

## MINUTA

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de Compraventa que celebran, de una parte el **FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - FCR**, con Registro Único de Contribuyentes N° 20421413216, con domicilio en Jr. Bolivia N° 109, piso 24, Centro Cívico y Comercial de Lima, distrito, provincia y departamento de Lima, representado por la Oficina de Normalización Previsional en calidad de Secretaría Técnica de conformidad con el artículo 17° del Decreto Legislativo N° 817, debidamente representada por su Jefe señor Diego Alejandro Arrieta Elguera, identificado con D.N.I. N° 10474498, nombrado por Resolución Suprema N° 055-2011-EF, facultado en mérito al Acuerdo N° 04-2014 de la Sesión de Directorio N° 03-2014/FCR del 25 de julio de 2014, a la que en adelante se le denominará **LA VENDEDORA**, y, de la otra parte, la empresa **QUADRO'S INMOBILIARIA S.A.C.**, con Registro Único de Contribuyentes N° 20556563803, con domicilio en Jr. Manuel Del Pino N° 469, distrito, provincia y departamento de Lima, representada por su Gerente General, señor Juan Luciano Peña Quispe, identificado con D.N.I. N° 07457010, cuyas facultades obran inscritas en la Partida N° 13177446 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX de la Oficina Registral de Lima, que en lo sucesivo se denominará **EL COMPRADOR**, bajo los términos y condiciones contenidos en las cláusulas que se indican más adelante.

A **LA VENDEDORA** 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.

### 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 Mediante Resolución Suprema N° 010-2012-EF de fecha 8 de febrero de 2012, se resolvió modificar la conformación de los Comités Especiales de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, constituyéndose por esta norma legal el Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y Servicios Públicos Sociales, Minería, Saneamiento, Irrigación y Asuntos Sociales – PRO DESARROLLO.

**TERCERA:**

El Fondo Consolidado de Reservas Previsionales FCR es propietario del inmueble sito en Jr. Moquegua del N° 280 al 288, distrito, provincia y departamento de Lima, cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas, corren inscritas en las partidas del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, que constan en el Anexo N° 1 al presente contrato; el mismo que se encuentra bajo la administración de **LA VENDEDORA**.

Mediante Acuerdo N° 9-2009 de la Sesión de Directorio N° 7-2009/FCR de fecha 25 de setiembre de 2009, se facultó a la Secretaria Técnica del FCR a vender el inmueble denominado "California", sito en Jr. Moquegua del N° 280 al 284, distrito, provincia y departamento de Lima.

**CUARTA:**

El Comité de PROINVERSIÓN en Proyectos de Infraestructura y Servicios Públicos Sociales, Minería, Saneamiento, Irrigación y Asuntos Sociales - PRO DESARROLLO organizó la Subasta Pública y la llevó a cabo el 26 de junio del año en curso, a la cual se presentó como 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/. 5'610,001.00 (Cinco millones seiscientos diez mil uno 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 **LA VENDEDORA** transfiere a favor de **EL COMPRADOR** la propiedad del inmueble descrito en la cláusula tercera del presente contrato, por el precio de S/. 5'610,001.00 (Cinco millones seiscientos diez mil uno y 00/100 nuevos soles), que **LA VENDEDORA** declara haber recibido en su integridad a la firma de la presente minuta, en cancelación total del precio, sin más comprobante ni recibo que su firma 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 recíproca 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 ad-corpus y como está, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 1577º del Código Civil.

**SETIMA:** 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.

**OCTAVA:**

- 8.1 **LA VENDEDORA** declara que a la fecha no adeuda tributo alguno por 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 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.
- 8.3 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.
- 8.4 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**.
- 8.5 **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.

**NOVENA:**

Las Partes renuncian expresamente al fuero que pudiera corresponderles en razón de sus respectivos domicilios o de la ubicación del inmueble objeto del presente contrato, sometiéndose a la jurisdicción de un Tribunal Arbitral con domicilio en la ciudad de Lima.

Las Partes señalan sus domicilios en los lugares indicados en la introducción del presente Contrato. Cualquier comunicación o notificación deberá ser cursada a dichos domicilios por escrito. En caso de cambio de domicilio, para que el mismo tenga efecto y validez legal, deberá comunicarse a la otra parte por escrito con cargo de constancia de recepción, y a la mayor brevedad posible. En caso contrario cualquier comunicación hecha al anterior domicilio se entenderá válidamente efectuada y surtirá plenos efectos legales.

**DÉCIMA:**

En la eventualidad que **LA VENDEDORA** comprobase que la Declaración Jurada, documentación e información entregada y/o proporcionada por **EL COMPRADOR** en su calidad de Postor que le ha permitido obtener la Buena Pro del inmueble en la Subasta Pública realizada, sea falsa, **LA VENDEDORA** 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.

**DÉCIMO PRIMERA**

- 11.1 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.
- 11.2 En caso de no producirse acuerdo sobre los puntos controvertidos, las Partes resolverán las controversias mediante un Arbitraje de Derecho de un Tribunal Arbitral, designándose como entidad organizadora a la Cámara de Comercio de Lima, a cuyo Reglamento Arbitral y Estatuto las partes se someten expresamente.

