

**FERTILIZANTES SINTETICOS S.A.**

Av. Nestor Gambeta Km. 4.7 Callao

Telef. : (51-14) 29-5848, (51-14) 64-1136

**CONTRATO COMPRA-VENTA**

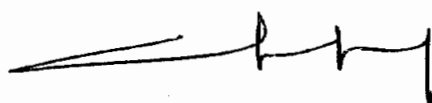
Señor Notario Público :

Sirvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de Compra - Venta, que celebran de una parte, **Fertilizantes Sinteticos S.A.**, quien en adelante se denominará **FERTISA** con RUC N° 10000572, domiciliada en Av. Néstor Gambeta Km. 4.7 Callao, representada por la Directora Sra. Carmen Gonzales Cueva Paredes, con L.E. N° 07859855 y por su Gerente General, Sr. Fernán Muñoz Rodriguez, con L.E. N° 07846828, debidamente facultados según acuerdo de Directorio N° 390-5-94 del 05 de octubre de 1994 que se insertará y, de la otra parte, **SUDAMERICANA DE FIBRAS S.A.** con RUC N° 10000564, con domicilio en Av. Nestor Gambetta 6815 Callao, representada por su Gerente General, Sr. Enrique Gubbins Bovet, con L.E. N° 09174048, debidamente facultados según poder otorgado en sesion de Directorio del 20 de julio de 1995, que actualmente se encuentra en trámite de inscripción registral, en los términos y condiciones que constan en las cláusulas siguientes :

**PRIMERA.- FERTISA**, es propietaria del inmueble compuesto de terreno, de una extensión de doscientos mil ochentiocho metros cuadrados, mas el dos por ciento del área del estado y uno por ciento de parques, que representa un total de doscientos seis mil noventiun metros cuadrados treinticuatro decímetros cuadrados, y con una área y linderos ubicado en la Avenida Nestor Gambeta s/n, Fundo Oquendo, frente al Km. 8 de la Carretera a Ventanilla, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao. que se describen a continuación:

Por el este colinda con la Avenida Néstor Gambeta, en una línea recta de doscientos treinticuatro metros lineales, que forma en su extremo norte un ángulo de noventa grados con el lindero del Fundo Marquez, ahora propiedad de la Fábrica Cogorno, en una recta de doscientos veintitres metros quince centímetros lineales y continua doblando en dirección norte, formando un ángulo interno de doscientos setenticinco grados cincuenticinco minutos en un tramo recto de cincuentiocho metros setenticinco centímetros lineales, formando en su extremo norte un ángulo de ciento once grados con la recta de doscientos sesentisiete metros cincuenta centímetros que constituye el lindero norte, con el fundo Marquez.




**FERTILIZANTES SINTETICOS S.A.**

Av. Nestor Gambeta Km. 4.7 Callao

Telef. : (51-14) 29-5848, (51-14) 64-1136

En el extremo oeste forma un ángulo interno de setentidos grados cincuenticinco minutos con una recta de cuatrocientos treintiocho metros lineales y en su extremo sur forma ángulo recto de noventa grados, doblando en dirección este.

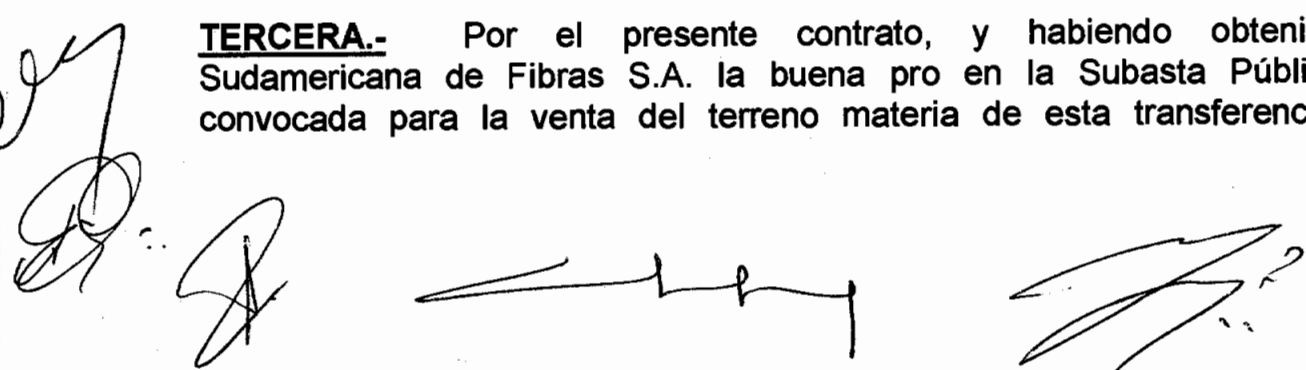
En lo que constituye el lindero sur, en una línea de tres tramos, el primero de doscientos seis metros lineales, continua en una línea de cincuenta metros lineales, y forma ángulo de ciento setenta grados diez minutos interno, con otra línea de cincuenta metros, continuando en una recta de ciento treintidos metros al termino de la cual continua en una curva de ciento nueve metros diecisiete centímetros que corresponde a un radio de sesentinueve metros cincuenta centímetros llegando al p.p situado en el extemo sur del lindero este del lindero constituido por la avenida Néstor Gambeta.

