

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

Señor Notario:

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

### I.- AGENCIA DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA

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

### II- SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

II.1.- Para efectos de la Compraventa, suscribe la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, como organismo público ejecutor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con RUC N° 20131057823 y con domicilio para los efectos de este contrato en la Calle Chinchón N° 890 distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente de Operaciones, Sr. Franco Soria Palacios identificado con D.N.I. 25772991, designado con Resolución N° 132-2009/SBN y con las facultades conferidas mediante Resolución N° 067-2009/SBN-GG en adelante **SBN**;



### III.- CONSORCIO DHMONT & CG & M S.A.C.

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



## CAPÍTULO PRIMERO: ANTECEDENTES Y DEFINICIONES

### CLÁUSULA PRIMERA.-

#### Antecedentes

- 1.1 Con fecha 09 de abril de 2007, EL INVERSIONISTA presentó al amparo de la Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada, su reglamento y normas modificatorias la iniciativa privada denominada "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique", la misma que contemplaba el desarrollo de un proyecto inmobiliario en dos terrenos. El primero de ellos inscrito en la Partida Electrónica N° 42646350 (Continuación de la Ficha N° 340391) de propiedad de INDAER PERU S.A., en adelante EL INMUEBLE A. El segundo, de propiedad de la SBN inscrito en la Partida Electrónica N° 46624866, en adelante EL INMUEBLE B.
- 1.2 Mediante Acuerdo N° 420-09-2007-IP del 08 de mayo de 2007, adoptado por el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado (en adelante EL COMITÉ) se admitió a trámite la Iniciativa Privada "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique" (denominada en el presente contrato como "Proyecto Inmobiliario"), presentada por EL INVERSIONISTA.
- 1.3 Mediante Oficio N° 1116-2007-VIVIENDA/VMVU de fecha 03 de julio de 2007, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento manifestó que la ejecución del proyecto contemplado en la iniciativa privada resultaba de interés para los fines de su sector, por cuanto se enmarca dentro de los objetivos del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dado que permite el acceso a la población de menores recursos a una vivienda digna.
- 1.4 Mediante Acuerdo de EL COMITÉ N° 439-04-2007-Inmuebles de fecha 03 de julio de 2007, se declaró de Interés la iniciativa privada sobre el "Proyecto Inmobiliario" presentada por EL INVERSIONISTA.
- 1.5 Con fechas 13 y 14 de julio de 2007 se publicó el Resumen Ejecutivo de la Iniciativa Privada en el diario "Expreso" y en el diario oficial El Peruano respectivamente.



- 1.6 Mediante Oficio N° 203-2007-CPS-INM-PROINVERSIÓN de fecha 15 de agosto de 2007, se dispuso la no obligatoriedad para los terceros interesados de presentar cartas de compromiso de financiamiento firmes sino compromisos o intenciones de financiamiento emitidos por entidades financieras.
- 1.7 Mediante Oficio N° 211/2007/CPS-INM/PROINVERSIÓN de fecha 15 de agosto de 2007, se aprobó la precalificación de los terceros interesados, Urbi Propiedades S.A., GyM S.A. Contratistas Generales y Constructores Interamericanos SAC-BESCO S.A. en la Iniciativa Privada.
- 1.8 Con fecha 29 de agosto de 2007, EL INVERSIONISTA considerando que era la única empresa que había cumplido con los requisitos exigidos por el Comité interpuso recurso de nulidad contra el Oficio N° 211/2007/CPS-INM/PROINVERSIÓN, sustentándose en la supuesta contravención de los principios de legalidad e igualdad, al haberse aprobado indebidamente la precalificación de terceros interesados en la ejecución del proyecto.
- 1.9 Asimismo, con fecha 11 de setiembre de 2007, EL INVERSIONISTA interpuso recurso de apelación contra el Oficio N° 211/2007/CPS-INM/PROINVERSIÓN, en virtud del cual solicitó se declare la nulidad del referido acto de precalificación por haber sido emitido en contravención a los principios constitucionales del debido proceso, igualdad, imparcialidad y legalidad.
- 1.10 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN N° 201-01-2007 adoptado el 02 de octubre de 2007 se declaró la nulidad del Acuerdo 439-04-2007-IP adoptado por EL COMITÉ, por el cual se declaraba de interés la iniciativa privada. Asimismo, decretó la nulidad de los actos posteriores a la tramitación de la iniciativa privada, retrotrayendo el procedimiento hasta el momento anterior a la adopción del precitado Acuerdo de Interés.
- 1.11 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN N° 215-07-2008, adoptado en la Sesión de fecha 15 de enero de 2008, se declaró de no interés la Iniciativa Privada, considerando que la empresa INDAER, propietaria del Inmueble A, manifestó que el predio en cuestión ya no se encontraba disponible para la ejecución de la Iniciativa Privada presentada
- 1.12 Con fecha 17 de enero de 2008, EL INVERSIONISTA interpuso demanda de acción de amparo contra PROINVERSIÓN y el Procurador Público del Ministerio de Economía y Finanzas, al