- 11.3 El Tribunal Arbitral estará integrado por 3 árbitros, designados uno por cada parte y designando éstos al tercero quien lo presidirá, siendo de aplicación el Decreto Legislativo N°1071.
- 10.4 El Laudo Arbitral emitido será definitivo e inapelable, tiene el valor de cosa juzgada y se ejecuta como una sentencia.

**DECIMO SEGUNDA:**

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.

**DECIMO TERCERA:**

Todos los gastos que origine la elevación a Escritura Pública del presente contrato y su inscripción en los Registros Públicos, así como dos Testimonios, para **LA VENDEDORA** y para el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.

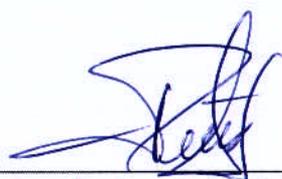
Sírvase usted Señor Notario agregar las demás cláusulas de Ley y cursar los partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral correspondiente, para la inscripción de la transferencia.

Suscrito por las Partes en la ciudad de Lima a los \_\_\_\_\_ en tres ejemplares originales en señal de conformidad.

en tres ejemplares

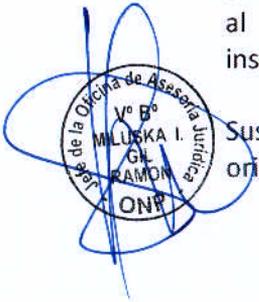
**POR EL COMPRADOR**

**POR EL VENDEDOR**

  
 Juan Luciano Peña Quispe  
 Quadro's Inmobiliaria S.A.C.

  
 Diego Alejandro Arrieta Elguera  
 Secretaría Técnica del FCR

  
**ROMULO MADUEÑO TAPIA**  
 ABOGADO  
 Reg. CAL 18733



## ANEXO N° 1

### Contrato de Compraventa del inmueble sito en Jr. Moquegua del N° 280 al 288, distrito, provincia y departamento de Lima

La Edificación consta de 7 pisos más Azotea y se encuentra inscrito en la Partida N° 07039829 (Tomo 858, Fojas 31 a 46) del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

Luego de las independizaciones efectuadas, el inmueble matriz ha quedado reducido a las áreas comunes y está inscrito en el Tomo 858, Fojas 35-46

#### Inmuebles Independizados:

##### Primer piso

Tienda Jr. Moquegua N° 280-282	Ficha N° 1610081	Partida N° 40557601
Tienda Jr. Moquegua N° 286-288	Ficha N° 1610082	Partida N° 40557628
Oficina Jr. Moquegua N° 284-101	Ficha N° 1610083	Partida N° 40557636
Oficina Jr. Moquegua N° 284-102	Ficha N° 1610084	Partida N° 40557644
Oficina Jr. Moquegua N° 284-103	Ficha N° 1610085	Partida N° 40557652
Oficina Jr. Moquegua N° 284-104	Ficha N° 1610086	Partida N° 40557660
Oficina Jr. Moquegua N° 284-105	Ficha N° 1610087	Partida N° 40557679
Oficina Jr. Moquegua N° 284-106	Ficha N° 1610088	Partida N° 40557687
Oficina Jr. Moquegua N° 284-107	Ficha N° 1610089	Partida N° 40557695
Oficina Jr. Moquegua N° 284-108	Ficha N° 1610090	Partida N° 40557709
Oficina Jr. Moquegua N° 284-109	Ficha N° 1610091	Partida N° 40557717
Oficina Jr. Moquegua N° 284-110	Ficha N° 1610092	Partida N° 40557725
Oficina Jr. Moquegua N° 284-111	Ficha N° 1610093	Partida N° 40557733
Oficina Jr. Moquegua N° 284-112	Ficha N° 1610094	Partida N° 40557741
Oficina Jr. Moquegua N° 284-113	Ficha N° 1610095	Partida N° 40557768

##### Segundo piso

Oficina Jr. Moquegua N° 284-201	Ficha N° 1610096	Partida N° 40557776
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-202	Ficha N° 1610097	Partida N° 40557784
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-203	Ficha N° 1610098	Partida N° 40557792
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-204	Ficha N° 1610099	Partida N° 40557806
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-205	Ficha N° 1610100	Partida N° 40557814
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-206	Ficha N° 1610101	Partida N° 40557822
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-207	Ficha N° 1610102	Partida N° 40557830
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-208	Ficha N° 1610103	Partida N° 40557849
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-209	Ficha N° 1610104	Partida N° 40557857
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-210	Ficha N° 1610105	Partida N° 40557865
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-211	Ficha N° 1610106	Partida N° 40557873
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-212	Ficha N° 1610107	Partida N° 40557881
Oficina Jr. Moquegua N° 284-213	Ficha N° 1610108	Partida N° 40557903