**FERTISA**, adquirió el dominio del inmueble antes descrito, en merito a la compra venta celebrada, con su anterior propietaria, Victoria Industrial S.A., mediante escritura pública de fecha 02 de abril 1980, otorgada ante el Notario Dr. Ricardo Ortiz de Zevallos Villaran, la transferencia de propiedad en favor de **FERTISA** corre inscrita en el asiento 1-C, ficha 42904 del Registro de la Propiedad inmueble del Callao.

**SEGUNDA.-** Mediante Resolución Suprema N° 082-93-PCM, se ratificó el Acuerdo adoptado por la Comisión de Promoción de la Inversión Privada por el cual se incluye a **FERTISA** en el proceso de promoción de la Inversión Privada a quien se refiere el Decreto Legislativo N° 674.

Por Acuerdo del Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada del 5 de julio de 1995, el CEPRI de **FERTISA** ordeno al Directorio de la mencionada **FERTISA** a proceder a la venta del inmueble referido en la cláusula anterior; por lo que el 10 de agosto de 1995, el Directorio de **FERTISA** acordó la venta del inmueble mediante Acuerdo N° 412-10-95; cuya copia se insertará en la Escritura que esta minuta origine. Así mismo, la Comisión de Promoción de la Inversión Privada (COPRI) mediante acuerdo Nro. 1515/95/DE/COPRI del 18 de julio de 1995 autorizó a **FERTISA** y a su CEPRI a celebrar la presente venta.

**TERCERA.-** Por el presente contrato, y habiendo obtenido Sudamericana de Fibras S.A. la buena pro en la Subasta Pública convocada para la venta del terreno materia de esta transferencia,



**FERTILIZANTES SINTETICOS S.A.**

Av. Nestor Gambeta Km. 4.7 Callao

Telef. : (51-14) 29-5848, (51-14) 64-1136

**FERTISA** le da en venta real y enajenación perpetua a Sudamericana de Fibras S.A., el inmueble descrito en la cláusula primera y, éste adquiere para si, en forma exclusiva, perpetua y definitiva dicho inmueble, con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, entre otros, los aires, entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres y demás, sin reserva ni limitación alguna.

**CUARTA.-** El precio de venta asciende a la suma de US\$ 3`110,000.00 (Tres millones ciento diez mil y 00/100 DOLARES NORTEAMERICANOS) y que resulta de la aplicación de la oferta económica presentada por SUDAMERICANA DE FIBRAS S.A. en la subasta pública la cual forma parte integrante del presente contrato como anexo, y que **FERTISA** declara recibir, sin más constancia de recepción que sus firmas puestas en este documento.

**QUINTA.-** **FERTISA**, se obliga a entregar el inmueble materia de la presente Compra - Venta a más tardar a las 24 horas de la firma del presente contrato, en las condiciones observadas en la tasación, a satisfacción de la empresa SUDAMERICANA DE FIBRAS S.A.

**SEXTA.-** Las partes contratantes declaran que entre el bien que mediante el presente documento se enajena y el precio pactado existe justa y perfecta equivalencia y, que si existiera alguna diferencia de mas o de menos, se hacen mutua gracia y recíproca donación, con excepción de lo establecido por el artículo 1577 del Código Civil, renunciando al ejercicio de toda acción o excepción, aduciendo error, dolo, lesión o violencia; dejándose constancia que la venta es "Ad Corpus".

**SETIMA.-** **FERTISA**, declara que sobre el inmueble que se vende no pesa carga, gravamen, hipoteca, censo, capellanía, procedimiento judicial o extrajudicial ni, en general carga o gravamen alguno que limite o restrinja su derecho de propiedad y libre disposición, obligandose en todo caso al saneamiento de evicción, conforme a lo dispuesto por los artículos 1491 y siguientes del Código Civil. Con excepción del proceso judicial iniciado por **FERTISA** contra CIPSA Complejo Industrial Pesquero Sacramento S.A., sobre reivindicación de una franja de terreno de aproximadamente 13,722.60 m2, que se tramita ante el Primer Juzgado Especializado en lo Civil del Callao Secretario Sr. J.Briceño N° 184-95 que el comprador declara conocer.



