

REPUBLICA DEL PERÚ



Agencia de Promoción de la Inversión Privada

**PRO
INVERSIÓN**

**CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA CON COMPROMISO DE
INVERSIÓN**

(Proyecto de Versión Final del Contrato)

**CONCURSO PÚBLICO
“PROCESO DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA DEL
PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN”**

Octubre - 2025

CONTENIDO

CLÁUSULA I: ANTECEDENTES Y REGLAS DE INTERPRETACIÓN.....	5
Antecedentes	5
Reglas de Interpretación.....	7
CLÁUSULA II: NATURALEZA JURÍDICA, OBJETO, MODALIDAD Y CARACTERÍSTICAS	9
Naturaleza Jurídica.....	9
Objeto y Modalidad	9
Características	10
CLÁUSULA III: EVENTOS A LA FECHA DE CIERRE	10
Declaraciones del DESARROLLADOR	10
Declaraciones de PRODUCE	12
Constataciones a la Fecha de Cierre.....	13
CLÁUSULA IV: VIGENCIA DEL CONTRATO DE OPCIÓN	14
Plazo del Contrato de Opción	14
Plazo máximo del Contrato de Opción	15
Suspensión del plazo para el cumplimiento de obligaciones.....	15
Procedimiento para la declaración de suspensión de obligaciones.....	15
Efectos de la declaración de suspensión de obligaciones.....	16
Prórrogas del plazo para el ejercicio de la opción	17
CLÁUSULA V: SOBRE EL TERRENO.....	17
El Terreno	17
Régimen del Terreno	20
Defensas posesorias.....	21
Devolución del Terreno o algunas Áreas del Terreno	22
CLÁUSULA VI: ETAPA PRE-OPERATIVA.....	23
Plazo del Etapa Pre-Operativa	23
Compromiso de Estudios en el Terreno a cargo del DESARROLLADOR	23
CLÁUSULA VII: ETAPA OPERATIVA.....	24
Plazo de la Etapa Operativa	24

Ejecución de la Opción de Compra para la Primera Etapa Operativa	25
Ejecución de la Opción de Compra para Segunda Etapa Operativa	27
Ejecución de la Opción de Compra para Tercera Etapa Operativa	29
Ejecución de la Opción de Compra para Cuarta Etapa Operativa.....	31
Ejercicio de Opción de Compra conjunta por las Áreas de Terreno de las Etapas Operativas	32
Excedentes del Pago de la Prima en relación a los gastos del proceso	33
Compromisos mínimos de inversión en la Etapa Operativa	33
Primera Etapa Operativa	33
Segunda Etapa Operativa	35
Tercera Etapa Operativa	36
Cuarta Etapa Operativa	37
CLÁUSULA VIII: RETRIBUCIÓN A PRODUCE	38
Prima de la Opción de Compra	38
Precio de Venta en cada Etapa Operativa	39
Modalidades del pago del Precio de Venta del Terreno	41
CLÁUSULA IX: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO	4443
CLÁUSULA X: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL.....	4544
CLÁUSULA XI: SUPERVISOR DEL CONTRATO	45
CLÁUSULA XII: FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO	46
CLÁUSULA XIII: TERMINACIÓN DEL CONTRATO	49
CLÁUSULA XIV: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	53
Ámbito de Aplicación	53
Leyes Aplicables.....	5453
Renuncia a Reclamaciones Diplomáticas	54
Plazo para iniciar los mecanismos de solución de controversias	54
Trato Directo	55
Convenio Arbitral.....	55
Reglas procedimentales del Arbitraje.....	5655
CLÁUSULA XV: PENALIDADES.....	5857
CLÁUSULA XVI: MODIFICACIONES AL CONTRATO	59

CLÁUSULA XVII: GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES.....	6059
CLÁUSULA XVIII: PARTICIPACIÓN DE MYPES.....	60
CLÁUSULA XIX: DOMICILIOS	60
Fijación	60
Cambios de domicilio	61
ANEXO 1: DEFINICIONES	62
ANEXO 2: DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.....	67
ANEXO 3: MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA CON COMPROMISO DE INVERSIÓN DE LAS ETAPAS OPERATIVAS	70
ANEXO 4: ENTIDADES FINANCIERAS AUTORIZADAS PARA EMITIR LAS GARANTÍAS DE FIEL CUMPLIMIENTO.....	71
ANEXO 5: FORMATO DE GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN (ETAPA OPERATIVA)	73
ANEXO 6: TABLA DE PENALIDADES.....	75

CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA CON COMPROMISO DE INVERSIÓN

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el Contrato de Opción de Compraventa con Compromiso de Inversión del Proyecto “Parque Industrial de Ancón” (en adelante “Contrato de Opción”), suscrito entre:

- i. El Estado de la República del Perú, representado por el Ministerio de la Producción (en adelante “PRODUCE”) con domicilio en _____, distrito de _____, Lima, debidamente representado por _____, identificado con DNI N° _____ según designación efectuada mediante Resolución Ministerial _____; y, de la otra parte,
- ii. _____ con RUC N° _____, con domicilio en _____ representado por _____ con DNI N° _____, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° _____ del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de _____ de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante el “DESARROLLADOR”).

