

CONTRATO DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Desarrollo Inmobiliario (en adelante el "Contrato") que celebran de una parte la empresa SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL, en adelante **SEPAPAL**, con RUC N° 20100152356, con domicilio para los efectos del presente Contrato en Autopista Ramiro Prialé N° 210, La Atarjea, El Agustino, provincia y departamento de Lima - Perú, debidamente representado por el Sr. Jorge José Barco Martínez, con DNI N° 10218302, en su calidad de Gerente General, debidamente facultado mediante poder inscrito en la Partida Electrónica N° 02005409, Asiento C000069, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima; y de la otra parte, **CONSORCIO MANTENIMIENTO Y OPERACIONES DEL PERÚ S.A.C.**, en adelante el **INVERSIONISTA**, con RUC N° 20524124808, con domicilio en Av. Jorge Basadre N° 310 - Dpto. 502, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima - Perú, debidamente representada por su Gerente General Sr. Luis Eduardo Celis Sánchez, identificado con Carné de Extranjería N° 000585249 y de su apoderada, Sra. Carolina De la Guerra Villarán, identificada con DNI N° 10222055, ambos con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12410032, Asiento C00001, del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima. A **SEDAPAL** y al **INVERSIONISTA** se les denominará conjuntamente las "Partes".

Interviene en el presente Contrato, los siguientes:

AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA, en adelante **PROINVERSIÓN** o el "Interviniente", con RUC N° 20380799643, con domicilio en Av. Paseo de la República N° 3361, Piso 9, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima - Perú, debidamente representada por su Director Ejecutivo Interino Sr. Gustavo Ricardo Villegas Del Solar, identificado con DNI N° 08192896, designado mediante Resolución de la Dirección Ejecutiva N° 069-2010 del 25 de junio de 2010, en su calidad de ente promotor de la inversión privada a cargo de la tramitación de la iniciativa privada que origina el presente contrato.

PRIMERA: ANTECEDENTES

1. Mediante Decreto Legislativo N° 1012 - Ley Marco de Asociaciones Público-Privadas para la generación de empleo productivo y dicta normas para la agilización de los procesos de promoción de la inversión privada.
2. Mediante Acuerdo Comité Saneamiento 593-04-2008-IP adoptado en la sesión N° 593 del 02 de diciembre del 2008 por el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado (en adelante EL COMITÉ) se admitió la solicitud de la Iniciativa Privada "Proyecto Los Portales de Breña (en adelante la IP) y se encargó a la Dirección de Proyectos -hoy Dirección de Asuntos Técnicos-comunique al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y a SEDAPAL para que de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1012, se pronuncien respecto a la IP.

La IP se propone ejecutar en el inmueble de propiedad de SEDAPAL ubicado en la Av. Venezuela 812-842-858A y Ay. Huaraz N° 360, distrito de Breña, en adelante **EL INMUEBLE**.



