11443677 del registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante LA HERRADURA; **GREMCITEL S.A.** con RUC 20466690458, con domicilio en Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596, Of. 154-160, Nivel B, Tribuna Sur del edificio perimetral colindante al Estadio Monumental, distrito de Ate, representada por el Sr. David Levy Pessa, con C.E. 9216-A y el Sr. Isy Ralph Levy Calvo, identificado con DNI 08223268, según facultades inscritas en la partida No. 11163920 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante GREMCITEL; **PROMOTORA E INMOBILIARIA TOWN HOUSE S.A.C.** con RUC 20501218520, con domicilio en Independencia No. 1131, Miraflores, representada por el Sr. David Levy Pessa, con C.E. 9216-A y el Sr. Isy Ralph Levy Calvo, identificado con DNI 08223268, según facultades inscritas en la partida No. 11234403 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante TOWN HOUSE; en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA:

En la fecha las partes han celebrado un convenio de Reconocimiento de Deuda, Reestructuración de Obligaciones, Transferencia de Bienes con Reserva de Propiedad, Compromiso de Pago de Deudas de Terceros, Cesión de Flujos, Ratificación y Regulación de Garantías Hipotecarias, Promesa de Constitución de Fideicomiso, Otorgamiento de Poder, Transacción y Pactos Diversos, en adelante EL CONVENIO.

SEGUNDA:

Por medio del presente las partes otorgan una Cláusula Adicional al CONVENIO cuyo contenido tiene los mismos efectos vinculantes y forma parte integrante del mismo para todos los efectos legales.

TERCERO:

En la cláusula novena de EL CONVENIO se ha previsto la designación de un Controller. Las partes acuerdan que los honorarios del mencionado Controller no podrán exceder de la suma de US\$20,000.00 mensuales por todo concepto.

CUARTO:

En el numeral 8.2 de la cláusula octava de EL CONVENIO se ha acordado dejar sin efecto el levantamiento de la garantía hipotecaria efectuado mediante escritura pública de fecha 4 de diciembre de 2000 extendida ante Notario Javier Aspauza Gamarra, únicamente respecto del inmueble inscrito la Partida No. 42229997 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima; en consecuencia las partes han restituido la vigencia de la primera hipoteca otorgada por GREMCO sobre dicho inmueble a favor del BNML hasta por US\$9'022,769.04 la cual se constituyó mediante escritura pública de fecha 11 de febrero del 2000 ante Notario Dr. Javier Aspauza Gamarra y que quedó inscrita en el asiento D 2 de la Partida Registral antes indicada.

Al respecto, las partes acuerdan que en caso la mencionada restitución de garantía sea materia de observación cuando sea presentada para inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble sobre el argumento que el acto en si importa la constitución de un nuevo gravamen, GREMCITEL deberá constituir una nueva primera hipoteca en términos idénticos a los previstos en EL CONVENIO, quedando todas las partes obligadas a suscribir la correspondiente minuta y escritura pública.

QUINTO:

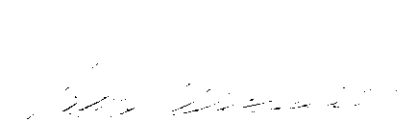
El numeral 7.10 D (iv) b de EL CONVENIO esta referido a las deudas provenientes de letras descontadas por terceros indicadas en el numeral 17.5 . Al respecto, por solicitud de GREMCO, las primeras en ser canceladas serán las correspondientes a la empresa MADERERA GLASA S.A.

SEXTO:

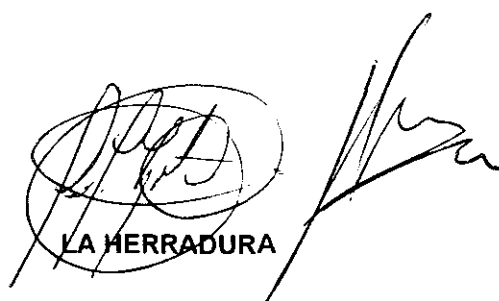
Se deja constancia que los Anexos Nos. 1 y 15 de EL CONVENIO han sido preparados únicamente por GREMCO, por lo que las restantes partes no asumen ningún tipo de responsabilidad por su contenido. Así mismo, se deja constancia que las rúbricas puestas sobre el Anexo N°1 no significan necesariamente conformidad con la información contenida en el mismo.