considerar que el Acuerdo del Consejo Directivo 201-01-2007 de fecha 02 de octubre de 2007 y Oficios N° 203 y 211-2007-CPS-INM-PROINVERSIÓN de fechas 15 de agosto de 2007 y 27 de agosto de 2007 violaban su derecho constitucional.

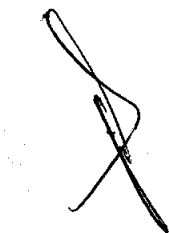
- 1.13 Mediante Resolución N° 01 de fecha 21 de enero de 2008, el 52° Juzgado Civil de Lima declaró improcedente liminarmente la demanda de amparo al considerar que la vía constitucional no era la idónea para reclamar.
- 1.14 Con fecha 31 de enero de 2008, EL INVERSIONISTA apeló la Resolución indicada en el Numeral precedente; la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Lima confirmó la Resolución de Primera Instancia.
- 1.15 Con fecha 25 de noviembre de 2008, EL INVERSIONISTA interpuso Recurso de Agravio Constitucional contra la referida Resolución de la Corte Superior.
- 1.16 Mediante Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 11 de mayo de 2009, el Tribunal Constitucional desestimó las sentencias dictadas por el Poder Judicial y resolvió:

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

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

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

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



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

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

- Declarar la nulidad de los actos administrativos contenidos en los Oficios Nos. 203 y 211-2007-CPS-INM-PROINVERSIÓN de fechas 15 de agosto de 2007 y 27 de agosto de 2007, respectivamente, así como el Acuerdo del Consejo Directivo 201-01-2007 de fecha 02 de octubre de 2007, así como los demás actos que se hubieren emitido para su ejecución.
- Declarar válido y subsistente el Acuerdo de EL COMITÉ N° 439-04-2007 de fecha 03 de julio de 2007, que declaró de interés la iniciativa privada.
- Asignar al Comité PRO VALOR la conducción del proceso.
- Instruir al Comité PRO VALOR para que continúe el procedimiento sólo con EL INVERSIONISTA y actúe conforme al Decreto Supremo N° 015-2004-PCM y su modificatoria.


1.20 Mediante Oficios Nos 12325-2009/SBN-GO de fecha 6 de noviembre de 2009 y 13484-2009/SBN-GO de fecha 30 de noviembre de 2009, la SBN comunicó a PROINVERSIÓN que los inmuebles materia de la Iniciativa Privada son de libre disposición del Estado y se encontraban libres de toda carga, cargo, gravamen o afectación fiduciaria, habiendo revertido el dominio de los mismos a favor del Estado, conforme se desprende de las




Partidas Electrónicas N° 42646350 (Continuación de la Ficha N° 340391) y N° 46624866 respectivamente.

- 1.21 Mediante Acuerdo N° 317-01-2009 de fecha 09 de diciembre de 2009, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN acordó, entre otros, aprobar la iniciativa privada y proceder a la adjudicación directa a favor de EL INVERSIONISTA, en atención a lo dispuesto por el literal b) del artículo 7 de la Ley 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada, así como su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2004-PCM y Decreto Supremo N° 013-2007-PCM.
- 1.22 Mediante Acuerdo N° 329-01-2010 de fecha 10 de febrero de 2010, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN acordó dejar sin efecto el Acuerdo PROINVERSIÓN N° 317-01-2009 adoptado en la Sesión del Consejo Directivo de fecha 09 de diciembre de 2009, manteniéndose válido y subsistente el Acuerdo PROINVERSIÓN N° 301-01-2009 adoptado por el Consejo Directivo en sesión de fecha 14 de agosto de 2009.

