

CONTRATO DE COMPRA VENTA

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de Compraventa que celebran, de una parte el Ministerio de Defensa - Ejército del Perú, con Registro Único de Contribuyentes N° 20131369124, con domicilio en la Av. Boulevard S/N, Cuartel General del Ejército, San Borja, provincia y departamento de Lima, representado por el señor General de Brigada EP Pedro Arturo Chocano Ochoa, Jefe del Servicio de Ingeniería del Ejército, identificado con D.N.I. N° 43312333, nombrado por Resolución Suprema N° 522-2009-DE/EP/S.1a/1-1 de fecha 3 de diciembre de 2009, y debidamente autorizado para suscribir el presente instrumento mediante Resolución de Comandancia General del Ejército - RCGE N° 000728 del 11 de octubre de 2010, al que en adelante se le denominará **EL VENDEDOR**, y, de la otra parte, en proporciones iguales, las empresas GMV S.A., con Registro Único de Contribuyentes N° 20493040643, con domicilio en Av. Paseo de la República 4675, Surquillo, provincia y departamento de Lima y URBI PROPIEDADES S.A. con Registro Único de Contribuyentes N° 20384537007, con domicilio en Jirón Carlos Villarán 140, piso 18, Urbanización Santa Catalina, La Victoria, provincia y departamento de Lima, representadas por sus apoderados comunes, señor Rolando Ponce Vergara, identificado con D.N.I. N° 08187579 y señorita Ursula Consuelo Sánchez Gamarra, identificada con D.N.I. 10802939, debidamente facultados para firmar este contrato según obra en la Escritura Pública de Delegación de Facultades otorgada por GMV S.A. con fecha de fecha 21 de julio de 2010 y en la Sesión de Directorio de URBI PROPIEDADES S.A. de fecha 21 de julio de 2010, quienes conforman el Consorcio GMV-URBI constituido por Contrato de Consorcio de fecha 21 de julio de 2010, y a las que en lo sucesivo se les denominará **EL COMPRADOR**, bajo los términos y condiciones contenidos en las cláusulas que se indican más adelante.

A **EL VENDEDOR** y a **EL COMPRADOR** se les denominará conjuntamente como las Partes.

PRIMERA:

Mediante Decreto Legislativo N° 674 se promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado, cuyo objetivo es, entre otros, permitir la transferencia al Sector Privado de los activos de las empresas, organismos y entidades del Estado.

A través de la Ley N° 29006, se facultó al Ministerio de Defensa y a sus Órganos de Ejecución, a realizar actos de administración y disposición, a título oneroso, de los inmuebles de su propiedad que no resulten necesarios para el cumplimiento de su finalidad o no se encuentren considerados en sus planes estratégicos, destinando los recursos que se obtengan para los fines a que se refiere la citada Ley.

SEGUNDA:

- 2.1 Mediante Resolución Suprema N° 183-98-PCM se constituyó el Comité Especial encargado de llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada de diversos inmuebles de propiedad de empresas comprendidas en el proceso de promoción de la inversión privada.
- 2.2 Por Resolución Suprema N° 133-98-TR se amplió el encargo del Comité Especial constituido por Resolución Suprema N° 183-98-PCM, a fin de incluir en dicho encargo, la promoción de la inversión privada de los inmuebles de propiedad de los proyectos

especiales, organismos y otros proyectos que estén bajo responsabilidad de órganos estatales.

- 2.3 A través de la Resolución Suprema N° 444-2001-EF, modificada por Resolución Suprema N° 228-2002-EF, y por Resolución Suprema N° 009-2003-EF, se constituyó el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en Activos, Proyectos y Empresas del Estado encargado de llevar adelante los procesos de promoción de la inversión privada bajo los mecanismos y procedimientos establecidos en el Decreto Legislativo N° 674 y sus normas complementarias.
- 2.4 A través de la Resolución Suprema N° 177-2003-EF se dieron por concluidas las funciones del Comité Especial constituido mediante Resolución Suprema N° 183-98-PCM, encargando la conducción de los procesos de promoción de inversión privada en inmuebles de empresas, proyectos especiales, organismos y entidades del Estado a que se refiere la Resolución Suprema N° 183-98-PCM y la Resolución Suprema N° 133-98-TR, al Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Proyectos y Empresas del Estado constituido por Resolución Suprema N° 444-2001-EF modificada por Resolución Suprema N° 228-2002-EF y por Resolución Suprema N° 009-2003-EF.
- 2.5 Mediante Resolución Suprema N° 065-2006-EF, se dispuso que toda referencia normativa y administrativa al Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Proyectos y Empresas del Estado, deberá entenderse hecha al Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado.
- 2.6 El Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado, a que se refiere la Resolución Suprema N° 065-2006-EF, por encargo del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, convocó a los inversionistas interesados en participar en el proceso de promoción de la inversión privada a través de la modalidad de Venta en Subasta Pública del inmueble denominado Cuartel San Martín.
- 2.7 Mediante Resolución Suprema N° 036-2009-EF, se constituyó, entre otros, el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR.