Suscrito en la ciudad de Lima, a los ocho días del mes de agosto del año 2003.


GREMCO
11/08/03


BNM


IBK


LA HERRADURA


GREMCITEL
11/08/03


TOWN HOUSE
11/08/03

HONORABLE NOTARY

This is to request that you include in your registry of public deeds a record containing the agreement of **Debt Acknowledgements, [Debt] Obligation Restructuring, Transfer of Assets with Property Reserve, Commitment to Pay Third Parties, Income Transfer, Approval and Regulation of Mortgage Securities, Trust Deed, Granting of Power of Attorney, Transaction and Various Agreements** entered into by **GREMCO S.A.**, with RUC 20108575469, legal address at Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596, Of. 138-146, Nivel B, Tribuna Sur del edificio perimetral colindante al Estadio Monumental, distrito de Ate, represented here by Mr. David Levy Pessa, C.E. No. 9216-A and Mr. Isy Ralph Levy Calvo, identified with his DNI [Identification No.] 08223268, in accordance with capacity prescribed in Annotation 7-C of Entry No. 1312154 in the Registry of Legal Entities of Lima, hereinafter GREMCO; **BANCO NUEVO MUNDO en Liquidacion** [in Liquidation], with RUC [Tax Identification] 20108166534, legal address Paseo de la República No. 3033, San Isidro, represented herein by the Liquidation Consortium **Define-Dirige-Soluciones en Procesamiento**, represented in turn by Mr. Ricardo Augusto Rojas Stewart, DNI No. 10543067, and Mr. Pablo José Perschiera Alfaro, with DNI 08233057, in accordance with to the capacity prescribed in Entry No. 02006790 of the Registry of Legal Entities of Lima, hereinafter BNML; **BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ S.A.A. – INTERBANK**, with RUC No. 20100053455, legal address Av. Carlos Villarón No. 140, Distrito La Victoria, represented herein by Mr. Francisco Javier Quezada Barrios, with DNI 08260008, in his capacity of Trustee of the Trust Fund comprised of the Assets and Liabilities of the Operations of the Financial Lease entered into with Banco Nuevo Mundo en Liquidación, hereinafter IBK; with the intervention of **LA HERRADURA S.A.C.**, RUC No. 20505711654, legal address Calle Ricardo Palma 120, San Isidro, represented herein by Messrs. Javier Velarde Aspíllaga, DNI No. 08238201, and Luis Guillermo Zapata López, DNI No. 08251825, acting with the capacity prescribed in section 01 of Amendment No. 11443677 in the Registry of Legal Entities of Lima, hereinafter LA HERRADURA; **GREMCITEL S.A.** with RUC No. 20466690458, legal address Av. Prolongación Javier Prado Este No. 7596, Of. 154-160, Nivel B, Tribuna Sur del edificio perimetral colindante al Estadio Monumental, distrito de Ate, represented herein by Mr. David Levy Pessa, with C.E. No. 9216-A and Mr. Isy Ralph Levy Calvo, bearer of DNI 08223268, acting with the capacities prescribed in Amendment No. 11163920 of the Registry of Legal Entities of Lima, hereinafter GREMCITEL; **PROMOTORA E INMOBILIARIA TOWN HOUSE S.A.C.**, with RUC No. 20501218520, legal address Independencia No. 1131, Miraflores, represented herein by Mr. David Levy Pessa, with C.E. No. 9216-A and Mr. Isy Ralph Levy Calvo, bearing DNI No. 08223268, acting with the capacities prescribed in Amendment No. 11234403 of the Registry of Legal Entities of Lima, hereinafter TOWN HOUSE; under the following terms and conditions:

ONE: BACKGROUND

- 1.1 BNML is a company incorporated pursuant to the laws of Peru, which is governed by Law. No. 26702, General Law of Financial Systems and the Superintendency Act for Banking and Securities, whose main economic activity involves financial intermediation. At the present date, BNML is undergoing a liquidation process pursuant to that contained in Resolution SBS No. 775-2001 of October 18, 2001.
- 1.2 IBK is a company incorporated pursuant to the laws of Peru, which is governed by Law No. 26702, General Law of Financial Systems and Superintendency Organic Law for Banking and Insurance, whose main economic activity involves financial intermediation,

[initials]

[initials]

in the capacity of Trustee of the Trust Fund comprised of Assets and Liabilities of the Leasing Operations entered into with BNML relating to the corresponding leasing agreements. As a result, when this agreement makes reference to the obligations towards IBK, it is understood to mean obligations arising from leasing agreements entered into over time with GREMCO and BNML, and, if applicable, between third parties and BNML.

- 1.3 GREMCO is a company incorporated pursuant to the laws of Peru, whose main economic activity falls under the category of real estate, and is empowered to perform all acts specifically related to construction and connected issues, such as development of various types of real estate projects.
- 1.4 LA HERRADURA is a company incorporated pursuant to the laws of Peru, whose main economic activity falls under the category of real estate, on its own behalf or for third parties.
- 1.5 GREMCITEL is a company incorporated pursuant to the laws of Peru, whose main economic activity involves development and marketing of technology to assist users of properties of teams and physical infrastructure and the software necessary to utilize this technology.
- 1.6 GREMCITEL is the owner of the land plot totaling 449,223 M2 named "La Herradura," which is located in the district of Chorrillos, province and state of Lima, registered in Electronic Entry No. 42229997 (with background in File No. 317166) of the Real Estate Property Registry of Lima, hereinafter "The Land Plot." Domain over this land was acquired through a public deed dated February 18, 2003, granted before Notary Dr. José Urteaga Calderón, registered in Annotation C00002 to the aforementioned electronic entry, there is a payment pending of a price totaling USD 20,214,000.00 (Twenty Million Two Hundred Fourteen Thousand and 00/100 USD), which is guaranteed with a legal mortgage in favor of GREMCO, which is found registered in Annotation D00006 of the said entry.
- 1.7 TOWN HOUSE is owner of the surface rights over "The Land Plot" which is inscribed in Annotation No. D 3 of Electronic Entry No. 42229997 in the Real Estate Property Registry of Lima.
- 1.8 Over "The Land Plot" GREMCITEL has plans to develop the real estate project "Condominios La Herradura Costa Azul," hereinafter "The Project," on the property, whose characteristics and details are included in Exhibit No. 1 of this agreement, where GREMCO will be the construction company and LA HERRADURA will be the broker selling the units contained therein.
- 1.9 On the date of November 28, 2002, BNML initiated a legal process before the Specialized Civil Court of Cono Este (Exp. No. 745- 2002) in which it requested that the Surface Rights granted by GREMCO to TOWN HOUSE be declared Null and Void.
- 1.10 Through a claim dated January 13, 2003, the Superintendency of Banking and Insurance initiated a legal process before the 28th Specialized Civil Court of Lima (Case No. 2395-2003), in which it requests that the Legal Act contained in Public Deed of Extension of Mortgage Security and the Lifting of Mortgage granted by BNML to GREMCO be declared null and void.

- 1.11 In addition to the legal procedures outlined in sections 1.9 and 1.10, at the current date there are also other legal procedures taking place, initiated by BNML against GREMCO and/or third parties, which are detailed in Exhibits No. 2.1 and 2.2.
- 1.12 In the registration entry corresponding to "The Land Plot," there is a legal mortgage in consideration of the Municipality of Chorrillos. With regard to this, GREMCO and GREMCITEL state that at the current date they have the corresponding document of release included in Annex No. 16, being bound to formalize its registration.