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

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

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

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

-  1.26 Mediante Carta N° 039-2010-GG de fecha 31 de marzo de 2010, EL INVERSIONISTA manifestó expresamente su conformidad respecto



de los valores determinados en el Informe Técnico de Tasación Valuación Comercial de Dos Terrenos de fecha 30 de marzo de 2010, efectuada por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- 1.27 Mediante ACUERDO PROINVERSIÓN N° 339-01-2010 de fecha 05 de abril de 2010, el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN declaró fundado el Recurso de Reconsideración interpuesto por EL INVERSIONISTA y en consecuencia válido y subsistente el Acuerdo PROINVERSIÓN N° 317-01-2009. Asimismo, dispuso, entre otros, que el Comité PRO VALOR reinicie las negociaciones con el inversionista.
- 1.28 En aplicación de la Ley N° 28059 y su Reglamento el Comité PRO VALOR de PROINVERSIÓN, ha llevado a cabo las negociaciones quedando establecidas en las mismas los elementos esenciales y no esenciales del Contrato.
- 1.29 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo adoptado en la Sesión de fecha 05 de mayo de 2010 se aprobaron entre otros la versión definitiva del Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles para el Desarrollo de Proyecto Inmobiliario con Compromiso de Inversión.

### Definiciones

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

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

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

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

Acreeador Financiero



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

### Anexos

Son los documentos que forman parte integrante del Contrato.

### Autoridad Gubernamental

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

### Comité PRO VALOR

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

### Compromiso de Inversión

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

### Contrato

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

### Contrato de Fideicomiso

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

### Contrato de Fideicomiso en Administración y Garantía

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

### Contrato de Desarrollo Inmobiliario

Es el contrato para el desarrollo de Proyecto Inmobiliario y la Construcción del Nuevo Aeródromo celebrado por EL INVERSIONISTA, el





Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones y PROINVERSIÓN.

#### Construcción de Nuevo Aeródromo

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

#### Declaratoria de Interés

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

#### Días

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

#### Entidades del Estado:

Son el conjunto de instituciones que participan en representación del Estado en los contratos surgidos como consecuencia de la Iniciativa Privada denominada "Mega Proyecto de Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique".

#### Estado

Es el Estado Peruano.

#### Expediente Técnico del Nuevo Aeródromo

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

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

#### Fecha de Cierre



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

#### Garantía de Fiel Cumplimiento

Es la carta fianza bancaria a ser entregada por EL INVERSIONISTA para garantizar las obligaciones asumidas por él en virtud del Contrato de Desarrollo Inmobiliario.

#### Iniciativa Privada

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

#### Leyes Aplicables

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

#### Partes

Son, conjuntamente el INVERSIONISTA, PROINVERSIÓN y la SBN.

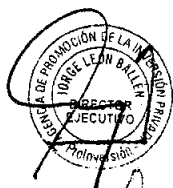
#### Proyecto Inmobiliario

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

### CAPÍTULO SEGUNDO: DEL ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN

#### **CLAUSULA SEGUNDA.- ALCANCES DE LOS PARTICIPACIONES**

2.1 **SBN** como organismo público ejecutor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento interviene formalizando la venta de activos cuya Iniciativa Privada fuera tramitada por PROINVERSIÓN respecto del INMUEBLE A e INMUEBLE B materia del presente contrato, en aplicación de Ley N° 28059 y su Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 015-2004-PCM. Asimismo, conforme expresamente lo establece el inciso i) del numeral 14.1 del artículo 14 de la Ley N° 29151, la SBN no es competente para emitir opinión técnica en los actos de disposición de predios de propiedad del Estado comprendidos en procesos de privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales."



- 2.2 **PROINVERSIÓN:** interviene en su calidad de ente promotor de la Inversión Privada y como consecuencia de haber reiniciado el procedimiento de la Iniciativa Privada en cumplimiento de la sentencia aludida en el Numeral 1.16 de los "Antecedentes", todo lo cual determinó la adjudicación directa del proyecto de la Iniciativa Privada a favor de EL INVERSIONISTA; así como la aprobación de los contratos que se derivan de dichos procedimientos.
- 2.3 **EL INVERSIONISTA:** actúa en el presente Contrato al habersele adjudicado directamente la ejecución del Proyecto de la Iniciativa Privada denominada "Mega Proyecto Techo Propio, Mi Hogar y Mi Vivienda Ciudad Sol de Collique", conforme a la Declaratoria de Interés y de acuerdo a lo ordenado por el Tribunal Constitucional mediante Sentencia de fecha 11 de mayo de 2009.