3. Con Oficios N°s. 189 y 190-2008/DE-DP/PROINVERSIÓN del 05 de diciembre de 2008, se solicitó opinión al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y a SEDAPAL sobre el interés y relevancia de la IP.
4. Con Oficio N° 097-2009-VIVIENDA-VMVU del 19 de enero de 2009 el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emitió conformidad al contenido del el Informe N° 6321-2008-VIVIENDA/VMVU/DNV que considera de interés y relevancia la ejecución y el desarrollo de la IP.
5. Con Carta N° 275-2009-GG del 16 de febrero de 2009, la Gerencia General de SEDAPAL informó que considera que debe declararse de interés la IP.
6. Con Oficio N° 066-2009-INC/DG del 20 de marzo de 2009, el Instituto Nacional de Cultura informó que la Comisión Nacional Técnica de Arquitectura y Urbanismo acordó levantar la presunción legal de patrimonio cultural de la Nación de EL INMUEBLE.
7. Con Oficio N° 594-2009/VIVIENDA-VMCS-DNC del 06 de mayo de 2009, la Dirección Nacional de Construcción del Viceministerio de Construcción y Saneamiento remitió el Informe Técnico de Tasación donde se establece que el valor comercial de EL INMUEBLE es de US\$ 1.385.933,05.
8. Mediante Acuerdo de Consejo Directivo de fecha 06 de mayo de 2009, el Consejo Directivo acordó asignar al Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Inmuebles y otros Proyectos del Estado – PRO VALOR, la Iniciativa Privada Proyecto “Los Portales de Breña”.
9. Mediante Acuerdo Comité Pro Valor 07-01-2009-Inmuebles adoptado en la Sesión N° 7 del 04 de junio del 2009 se aprueban modificaciones a la IP.
10. Con Oficio N° 68-2009/JP-INM-DAT/PROINVERSIÓN del 4 de junio del 2009, se remitió a EL PROPONENTE los alcances del Acuerdo indicado en el párrafo precedente.
11. Con Carta de fecha 05 de junio del 2009, EL PROPONENTE expresó su conformidad a las modificaciones propuestas.
12. Con Carta N° 1270-2009-GG del 1 de julio de 2009, SEDAPAL remitió una ampliación a las modificaciones aprobadas por Acuerdo Comité Pro Valor con fecha 4 de junio de 2009, adjuntando la Memoria Descriptiva y el costo que SEDAPAL considera como referencia para la Oficina de 1,000.00 m2 como parte de la compensación por la compra de EL INMUEBLE.
13. Con Oficio N° 1259-2009/VIVIENDA-VMVU del 14 de julio de 2009, el Viceministro de Vivienda de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite el Informe N° 227-2009-VIVIENDA/VMVU/DNV a través del cual el Director Nacional de Vivienda manifiesta que corresponde a SEDAPAL en su calidad de propietario del bien, aprobar la transferencia del inmueble estableciendo las condiciones y determinando el valor del mismo.
14. En dicho documento, precisan que se abstienen de expresar una opinión al respecto por las razones expuestas, reiterando el interés y relevancia de la




propuesta de IP, toda vez que se desarrolla en concordancia con los objetivos de este Sector.

15. Con Acuerdo Comité Pro Valor 13-03-2009-Inmuebles adoptado en la Sesión N° 13 del 16 de julio de 2009 se acordó dejar sin efecto el Acuerdo Comité Pro Valor 07-01-2009-Inmuebles y aprobar las modificaciones a la IP.
16. Mediante Oficio N° 081-2009/JP-INM-DAT/PROINVERSIÓN del 17 de julio de 2009 se informó al PROPONENTE sobre lo indicado en el numeral precedente, y se le solicitó su conformidad o disconformidad con las modificaciones propuestas, dándole el plazo de 15 días establecido en el marco legal vigente.
17. Con Carta de fecha 5 de agosto, recibida el 6 de agosto de 2009, el PROPONENTE expresó su conformidad con las modificaciones aprobadas por el Comité Pro Valor.
18. Mediante Oficio N° 93 y 94-2009/JP-INM-DAT/PROINVERSIÓN del 18 de agosto de 2009 se remitió a SEDAPAL y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, respectivamente, el proyecto de Declaración de Interés de la IP a fin que, conforme lo establece el marco legal vigente, nos alcancen su opinión al respecto.
19. Con Carta N° 1568-2009-GG del 24 de agosto de 2009, SEDAPAL remitió comentarios al proyecto, que no afectan el tenor del proyecto de la Declaración de Interés remitida, sin embargo, precisan la vigencia del Informe Legal N° 422-2009-EAL.

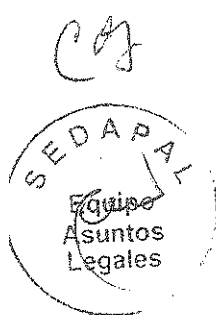
20. Mediante Oficio N° 1431-2009/VIVIENDA-VMVU del 26 de agosto de 2009, el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, informó que encuentra conforme la opinión contenida en el Informe N° 274-2009-VIVIENDA-VMVU-DNV de la Dirección Nacional de Vivienda donde expresa que no tiene objeciones con el contenido del Proyecto de Declaración de la IP.

21. Con fecha 26 de agosto de 2009, el Directorio de SEDAPAL en su Sesión N° 021-2009 aprobó el Proyecto de Declaración de Interés de la IP.

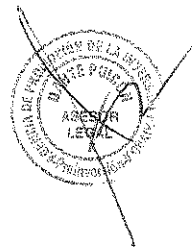
22. De conformidad con lo establecido en los artículos 15° y 16° del Decreto Legislativo N° 1012, con fecha 04 de setiembre de 2009 se publicó la Declaración de Interés en el diario oficial "El Peruano", en el diario "La República" y en la página web de PROINVERSIÓN, con la finalidad de que dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes de efectuadas las referidas publicaciones, pudiesen presentarse terceros interesados manifestando su interés en participar en la ejecución de la misma iniciativa privada o en la ejecución de un proyecto de inversión alternativo.