**FERTILIZANTES SINTETICOS S.A.**

Av. Nestor Gambeta Km. 4.7 Callao

Telef. : (51-14) 29-5848, (51-14) 64-1136

EL COMPRADOR declara que en su condición de postor en la Subasta Pública N° 01/95 convocada por el CEPRI-FERTISA para la subasta del terreno materia de Compra Venta ha sido plenamente informado mediante las Bases de dicha subasta así como mediante las respuestas efectuadas por el CEPRI FERTISA a las consultas formuladas por los distintos postores de la actual situación física y legal del inmueble materia de transferencia, razón por la que renuncia expresamente a la interposición de cualquier acción judicial o extrajudicial tendiente a invalidar la presente venta sea por diferencias de áreas registradas y/o útiles, existencia de procesos judiciales o cualquier otra causa, no pudiendo invocarse, en consecuencia falta de información o conocimiento respecto de la situación física y legal bien materia de transferencia. Forman parte del presente contrato como anexos las bases de la subasta pública y las respuestas a las consultas formuladas por los postores.

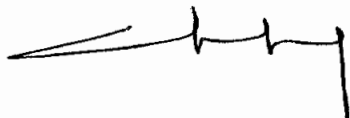
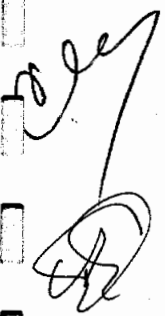
**OCTAVA.-** FERTISA pagará el Impuesto al VALor del Patrimonio Predial a que está afecto el inmueble materia de la venta por el periodo comprendido hasta el 31 de Diciembre de 1995. Con posterioridad a dicha fecha será de cuenta y cargo de EL COMPRADOR.

**NOVENA.-** Se deja constancia que los pagos de los impuestos, arbitrios, gabelas municipales o cualquier otra contribución o tributo que se adeude hasta la fecha de la suscripción de la escritura pública, son de cuenta y cargo exclusivo de FERTISA y, desde dicha fecha, de cuenta y cargo de El Comprador.

De acuerdo con los artículos 10 y 16 del Decreto Ley 776 el impuesto predial por el ejercicio 1995 es de cargo de FERTISA.

**DECIMA.-** Ambas partes convienen que cualquier controversia surgida en torno a la interpretación y/o ejecución de este contrato, será sometida al conocimiento y decisión de tres árbitros nombrados de común acuerdo, conforme a lo dispuesto por el Decreto Ley 25935, Ley General de Arbitraje.


**DECIMA PRIMERA.-** Todos los gastos que origine la elevación a escritura pública del presente contrato, así como los derechos notariales y registrales, el pago del Impuesto de Alcabala y un testimonio de la escritura pública para FERTISA, serán de cuenta de El Comprador.



**FERTILIZANTES SINTETICOS S.A.**

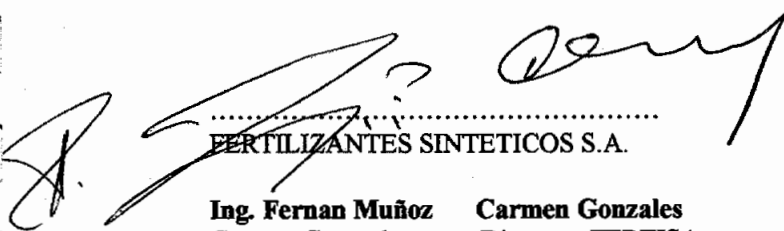
Av. Nestor Gambeta Km. 4.7 Callao

Telef. : (51-14) 29-5848, (51-14) 64-1136

**DECIMA SEGUNDA.-** El comprador declara conocer el proceso judicial seguido ante el primer Juzgado Especializado en lo civil del Callao, secretario Sr. Briceño, con número de expediente 184-95, entre la empresa FERTILIZANTES SINTETICOS S.A. Y COMPLEJO INDUSTRIAL PESQUERO SACRAMENTO S.A. - CIPSA - asumiendo los derechos y obligaciones, así como la responsabilidad económica que pudiera derivarse de la interposición de la demanda y de la reconve<sup>NCION</sup>, adquiriendo la titularidad de los derechos y pretensiones materia de proceso. 

Agregue usted, señor Notario, la introducción y conclusión de ley y pase los partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble para la inscripción de esta Compra-Venta.


Lima, 24 de Agosto de 1995



.....  
FERTILIZANTES SINTETICOS S.A.

**Ing. Fernan Muñoz**  
Gerente General

**Carmen Gonzales**  
Directora FERTISA



.....  
COMITE ESPECIAL DE PROMOCION  
A LA INVERSION PRIVADA

**Sr. Alfredo Celi**  
Miembro del CEPRI



.....  
SUDAMERICANA DE FIBRAS S.A.

**Sr. Enrique Gubbins Bovet**  
Gerente General