TWO: OBJECT OF THE AGREEMENT

The object of this agreement is:

- 2.1 That GREMCO recognizes its capacity as debtor to BNML and IBK for the amounts outlined in this document
- 2.2 That BNML and IBK accept to restructure GREMCO's debt in terms which are included in this agreement, and that GREMCITEL is appointed as joint guarantor of GREMCO;
- 2.3 That GREMCO be subject to the operational conditions of the refinancing proposal it has presented;
- 2.4 That GREMCO purchases a group of properties as indicated in clause three [of this document]. The acquisition of these assets will be performed under the modality of sale with an agreement for retention of the property until payment in full of its price;
- 2.5 That GREMCO undertakes to repay the debts of Corporación El Golf S.A. (previously known as Hotel Delfines S.A.), as well as the debts of De Fábrica S.A. and other third parties as indicated in clause three, with the funds of "The Project";
- 2.6 That the parties approve and regulate the terms of the mortgage guarantees pursuant to that contained in clause eight;
- 2.7 That GREMCO and GREMCITEL undertake to establish a Trust in favor of BNML and IBK under the terms which appear in clause eight;
- 2.8 That GREMCO and GREMCITEL undertake to develop "The Project" pursuant to the characteristics and details which are outlined in Exhibit No. 1;
- 2.9 That GREMCITEL assigns its claim of future income arising from "The Project" to BNML and IBK for the purposes of canceling the debt obligations borne by GREMCO.
- 2.10 That the parties resolve any discrepancies which may arise in relation to the material obligations of this agreement, which may be heard in various legal and/or arbitration processes.
- 2.11 That GREMCO cedes the mortgage priority interest corresponding to the price balance for the acquisition of "The Land Plot."
- 2.12 That TOWN HOUSE renounces their surface rights to "The Land Plot."

[initials]

[initials]

THREE: ON ACKNOWLEDGEMENT OF DEBT AND ACQUISITION OF ASSETS

ACKNOWLEDGEMENT OF DEBT

3.1 ACKNOWLEDGEMENT OF OWN DEBT:

By means of this instrument, GREMCO hereby acknowledges that it holds a debt to BNML and IBK in its capacity as Trustee of the Trust Fund Banco Nuevo Mundo en Liquidación, as its own debt, the sum of USD 23,297,106.89, an amount which makes up the **“ACKNOWLEDGED OWN DEBT,”** a total including capital, interest, expenses and penalties as of July 16, 2003, of which USD 12,476,295.27, i.e. 53.55%, corresponds to BNML and USD 10,820,811.62, i.e. 46.45%, corresponds to IBK.

The definitions and amounts which give rise to the aforementioned totals are contained in Exhibits No. 3.1 and 3.2, which make up a part of this agreement.

3.2 DEBT TO THIRD PARTIES:

The parties agree that GREMCO will assume, as sole debtor, all debt obligations to third parties, hereinafter **“DEBT TO THIRD PARTIES,”** in the amounts and under the terms and conditions contained in the following section. This assumption of obligations does not constitute a novation of the original debts, nor a substitution of debtors, and it does not affect in any way whatsoever the collection rights which BNML and IBK enjoy with regard to these third parties for the debts mentioned, under the terms and conditions originally agreed upon.

“DEBT TO THIRD PARTIES,” pursuant to payment calculation performed as of July 16, 2003, by IBK and BNML, which includes capital, expenses, and penalties, it comes to a total of USD 14,577,630.22, of which USD 5,998.835.08 corresponds to BNML and USD 8,578,795.15 corresponds to IBK. This debt is detailed in Annexes No. 3.3 and 3.4.

3.3 SETTLED DEBT:

By mutual agreement, the parties agree that the **“ACKNOWLEDGED OWN DEBT”** as well as the **“DEBT TO THIRD PARTIES”** which GREMCO assumes as sole debtor will be paid with the settled amount of USD 21,773,237.42, hereinafter **“THE SETTLED DEBT,”** which itself is made up of capital and interest specified in Annexes No. 4.1, 4.2, 4.3, and 4.4, of which USD 12,685.83, i.e. 58.26%, corresponds to BNML, and USD 9,087,393.56, i.e. 41.74%, corresponds to IBK.