23. Vencido el plazo antes referido y no habiéndose presentado terceros interesados, el Consejo Directivo mediante Acuerdo adoptado en la Sesión de fecha 20 de enero, acordó lo siguiente:

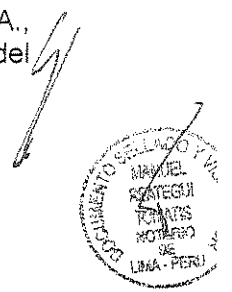
- i) Aprobar la iniciativa privada declarada de interés denominada Proyecto Los Portales de Breña presentada por el Consorcio Mantenimiento y Operaciones del Perú (integrado por las empresas: Olivier & Celis Ingenieros C.A., Mantenimiento y Operaciones L2K C.A.; y Mantenimiento y Operaciones del Perú S.A.C.)



Handwritten signature 'Alv'.



Handwritten signature.



- ii) Adjudicar directamente a favor del Consorcio Mantenimiento y Operaciones del Perú (integrado por las empresas: Olivier & Celis Ingenieros C.A., Mantenimiento y Operaciones L2K C.A.; y Mantenimiento y Operaciones del Perú S.A.C.) la ejecución de la IP.
- iii) Instruir a EL COMITÉ la negociación del contenido del respectivo Contrato de Compra Venta y de Desarrollo Inmobiliario conforme lo previsto en el Decreto Legislativo N° 1012 y sus normas complementarias.

24. Mediante Acuerdo Comité Pro Valor 44-03-2010-Inmuebles adoptado en la Sesión N° 44 del 26 de febrero de 2010, EL COMITÉ aprobó la ampliación del plazo de negociación de la versión definitiva de los contratos correspondientes a la IP, hasta el 23 de marzo de 2010.

25. Dentro del plazo establecido en el numeral 19.2 del artículo 19° del Decreto Supremo N° 146-2008-EF, SEDAPAL y el Consorcio Mantenimiento y Operaciones del Perú en su calidad de Partes, acordaron la versión definitiva del presente Contrato.

26. La versión definitiva del presente Contrato fue aprobada por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN en sesión del 16 de junio de 2010.

SEGUNDA: SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO

2.1 Para los efectos del presente Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitadamente del contexto en el que se encuentren.

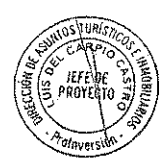
2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el numeral 2.1 de esta cláusula, el Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las Partes han expresado su voluntad y contraído sus obligaciones.

2.3 Los títulos de las cláusulas del Contrato han sido incluidos sólo a manera referencial y en este sentido, no afectarán la interpretación del mismo.

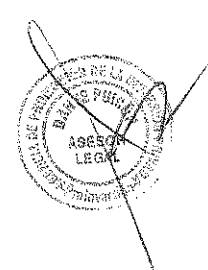
TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO

El presente Contrato tiene como objeto la ejecución del proyecto de desarrollo inmobiliario denominado "Los Portales de Breña" en un plazo de tres (03) años, contados a partir de la suscripción del presente contrato, a realizarse en el inmueble ubicado en Av. República de Venezuela N° 858-842-812 esquina Jr. Huaraz N° 360-386, Urbanización Chacra Colorada, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas, corren inscritas en la Partida Electrónica N° 12610674 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX Sede Lima.

El proyecto inmobiliario (construcción de un conjunto residencial) comprende un mínimo de 264 departamentos en el marco del Programa Mi Vivienda (o su equivalente) y la construcción de un nuevo local para la empresa SEDAPAL que deberá ejecutarse conforme a lo siguiente:



Mb



[Handwritten signature]



(i) Construcción de un Conjunto Residencial:

Doscientos sesenta y cuatro (264) departamentos en el marco del Programa Mi Vivienda (o su equivalente), con un área construida mínima de 75 m². El precio será entre 25 UIT y 50 UIT. Las características mínimas de la vivienda están contenidas en la Declaración de Interés y en la Iniciativa Privada.