**CAPÍTULO TERCERO: FINES, OBJETO DEL CONTRATO Y BIENES INMUEBLES**  
**MATERIA DEL CONTRATO**

**CLÁUSULA TERCERA: FINES, OBJETO Y BIENES MATERIA DE TRANSFERENCIA**

- 3.1 Por el presente contrato, la SBN se obliga a transferir en propiedad a favor de EL INVERSIONISTA los siguientes bienes inmuebles:

3.1.1.- Inmueble constituido por el terreno que formó parte del Fundo Chacracerro, cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas constan inscritas en la Partida Electrónica N° 42646350 (continuación de la Ficha N° 340391) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en adelante **EL INMUEBLE A**, ubicado en Jr. Manuel González Prada Cuadra 11, Urbanización El Retablo III Etapa – Programa de Vivienda Las Chasquis, Zonal 07, Distrito de Comas.

3.1.2.- Inmueble constituido por el terreno que formó parte del Fundo Chacracerro, cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas constan inscritas en Partida Electrónica N° 46624866 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, en adelante **EL INMUEBLE B**, ubicado en Av. Estado de Israel (Ant. C), Urbanización El Álamo, Zonal 07, Distrito de Comas (que formo parte del Fundo Chacracerro).

- 3.2 Las partes declaran que las transferencias de los inmuebles objeto del Contrato se realizan a título oneroso y constituyen sólo un medio para satisfacer un único interés, el cual es cumplir con los objetivos de promover la participación del sector privado en proyectos para la construcción de viviendas de interés social, enmarcada en los objetivos del Plan Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda,



Construcción y Saneamiento, disposiciones municipales y la Declaratoria de Interés, lo cual se ejecutará conjunta e indefectiblemente en el INMUEBLE A y en el INMUEBLE B.

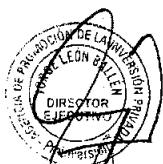
En tal sentido, la finalidad e interés último del presente contrato es la ejecución del proyecto inmobiliario a que se refiere el capítulo tercero, por lo que la transferencia de los inmuebles por sí sola no implica la satisfacción del objeto del presente Contrato, al tratarse de sólo una de las prestaciones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

En efecto, las partes dejan expresa constancia que EL INVERSIONISTA tiene a su cargo una obligación matriz frente al Estado peruano, constituida por la ejecución del "Compromiso de Inversión", el cual está compuesta por tres (3) prestaciones a su cargo:

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

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

b. En este sentido, en mérito del presente Capítulo EL INVERSIONISTA se obliga a pagar el precio de venta de los inmuebles, así como a ejecutar el "Proyecto Inmobiliario" y la Construcción del Nuevo Aeródromo de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y sus Anexos.



## CAPÍTULO CUARTO SOBRE LA COMPRAVENTA

### **CLÁUSULA CUARTA: CONDICIONES EN QUE SE REALIZA LA ENTREGA Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE LOS INMUEBLES**

- 4.1 EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B se venden y transfieren AD CORPUS, comprendiendo todo cuanto de hecho o por derecho les corresponde, sin reserva ni limitación alguna, incluyendo sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios, mejoras y demás inherentes al derecho que se transfiere.
- 4.2. EL INVERSIONISTA reconoce que la SBN no emite, ni está obligada a emitir u otorgar garantía alguna, respecto a la condición o al estado de los inmuebles materia de transferencia, salvo el saneamiento establecido por la legislación de la materia.
- 4.3 EL INVERSIONISTA como titular de la Iniciativa Privada reconoce y declara, haber efectuado por sí mismo o a través de terceros autorizados por él, los respectivos estudios concernientes a la situación del INMUEBLE A y el INMUEBLE B, tales como el análisis de los antecedentes registrales, con la diligencia considerada necesaria, a efectos de determinar la real y verdadera situación de EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B.

En tal sentido, PROINVERSIÓN, la SBN y EL INVERSIONISTA están de acuerdo en que, no serán admisibles ajustes posteriores a los precios de venta acordados en la Cláusula Quinta del presente Contrato, por cualquier causa, inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad de EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B.