Asimismo, se dispuso que el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado se mantendría en funciones hasta que se designe a la totalidad de los miembros de los Comités que se constituyeron a través de la resolución suprema a que se refiere el párrafo precedente.

- 2.8 Por Resolución Suprema N° 047-2009-EF, se designó a la totalidad de los miembros permanentes de los Comités Especiales de PROINVERSIÓN, entre ellos, a los integrantes del Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR.
- 2.9 Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, adoptado en su sesión de fecha 6 de mayo de 2009, se asignó al Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR, la venta de inmuebles.
- 2.10 A través de la Resolución Suprema N° 055-2009-EF, se dejó sin efecto la designación de los miembros del Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado.

TERCERA:

EL VENDEDOR, es propietario del inmueble sito en la Av. Del Ejército N° 1300 (esquina con la Calle Jorge Polar y Av. Gral. Córdova) distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, el mismo que se encuentra constituido por las manzanas 114, 115, 116, 118, 119, 120, 122 y 123 de la Urbanización Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas, corren inscritas en la Partida Electrónica N° 07001527 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima y Callao – Sede Lima.

CUARTA:

El Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado - PRO VALOR, organizó el proceso de Subasta Pública del inmueble descrito en la Cláusula Tercera, el mismo que se llevó a cabo, en Segunda Convocatoria, el 22 de julio de 2010, acto al cual se presentó como único Postor **EL COMPRADOR**. Luego de verificada su oferta económica y los documentos integrantes de la misma **EL COMPRADOR** fue declarado ganador por el monto ofertado de S/. 105'612,000.00 (Ciento Cinco Millones Seiscientos Doce Mil y 00/100 Nuevos Soles) otorgándosele la Buena Pro, según consta en el Acta de la Subasta Pública cuya copia forma parte integrante del presente contrato.

QUINTA:

Por el presente contrato **EL VENDEDOR** transfiere a favor de **EL COMPRADOR** la propiedad del inmueble descrito en la Cláusula Tercera del presente contrato, por el precio de S/.105'612,000.00 (Ciento Cinco Millones Seiscientos Doce Mil y 00/100 Nuevos Soles), que **EL VENDEDOR** declara haber recibido en su integridad a la firma de la presente minuta, en cancelación total del precio, sin más comprobante ni recibo que la firma de su representante legal en el presente documento.

En aplicación de la Resolución N° 033-96-SUNARP se declara que la sola entrega del importe ofertado que efectúa **EL COMPRADOR** produce efectos cancelatorios de pago.

SEXTA:

Las Partes declaran que entre el inmueble que se transfiere y el precio convenido existe la más justa y perfecta equivalencia y que si alguna diferencia hubiere, de más o de menos, que no es apreciada en estos momentos, se hacen de ella mutua gracia y reciproca donación, renunciando expresamente a cualquier acción o excepción tendiente a invalidar el presente contrato, ya que se entiende que la transferencia de propiedad del inmueble se realiza en la condición *ad corpus*, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 1577° del Código Civil, y en el estado en que se encuentra.

SÉTIMA:

La transferencia del inmueble objeto del presente contrato se efectúa sin reserva ni limitación alguna, comprendiendo sus aires, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde. La entrega del inmueble al comprador se llevará a cabo dentro de los diez (10) días calendario contados a partir del día siguiente de la fecha de suscripción del presente contrato, dejándose constancia de tal acto mediante la suscripción del acta de entrega respectiva.