3.4 It is hereby declared that under the terms of the **“ACKNOWLEDGED OWN DEBT,”** the **“DEBT TO THIRD PARTIES,”** and the **“SETTLED DEBT,”** the obligations which GREMCO maintains in favor of the Trust Fund Banco Nuevo Mundo en Liquidación, administered in trust by IBK, arising from the leasing operations No. 692 and No. 1052, and the debts of Corporación El Golf S.A. arising from the leasing operations No. 531, obligations which may be the basis of a future negotiation and, if applicable, incorporated into the present agreement with the approval of IBK, BNML, and GREMCO, which will be reflected by an addendum.

which must be signed by all parties with express indication of the modification of the percentages indicated above to those which correspond to the new amounts.

[* * *]

[initials]

[initials]

[* * *]

EIGHT: GUARANTEES AND TRUSTS:

MORTGAGE GUARANTEES:

- 8.1 GREMCO ratifies the following first ranking mortgages guarantees granted in favor of BNML (Banco Nuevo Mundo en Liquidación), which are extended to guarantee the payment of all debts covered by this document:
- 8.1.1. Mortgage constituted in favor of BNML for up to US\$14'942,088.96 over the plot of land "Punta del Sol", located in the Chorrillos District, granted by public deed of February 11, 2000 before Notary Public Javier Aspauza Gamarra, registered in entry 0-1 of File No 49058064 of the Registry of Real Estate Property of Lima, which was extended by public deed of December 4, 2000 before Notary Public Javier Aspauza Gamarra in order to guarantee the direct and indirect debts of Corporación El Golf S.A., and Fábrica S.A. GREMCO assumes the duty to register this last public deed and BNML accepts the extension of the mortgage. Also, it is hereby provided that this lien is constituted in favor of BNML for 55.20% and in favor of IBK (Banco Internacional del Perú S.A.A. – INTERBANK) for 44.80%.
- 8.1.2. Mortgage constituted in favor of BNML for up to US \$ 20,408,238.84 over the plots of land Parcel S-5, Parcel S-6, Parcel S-7 y Parcel C-3 all located in the Chaclayo district, granted by public deed of March 29, 2000 before Notary Public Javier Aspauza Gamarra, registered in entry 0-1 of Files No. 1120400 4, 11204005, 11204006 and 11204008 of the Registry of Real Estate Property of Lima, which was extended by public deed of December 4, 2000 before Notary Public Javier Aspauza Gamarra in order to guarantee the direct and indirect debts of Corporación El Golf S.A., and Fábrica S.A. GREMCO assumes the duty to register this last public deed and BNML accepts the extension

[initials]

[initials]

of the mortgage. Also, it is hereby provided that this lien is constituted in favor of BNML for 55.20% and in favor of IBK for 44.80%.

- 8.2. GREMCO and BNML, with acceptance and ratification from GREMCITEL, hereby leave without any effect the lifting of the mortgage guarantee done by public deed of December 4, 2000 before Notary Public Javier Aspauza Gamarra, only on the real estate property registered in File No. 42229997 of the Registry of Real Estate Property of Lima. In consequence, the parties restore the validity of the first mortgage granted by GREMCO on said property in favor of BNML for up to US \$9'022,769.04, granted by public deed of February 11, 2000 before Notary Public Javier Aspauza Gamarra, registered in entry D-2 of the previously named File, providing that the mortgage over the "Land Plot" (referring to "La Herradura") is granted in favor of BNML for 55.2% and in favor of IBK for 44.80%

All intangible rights described in section 8.10 related to "The Project" (referring to the real estate Project of La Herradura Costa Azul) are an integral part of the mortgage granted over the "Land Plot".

The Executive Committee, and, where applicable, the settlor, shall determine the parameters for contracting the insurance policies that will cover the constructions contemplated in "The Project" until their sale.

[* * *]

[initials]

[initials]