Las características mínimas de la vivienda, basadas en el Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones vigente, para el sistema de construcción convencional, que deberán cumplir los departamentos del Proyecto serán las que se detallan a continuación:

Muros y Columnas	C
Techos	C
Pisos	E
Puertas y Ventanas	F
Revestimientos	F
Baños	D
Instalaciones Eléctricas y Similares	E

(ii) Construcción de un Centro de Atención y Recaudación para Grandes Clientes – “Nuevo Local” para SEDAPAL

- El Nuevo Local deberá ser entregado conforme a los requerimientos mínimos descritos en el Anexo N° 1 del presente contrato.
- El Nuevo Local tendrá como ingreso principal la Av. Venezuela e ingresos auxiliares por la Av. Huaraz.
- El Área total útil construida del nuevo local denominado Centro de Atención y Recaudación para Grandes Clientes será de 1,000.00 m². (Área total asignada – Área Común= 1,000.00 m²).
- El Nuevo Local considera como mínimo un número de veinte (20) estacionamientos techados.

CUARTA: OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA

- 4.1 **EL INVERSIONISTA** se compromete a cumplir con las obligaciones que le son inherentes, conforme a lo establecido por el presente contrato.
- 4.2 **EL INVERSIONISTA** se compromete a destinar el inmueble materia de la presente transferencia única y exclusivamente a los fines propuestos por la Iniciativa Privada denominada “Los Portales de Breña” y a lo establecido en la Declaración de Interés.
- 4.3 Ejecutar el proyecto de Desarrollo Inmobiliario, en un plazo de tres (03) años, contados a partir de la suscripción del presente contrato. En tal sentido, se



entenderá que el contrato ha sido cumplido y se procederá a emitir la respectiva conformidad, cuando:

La totalidad de los departamentos y el Nuevo Local se encuentren terminadas conforme a lo establecido en la Cláusula Tercera del presente contrato.

- a) Que la totalidad de los departamentos y el Nuevo Local estén independizadas y con declaratoria de fábrica inscritas en los Registros Públicos.
- b) Se levante cualquier hipoteca, carga o gravamen constituida sobre la totalidad del terreno vendido para la realización del proyecto de desarrollo inmobiliario y el Nuevo Local.
- c) Los departamentos sean vendidos dentro del Programa Mi Vivienda (o su equivalente).

4.4 Entregar a la suscripción del Proyecto de Desarrollo Inmobiliario, un cronograma de ejecución contractual.

Las Partes acuerdan que el Cronograma del Proyecto de Desarrollo Inmobiliario será reestructurado si por causas de fuerza mayor el **INVERSIONISTA** se viese en la imposibilidad de cumplir con los compromisos de inversión asumidos. En tal supuesto, **SEDAPAL** y el **INVERSIONISTA** deberán acordar por escrito el nuevo cronograma.

QUINTA: Garantía de fiel cumplimiento del Contrato de Desarrollo Inmobiliario

5.1 El **INVERSIONISTA** en mérito de la presente cláusula se obliga a cumplir lo siguiente:

A la suscripción del presente Contrato, el **INVERSIONISTA** entrega a **SEDAPAL** o a quien éste designe a su entera satisfacción, una carta fianza bancaria N° 10250835, solidaria, irrevocable, incondicional, renovable y de realización automática sin beneficio de excusión, emitida por el Banco Scotiabank a favor de **SEDAPAL** o a quien éste designe, por un monto de US\$ 150,000.00 (Ciento Cincuenta Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), en garantía de fiel cumplimiento del Contrato de Desarrollo Inmobiliario, así como de las demás obligaciones establecidas en el presente Contrato.

Dicha garantía deberá emitirse a favor de **SEDAPAL** o a quien designe.

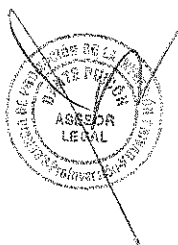
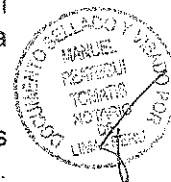
5.2 La Carta fianza deberá encontrarse vigente desde la suscripción del presente contrato de Compraventa hasta 30 (treinta) días posteriores al término del plazo de vigencia del presente contrato, es decir hasta que la culminación del proyecto Inmobiliario, de acuerdo a las condiciones establecidas en la Cláusula Cuarta.