En adelante toda referencia a PRODUCE y al DESARROLLADOR, de forma conjunta, se denominará “las Partes”.

CLÁUSULA I: ANTECEDENTES Y REGLAS DE INTERPRETACIÓN

Antecedentes

- 1.1 Por Acuerdo N° 002-2016 del Consejo Nacional de Desarrollo Industrial del 15 de febrero de 2016, se declaró la relevancia nacional del Proyecto Parque Industrial de Ancón (en adelante “Proyecto PIA” o “Proyecto”).
- 1.2 Por encargo del Ministerio de la Producción, el Consejo Directivo de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada (en adelante “PROINVERSIÓN”), en sesión de fecha 31 de mayo de 2016, acordó incorporar el Proyecto al proceso de promoción de la inversión privada a cargo de PROINVERSIÓN, bajo los mecanismos y procedimientos establecidos en el Decreto Legislativo N° 1224 y su Reglamento, estableciendo que la modalidad de promoción de la inversión privada en el Proyecto PIA será la indicada en el Literal a) del Numeral 31.1 del Artículo 31 referida a transferencia de activo, bajo la modalidad de Proyectos en Activos,

respecto del Terreno ubicado en el Distrito de Ancón, Provincia de Lima, Departamento de Lima.

- 1.3 Mediante Resolución Suprema N° 012-2016-EF publicada el 23 de junio de 2016, se ratifica el acuerdo adoptado por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN antes mencionado.
- 1.4 El Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, en sesión de fecha 12 de julio de 2016, aprobó el Plan de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto PIA.
- 1.5 Mediante Resolución Suprema N° 015-2016-EF publicada el 27 de julio de 2016, se ratificó el acuerdo adoptado por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN indicado en el párrafo precedente.
- 1.6 Mediante acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN N° 63-1-2018-CD adoptado en sesión de fecha 18 de setiembre de 2018, se modificó la constitución de los Comités Especiales de Inversiones de PROINVERSIÓN, modificándose mediante Acuerdo N° 65-1-2018-CD, la denominación de dichos Comités, entre ellos la del actual Comité Especial de Inversión en Proyectos de Educación, Salud, Justicia, Turismo, Inmuebles y Mercado de Capitales y Otros Sectores o empresas públicas – PRO SOCIAL +.
- 1.7 Mediante Decreto Legislativo N° 1362, vigente a partir del 31 de octubre de 2018, se aprobó el Decreto Legislativo que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos, norma que derogó al Decreto Legislativo N° 1224. El artículo 49 del Decreto Legislativo N° 1362 define los Proyectos en Activos y establece determinadas reglas aplicables a los mismos, sin perjuicio de la legislación vigente.
- 1.8 Mediante Decreto Supremo N° 240-2018-EF vigente a partir del 31 de octubre de 2018, se aprobó el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362 que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos, modificado por el Decreto Supremo N° 211-2022-EF y demás modificatorias.
- 1.9 Por Acuerdo del Comité PRO SOCIAL+ N° 106-1-2020- Parque Industrial de Ancón, adoptado en su sesión del 24 de diciembre de 2020, se aprobaron las Bases para el concurso del Proyecto PIA, el cual habiendo recibido conformidad mediante Resolución del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN N° 58-2020/DPP/IN.09 del 28

de diciembre de 2020, fue ratificado por Acuerdo N°104-1-2020-CD del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, adoptado en sesión de fecha 14 de enero de 2021.

- 1.10 El 18 y 19 de enero de 2021, se publicó la convocatoria a Concurso Público del Proyecto Parque Industrial de Ancón, en el Diario Oficial El Peruano y dos diarios de circulación nacional.
- 1.11 Mediante Circular N° ____ de fecha ____ de 2025, el Director del Proyecto comunicó a los Interesados la última versión del TUDO de las Bases del Concurso, que contiene todas las modificaciones sustanciales y no sustanciales a las Bases, aprobadas por las instancias pertinentes.
- 1.12 Por Acuerdo del Comité PRO SOCIAL+ N° ____ - ____ -2025-Parque Industrial de Ancón adoptado en su sesión del ____ de ____ 2025, se aprobó la Versión Final del presente Contrato de Opción, así como la actualización de la Versión Final de los Contratos de Compraventa con Compromiso de Inversión, aplicables a las diferentes Etapas Operativas. Mediante Resolución del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN N° ____-2025/DEP.89 del ____ de ____ de 2025, se dio conformidad al referido Acuerdo, el cual fue posteriormente ratificado por Acuerdo N° ____ - ____ -2025-CD del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, adoptado en sesión de fecha ____ de ____ de 2025.
- 1.13 Con fecha ____ de ____ 2025, el Comité PRO SOCIAL+, adjudicó la buena pro del Concurso a _____, quien ha acreditado el cumplimiento de las condiciones previstas en las Bases para proceder a la suscripción del presente Contrato de Opción.