OCTAVA:

- 8.1 **EL VENDEDOR** declara que a la fecha no adeuda tributo alguno por concepto de Impuesto Predial correspondiente al año fiscal en curso por el inmueble que se transfiere, debiendo **EL COMPRADOR** 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.
- 8.2 **EL VENDEDOR** declara que como dependencia del Gobierno Central no está afecto al pago del Impuesto Predial ni otro impuesto municipal, correspondiendo a **EL COMPRADOR** efectuarlo a partir de la fecha.
- 8.3 Es obligación de las Partes comunicar a la Municipalidad respectiva haber vendido y adquirido el inmueble, presentando las declaraciones juradas a que se refiere el Artículo 14° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF.
- 8.4 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 al inmueble a que se refiere este contrato, será de cuenta y cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**, en concordancia con lo dispuesto en el Numeral 8.1 precedente.
- 8.5 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 COMPRADOR**.
- 8.6 **EL COMPRADOR**, de conformidad con el Artículo 1317° del Código Civil, formula renuncia irrevocable a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él como justificación de incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones.
- 8.7 **EL COMPRADOR** declara conocer que la zonificación del inmueble que se transfiere, corresponde a la de Zona de Reglamentación Especial – Centro Empresarial, Cultural y de Convenciones (ZRE-CECC) acorde a lo dispuesto por la Ordenanza N° 1305, Ordenanza modificatoria del Plano de Zonificación de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana del Distrito de Miraflores, conformante del Área de Tratamiento Normativo III de Lima Metropolitana, aprobada por el Concejo Metropolitano de Lima en sesión ordinaria de fecha 22 de octubre de 2009, y publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 30 de octubre de 2009 (en adelante LA ORDENANZA). Asimismo, **EL COMPRADOR** declara conocer todos y cada uno de los alcances de LA ORDENANZA.
- 8.8 **EL COMPRADOR** se obliga a efectuar el diseño, financiamiento y ejecución integral de las obras viales descritas en LA ORDENANZA, conforme a lo previsto en su Disposición Final Única. Para dichos efectos, **EL COMPRADOR** deberá cumplir, además, con los parámetros previstos en los Artículos Tercero, Cuarto y Quinto de LA ORDENANZA.

NOVENA:

En la eventualidad que **EL VENDEDOR** comprobare que la Declaración Jurada, documentación e información entregada y/o proporcionada por **EL COMPRADOR** en su calidad de Postor que le permitió obtener la Buena Pro del inmueble en la Subasta Pública realizada sea falsa, **EL VENDEDOR** solicitará judicialmente la nulidad del presente contrato de compraventa conforme a lo establecido en los Artículos 201° y siguientes del Código Civil, sin perjuicio de las acciones penales a que hubiera lugar.

DÉCIMA:

10.1 En el supuesto caso de controversias respecto a la interpretación, aplicación y/o ejecución del presente contrato, las Partes procurarán resolver sus diferencias de común acuerdo.

10.2 En caso de no producirse acuerdo sobre los puntos controvertidos, las Partes resolverán las controversias mediante arbitraje estando a las normas dispuestas en el Decreto Legislativo N° 1071 que norma el Arbitraje, de conformidad con los reglamentos arbitrales del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima a cuyas normas, administración y decisión se someten las Partes en forma incondicional declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

DÉCIMA PRIMERA:

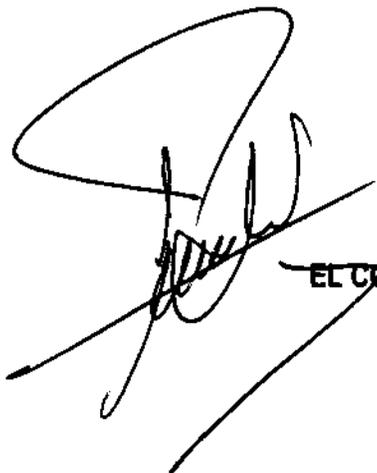
El presente Contrato se regirá por la legislación peruana. En todo lo no previsto en él se aplicará el Decreto Legislativo N° 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil, la Ley General de Sociedades, la legislación vigente sobre la Actividad Empresarial del Estado y los principios de buena fe contractuales.

DÉCIMA SEGUNDA:

Todos los gastos que origine la elevación a Escritura Pública del presente contrato y su inscripción en los Registros Públicos, así como dos (2) testimonios originales, uno para **EL VENDEDOR** y otro para PROINVERSIÓN, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.

Sírvase usted Señor Notario agregar las demás cláusulas de Ley y cursar los partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral correspondiente, para la inscripción de la transferencia.

Suscrito por las Partes en la ciudad de Lima a los 11 días del mes de octubre de 2010, en tres (3) ejemplares originales en señal de conformidad.



EL COMPRADOR



EL VENDEDOR



DANTE PUTCON SANCHEZ
ABOGADO
C.A.L. 31395