##### Tercer piso

Oficina Jr. Moquegua N° 284-301	Ficha N° 1610109	Partida N° 40557911
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-302	Ficha N° 1610110	Partida N° 40557938
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-303	Ficha N° 1610111	Partida N° 40557946
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-304	Ficha N° 1610112	Partida N° 40557954
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-305	Ficha N° 1610113	Partida N° 40557962
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-306	Ficha N° 1610114	Partida N° 40557970
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-307	Ficha N° 1610115	Partida N° 40557989
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-308	Ficha N° 1610116	Partida N° 40557997
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-309	Ficha N° 1610117	Partida N° 40558004
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-310	Ficha N° 1610118	Partida N° 40558012
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-311	Ficha N° 1610119	Partida N° 40558020
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-312	Ficha N° 1610120	Partida N° 40558039
Oficina Jr. Moquegua N° 284-313	Ficha N° 1610121	Partida N° 40558047
Oficina Jr. Moquegua N° 284-314	Ficha N° 1610122	Partida N° 40558055



#### Cuarto piso

Oficina Jr. Moquegua N° 284-401	Ficha N° 1610123	Partida N° 40558063
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-402	Ficha N° 1610124	Partida N° 40558071
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-403	Ficha N° 1610125	Partida N° 40558098
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-404	Ficha N° 1610126	Partida N° 40411577
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-405	Ficha N° 1610127	Partida N° 40411585
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-406	Ficha N° 1610128	Partida N° 40411593
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-407	Ficha N° 1610129	Partida N° 40411607
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-408	Ficha N° 1610130	Partida N° 40411615
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-409	Ficha N° 1610131	Partida N° 40411623
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-410	Ficha N° 1610132	Partida N° 40411631
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-411	Ficha N° 1610133	Partida N° 40411658
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-412	Ficha N° 1610134	Partida N° 40411666
Oficina Jr. Moquegua N° 284-413	Ficha N° 1610135	Partida N° 40411674
Oficina Jr. Moquegua N° 284-414	Ficha N° 1610136	Partida N° 40411682

#### Quinto piso

Oficina Jr. Moquegua N° 284-501	Ficha N° 1610137	Partida N° 40411690
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-502	Ficha N° 1610138	Partida N° 40411704
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-503	Ficha N° 1610139	Partida N° 40411712
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-504	Ficha N° 1610140	Partida N° 40411720
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-505	Ficha N° 1610141	Partida N° 40411739
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-506	Ficha N° 1610142	Partida N° 40411747
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-507	Ficha N° 1610143	Partida N° 40411755
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-508	Ficha N° 1610144	Partida N° 40411763
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-509	Ficha N° 1610145	Partida N° 40411771
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-510	Ficha N° 1610146	Partida N° 40411798
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-511	Ficha N° 1610147	Partida N° 40411801
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-512	Ficha N° 1610148	Partida N° 40411828
Oficina Jr. Moquegua N° 284-513	Ficha N° 1610149	Partida N° 40411836
Oficina Jr. Moquegua N° 284-514	Ficha N° 1610150	Partida N° 40411844

#### Sexto piso

Oficina Jr. Moquegua N° 284-601	Ficha N° 1610151	Partida N° 40411852
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-602	Ficha N° 1610152	Partida N° 40411860
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-603	Ficha N° 1610153	Partida N° 40411879
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-604	Ficha N° 1610154	Partida N° 40411887
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-605	Ficha N° 1610155	Partida N° 40411895
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-606	Ficha N° 1610156	Partida N° 40411909
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-607	Ficha N° 1610157	Partida N° 40411917
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-608	Ficha N° 1610158	Partida N° 40411925
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-609	Ficha N° 1610159	Partida N° 40411933
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-610	Ficha N° 1610160	Partida N° 40411941
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-611	Ficha N° 1610161	Partida N° 40411968
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-612	Ficha N° 1610162	Partida N° 40411976
Oficina Jr. Moquegua N° 284-613	Ficha N° 1610163	Partida N° 40411984
Oficina Jr. Moquegua N° 284-614	Ficha N° 1610164	Partida N° 40411992

#### Séptimo piso

Dpto. Jr. Moquegua N° 284-701	Ficha N° 1610165	Partida N° 40412018
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-702	Ficha N° 1610166	Partida N° 40412026
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-703	Ficha N° 1610167	Partida N° 40412034
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-704	Ficha N° 1610168	Partida N° 40412042
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-705	Ficha N° 1610169	Partida N° 40412050
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-706	Ficha N° 1610170	Partida N° 40412069
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-707	Ficha N° 1610171	Partida N° 40412077
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-708	Ficha N° 1610172	Partida N° 40412085
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-709	Ficha N° 1610173	Partida N° 40412093
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-710	Ficha N° 1610174	Partida N° 40412107
Dpto. Jr. Moquegua N° 284-711	Ficha N° 1610175	Partida N° 40412115

#### Azotea

Habitación Guardianía - azotea Jr. Moquegua N° 284 Ficha N° 1610176 Partida N° 40409920.