Por consiguiente, EL INVERSIONISTA reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a la SBN, PROINVERSIÓN, al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y/o a cualquier entidad del Estado y en general a todo funcionario, como asesor, persona que preste servicios al Estado o entidad del Estado de la República del Perú, por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de EL INVERSIONISTA.

### **CLÁUSULA QUINTA .- DE LA FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA Y PRECIO DE VENTA PACTADO Y FORMA DE PAGO**



5.1 El precio de venta de cada inmueble fue determinado en el marco del proceso de iniciativa privada conforme a la tasación realizada por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, siendo los siguientes:

A. **Precio de Venta de EL INMUEBLE A.**- El precio de venta de dicho inmueble asciende a la suma total de S/. 28'800,707.67 (Veintiocho Millones Ochocientos Mil Setecientos Siete y 67/100 Nuevos Soles), el cual será cancelado por EL INVERSIONISTA, a la fecha de suscripción de la Escritura Pública que la presente minuta genere, por expresa instrucción de PROINVERSION, mediante un depósito en la Cuenta Moneda Nacional N° 0011-0347 0100029674-27 del Banco Continental de titularidad del "Fideicomiso Privado Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil", constituido por el INVERSIONISTA, según, el Contrato de Fideicomiso sin más constancia de dicho cumplimiento de pago que el comprobante de depósito emitido por dicha entidad bancaria, lo cual genera plenos efectos cancelatorios. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago será de cargo de EL INVERSIONISTA, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

B. **Precio de Venta de EL INMUEBLE B.**- El precio de venta de dicho inmueble asciende a la suma total de S/. 28'710,803.06 (Veintiocho Millones Setecientos Diez Mil Ochocientos Tres y 06/100 Nuevos Soles), el cual será cancelado por EL INVERSIONISTA, a la fecha de suscripción de la Escritura Pública que la presente minuta genere, por expresa instrucción de PROINVERSION mediante un depósito en la Cuenta Moneda Nacional N° 0011-0347 0100029674-27 del Banco Continental de titularidad del "Fideicomiso Privado Nuevo Aeródromo para la Escuela de Aviación Civil", constituido por el INVERSIONISTA, según el Contrato de Fideicomiso sin más constancia de dicho cumplimiento de pago que el comprobante de depósito emitido por dicha entidad bancaria, lo cual genera plenos efectos cancelatorios. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago será de cargo de EL INVERSIONISTA, incluidos los gastos y comisiones bancarias.



5.2 En la fecha de suscripción del presente Contrato, minuta y escritura pública simultáneamente, EL INVERSIONISTA recibe el INMUEBLE A y EL INMUEBLE B, por lo que la transferencia del riesgo se entiende válidamente producida.

5.3 Se deja expresa constancia que EL INMUEBLE B se encuentra parcialmente ocupado, de todo lo cual EL INVERSIONISTA tiene pleno conocimiento, por lo que asumirá, a su cuenta y costo la



desocupación efectiva del mismo a efectos de desarrollar oportunamente el compromiso de inversión asumido.

#### **CLÁUSULA SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA SBN**

6.1 Son obligaciones de la SBN las siguientes:

6.1.1 Suscribir cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral de EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B a nombre del INVERSIONISTA.

6.1.2 Entregar los formularios HR y PU, así como la Constancia de Pago de Arbitrios, y Constancia de No Adeudo, de los inmuebles objeto del contrato.

#### **CLÁUSULA SETIMA.- OBLIGACIONES DE EL INVERSIONISTA RESPECTO A LA TRANSFERENCIA DE LOS INMUEBLES**

7.1 Son obligaciones de EL INVERSIONISTA las siguientes:

7.1.1 Cumplir con el pago del precio de venta de EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B conforme a lo establecido en la Cláusula Cuarta y demás condiciones establecidas en el presente Contrato.

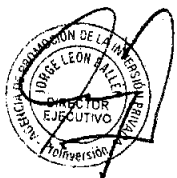
7.1.2 Suscribir cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral de EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B a su nombre.

7.1.3 Ejecutar el Proyecto Inmobiliario de acuerdo al Contrato de Desarrollo Inmobiliario y sus Anexos.

7.1.4 Construir un nuevo aeródromo para la Escuela de Aviación Civil, y obras complementarias, de acuerdo a los términos contenidos en el Contrato de Fideicomiso referido a la construcción del nuevo aeródromo y en sus anexos.