5.3 Dicha garantía deberá ser renovada obligatoriamente cada año, en sus mismos términos y condiciones, y por la misma suma en que fue emitida originalmente. De no renovarse la Carta Fianza conforme a lo antes señalado, se procederá a la inmediata ejecución de la garantía, para lo cual bastará que **SEDAPAL** comunique el incumplimiento del **INVERSIONISTA** y solicite el honramiento de la garantía.

CM



Handwritten signature



Handwritten signature

Handwritten signature

SEXTA: Vigencia del Contrato

El presente contrato es vigente desde la fecha de suscripción del contrato que celebren las partes sobre los inmuebles descritos en la cláusula tercera del presente contrato hasta que el **INVERSIONISTA** cumpla con todas y cada una de las condiciones establecidas en el presente Contrato, inclusive la transferencia del **Nuevo Local** a **SEDAPAL** en un plazo máximo de tres (3) años.

El plazo de ejecución del proyecto podrá ser ampliado a solicitud del **INVERSIONISTA**, por causa de caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditado. **SEDAPAL** podrá rechazar la ampliación del plazo si comprueba que las causas invocadas no constituyen fuerza mayor ni caso fortuito.

SÉTIMA: Del domicilio de las partes

- 7.1 Las partes declaran como sus domicilios los indicados en la introducción del presente documento, siendo esos lugares donde deberán remitirse todas las comunicaciones o notificaciones que se cursen entre sí.
- 7.2 La modificación del domicilio de cualquiera de las partes solamente producirá efectos si es dentro de la ciudad de Lima y en tanto haya sido comunicada por escrito a la otra parte vía notarial, con una anticipación no menor de quince días calendarios a la fecha en que deba producirse el cambio de domicilio.
- 7.3 En caso no se cumpliera con cualquiera de los requisitos señalados en el párrafo anterior, el cambio de domicilio no surtirá ningún efecto y no será oponible a las partes. En este supuesto, todas las comunicaciones y notificaciones deberán remitirse al domicilio señalado en el encabezado del presente documento, considerándose válidas y eficazmente realizadas.

OCTAVA: Normas supletorias

Ambas partes acuerdan que en todo lo no previsto en el presente Contrato, se regirá supletoriamente por las normas del Código Civil y por la ley y normatividad aplicables en el Perú.

NOVENA: Solución de controversias

- 9.1 Todo litigio, controversia, desavenencia o reclamación resultante, relacionada o derivada de este acto jurídico o que guarde relación con él, incluidas las relativas a su validez, eficacia o terminación incluso las del convenio arbitral, serán resueltas por un Tribunal Arbitral mediante arbitraje de derecho, de conformidad con el reglamento del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú, a cuyas normas, administración y decisión se someten las Partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.
- 9.2 El Tribunal Arbitral estará conformado por tres (3) árbitros. Cada parte deberá nombrar a un árbitro. Una vez nombrados los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. Para efectos del nombramiento de los árbitros se estará a lo establecido en el reglamento del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú.



- 9.3 En caso que cualquiera de las Partes no designe a su árbitro, o habiendo sido los árbitros designados estos no se pusieran de acuerdo en la elección del tercer árbitro, el nombramiento del árbitro respectivo lo efectuará el Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú, de conformidad con su reglamento vigente.
- 9.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 9.5 Las Partes señalan que el laudo que se emita en el proceso arbitral será definitivo, inapelable y de cumplimiento obligatorio desde su notificación a las Partes.
- 9.6 Será de aplicación, en lo que resulte pertinente, las disposiciones contenidas en el Decreto Legislativo N° 1071 – Decreto Legislativo que norma el Arbitraje.

DÉCIMA: Gastos notariales y registrales.

Todos los gastos que origine la elevación a Escritura Pública del contrato y su inscripción en los Registros Públicos, así como un Testimonio, para **SEDAPAL** y **PROINVERSIÓN**, serán de cargo del **INVERSIONISTA**.

Agregue usted señor notario las cláusulas de Ley, efectúe los insertos correspondientes y curse los partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, para su debida inscripción.

Suscrito en tres ejemplares de igual tenor en la ciudad de Lima, a los 11 días del mes de marzo de 2011.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
SEDAPAL

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*
CONSORCIO MANTENIMIENTO Y OPERACIONES DEL PERÚ S.A.C.



[Handwritten signature]
PROINVERSIÓN