7.1.5 Destinar el INMUEBLE A y el INMUEBLE B, materia de transferencia, al desarrollo del Proyecto Inmobiliario declarado de interés, según lo pactado en el Contrato de Desarrollo Inmobiliario.

Una vez determinada el área de ejecución del Proyecto Inmobiliario conforme a la Resolución de aprobación de la Habilitación Urbana, EL INVERSIONISTA podrá disponer de las



áreas remanentes que correspondan conforme a la Declaratoria de Interés.

7.1.6 Ejecutar las obligaciones derivadas del Contrato de Desarrollo Inmobiliario, del Código Civil y de las derivadas de la buena fe y común intención de las partes que inspiran todos los contratos.

#### **CLÁUSULA OCTAVA.- CARGAS Y GRAVÁMENES**

8.1 La SBN declara que EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B se encuentran libres de todo gravamen, derecho real de garantía, medida judicial o extrajudicial, y en general, de todo acto o circunstancia que impida, prive o limite la libre disponibilidad, y/o el derecho de propiedad, posesión o uso del bien.

Sin embargo, la SBN se obliga al saneamiento por evicción, conforme a lo previsto en el artículo 1495 del Código Civil, a excepción de lo señalado en la cláusula 5.3.

No obstante la obligación de saneamiento de la SBN, se deja expresamente establecida que ello no influirá en el precio de venta pactado.

8.2 La SBN declara que, a la fecha de suscripción del presente Contrato, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, o de cualquier otra índole que pueda afectar a EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B, inscrita en el Registro de Predios o notificada. Asimismo, declara que no conoce que existan hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto.

En todo caso, EL INVERSIONISTA declara conocer toda la información relativa a EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B que son objeto de la presente compraventa, la cual estuvo bajo su estudio y dominio como impulsador de la iniciativa privada declarada de interés, según se señala en el Numeral 4.3 del presente Contrato.

#### **CLÁUSULA NOVENA: DE LA RESOLUCIÓN**

La resolución del presente contrato se registrará conforme a lo dispuesto en el Contrato de Desarrollo Inmobiliario, acordado entre el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, PROINVERSIÓN y EL INVERSIONISTA.





## CLÁUSULA DÉCIMA.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

10.1 La SBN declara que a la fecha no adeuda tributo alguno por concepto de Impuesto Predial correspondiente al año fiscal en curso por los inmuebles que se transfieren, debiendo EL INVERSIONISTA asumir los que se generen a partir de la fecha de suscripción del presente contrato de acuerdo a las normas del Decreto Supremo N° 156-2004-EF, Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal.

Respecto del Impuesto Predial, éste será de cargo de EL INVERSIONISTA a partir del 01 de enero de 2011.

10.2 La SBN declara que como dependencia del Gobierno Nacional, no está afecta al pago del Impuesto Predial ni otro impuesto municipal, correspondiendo a EL INVERSIONISTA efectuarlo a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

10.3 Es obligación de las Partes comunicar a la Municipalidad respectiva haber vendido y adquirido los Inmuebles, presentando las declaraciones juradas a que se refiere el Artículo 14° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

10.4 Las Partes declaran que cualquier pago por concepto de Contribución Especial de Obras Públicas a que se refiere el Artículo 62° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF, en relación a los Inmuebles, a los que se refiere este contrato, será de cuenta y cargo exclusivo de EL INVERSIONISTA, en concordancia con lo dispuesto en el Numeral 8.1 precedente.

10.5 El pago de impuesto de Alcabala, conforme lo establecido en el Artículo 25° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF, es de cargo exclusivo de EL INVERSIONISTA.

10.6 Se deja expresa constancia que, en este acto, la SBN hace entrega a EL INVERSIONISTA de los documentos correspondientes al Impuesto Predial del ejercicio 2010, así como Arbitrios y demás tributos municipales al mes de abril de 2010.

10.7 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia, propiedad o posesión de la SBN que EL INVERSIONISTA adquiere, serán de su exclusivo cargo.

## CLÁUSULA DECIMO PRIMERA.- DOMICILIO DE LAS PARTES



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

#### **CLÁUSULA DECIMO SEGUNDA.- INVALIDEZ PARCIAL**

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

#### **CLÁUSULA DECIMO TERCERA: GASTOS**

Todos los gastos, costos y tributos que pudiera originar la transferencia de los INMUEBLES A y B, así como el otorgamiento de la Escritura Pública a que de lugar la presente Minuta, los gastos notariales, registrales, incluyendo un testimonio de la Escritura Pública para EL INVERSIONISTA, EL MINISTERIO, el MTC, PROINVERSIÓN y LA SBN, sin excepción alguna, son de cargo de EL INVERSIONISTA.

#### **CLÁUSULA DECIMO CUARTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

##### **14.1 Ley Aplicable.**

Las Partes han negociado, redactado y suscrito el Contrato con arreglo a las Leyes Aplicables. Por tanto, expresan que el contenido, ejecución, conflictos y demás consecuencias que de él se originen, se regirán por la legislación interna del Perú, la misma que EL INVERSIONISTA declara conocer.



## 14.2 **Ámbito de Aplicación**

La presente cláusula regula la solución de controversias que se generen durante la vigencia del Contrato, incluyendo pero no limitándose a aquellas relacionadas con su validez, eficacia, resolución o sustitución.

## 14.3 **Criterios de Interpretación**

14.3.1 El Contrato se suscribe únicamente en idioma castellano. De existir cualquier diferencia entre cualquier traducción del Contrato y éste, prevalecerá el texto del Contrato en castellano. Las traducciones de este Contrato no se considerarán para efectos de su interpretación.

14.3.2 Los plazos establecidos se computarán en Días, meses o años según corresponda.

14.3.3 Los títulos contenidos en el Contrato tienen únicamente el propósito de identificación y no deben ser considerados como parte del Contrato, para limitar o ampliar su contenido ni para determinar derechos y obligaciones de las Partes.

14.3.4 Los términos en singular incluirán los mismos términos en plural y viceversa. Los términos en masculino incluyen al femenino y viceversa.

14.3.5 El uso de la conjunción disyuntiva "o" en una enumeración deberá entenderse que comprende exclusivamente a alguno de los elementos de tal enumeración.

14.3.6 El uso de la conjunción copulativa "y" en una enumeración deberá entenderse que comprende a todos los elementos de dicha enumeración o lista.

14.3.7 Para efectos de la aplicación de esta cláusula, sólo tendrán la condición de partes, aquellas definidas como tales en el presente Contrato.

## 14.4. **Renuncia a Reclamaciones Diplomáticas**

El INVERSIONISTA y cada uno de sus socios y/o accionistas renuncian de manera expresa, incondicional e irrevocable a cualquier reclamación



diplomática, por las controversias o conflictos que pudiesen surgir del Contrato.

**CLÁUSULA DECIMO QUINTA: DE LA FORMALIDAD A QUE ESTÁ SUJETO EL PRESENTE CONTRATO**

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

**CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: DE LA HIPOTECA**

Conforme a lo establecido en la Declaratoria de Interés, EL INVERSIONISTA al encontrarse obligado a ejecutar un proyecto inmobiliario sobre los inmuebles materia de transferencia requiere garantizar el financiamiento del proyecto inmobiliario mediante la intervención de una entidad financiera de Nivel A, en el presente caso será el Banco Continental.

Asimismo, a efectos de cautelar la ejecución total del proyecto inmobiliario así como el reembolso de lo financiado por la referida entidad financiera, EL INVERSIONISTA constituirá un Fideicomiso en Administración y Garantía mediante el cual aportará los inmuebles materia de transferencia, los cuales conjuntamente con los flujos dinerarios conformarán el patrimonio fideicometido.

En ese sentido, conforme al artículo 245° de la Ley General de Banca y Seguros la acción para anular la transmisión fideicomisaria caduca a los seis (06) meses en consecuencia durante periodo el referido patrimonio fideicometido no contara con la protección de ley.

En consecuencia, se reconoce que EL INVERSIONISTA se encuentra facultado a constituir una hipoteca, sobre EL INMUEBLE A y EL INMUEBLE B, a favor del Banco Continental a efectos de preservar el estatus jurídico de los predios durante el periodo de carencia aludido en el párrafo anterior, conforme a lo establecido en el proceso de iniciativa privada.

**CLÁUSULA DECIMO SÉPTIMA: GASTOS DEL PROCESO**