Reglas de Interpretación

- 1.14 El Contrato de Opción deberá interpretarse como una unidad y en ningún caso sus Cláusulas deben interpretarse de manera independiente.
- 1.15 El Contrato de Opción:
 - a) Debe interpretarse de acuerdo con el principio de la buena fe.
 - b) Se suscribe únicamente en idioma español. De existir cualquier diferencia con alguna traducción, prevalecerá el texto del Contrato de Opción suscrito en español. Las traducciones del Contrato de Opción no tienen validez legal, ni se considerarán para su interpretación, y no serán vinculantes para

las Partes.

1.16 En el Contrato de Opción:

- a) Los términos que inician con mayúscula, ya sea en singular o plural, tienen los significados indicados en el Anexo 1 Definiciones.
- b) Los términos que inicien con mayúscula, ya sea en singular o plural, no definidos en el Anexo 1 u otras secciones del Contrato de Opción, tendrán los significados que se les atribuyen en las Leyes y Disposiciones Aplicables, las Bases o el significado que se les dé a los mismos en atención a su función y uso en el curso normal de las operaciones en el Perú.
- c) Toda referencia efectuada a “Anexos”, “Apéndices”, “Cláusulas”, “Secciones”, “Numerales” o “Literales”, se deberá entender efectuada a los “Anexos”, “Apéndices”, “Cláusulas”, “Secciones”, “Numerales” o “Literales” del Contrato de Opción, respectivamente, salvo indicación expresa en sentido contrario.
- d) Todos los Anexos y Apéndices del Contrato de Opción forman parte de este.
- e) Los títulos han sido incluidos con fines referenciales, solo para efectos de sistematizar la exposición, por lo que no deben ser considerados como una parte de este que limite o amplíe su contenido, ni para determinar los derechos u obligaciones de las Partes.
- f) Los términos en singular incluirán los mismos términos en plural y viceversa. Los términos en masculino incluyen al femenino y viceversa.
- g) El uso de las disyunciones “o” o “u” en una enumeración deberá entenderse que comprende a uno o varios de los elementos de tal enumeración.
- h) El uso de las conjunciones “y” o “e” en una enumeración deberá entenderse que comprende a todos los elementos de dicha enumeración o lista.
- i) Los plazos se computan de acuerdo con lo establecido en el Artículo 183 del Código Civil.

- j) Todas las obligaciones a cargo del DESARROLLADOR previstas en el Contrato de Opción y en las Leyes y Disposiciones Aplicables son a su cuenta, costo y riesgo.

1.17 En caso se presente alguna discrepancia o ambigüedad en la interpretación del Contrato de Opción se debe seguir el siguiente orden de prelación para resolver dicha situación:

- a) El Contrato de Opción y sus modificatorias y los Contratos de Compraventa;
- b) Las Circulares del Concurso; y,
- c) Bases.

CLÁUSULA II: NATURALEZA JURÍDICA, OBJETO, MODALIDAD Y CARACTERÍSTICAS

Naturaleza Jurídica

2.1. El Proyecto PIA se desarrolla bajo los mecanismos y procedimientos establecidos en el Decreto Legislativo N° 1362, indicado en el Acápito 1) del Numeral 49.2 del Artículo 49 referido a la transferencia de activo, bajo la modalidad de Proyecto en Activos.

Objeto y Modalidad

2.2. Por el presente Contrato de Opción, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 1419 del Código Civil, PRODUCE otorga la opción de compra a favor del DESARROLLADOR, para la adquisición del Terreno de titularidad de PRODUCE inscrito en la Partida N° 13409092 del Registro de Predios de Lima. El DESARROLLADOR está facultado a adquirir Áreas del Terreno mediante la suscripción de un máximo de cuatro (4) Contratos de Compraventa con Compromiso de Inversión para el desarrollo del Proyecto que se ejecutará hasta en cuatro (4) etapas, conforme a lo previsto en el presente Contrato.

2.3. El DESARROLLADOR tendrá la facultad de optar por la celebración de los respectivos Contratos de Compraventa con Compromiso de Inversión cuando se cumplan las condiciones previstas en la Cláusula VI y Cláusula VII, según corresponda.

Características

- 2.4. Sin perjuicio de la multiplicidad de actividades y prestaciones en que se divide el objeto del Contrato de Opción, este es de naturaleza unitaria y responde a una causa única.
- 2.5. El Contrato de Opción es un contrato preparatorio, de prestaciones a cargo del DESARROLLADOR, de tracto sucesivo y de ejecución continua.

El Proyecto se ejecutará como un Proyecto en Activos conforme a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1362. En razón de ello, el DESARROLLADOR acepta y reconoce, que los riesgos asociados al Proyecto recaen de manera exclusiva en su integridad en el DESARROLLADOR y que, por tanto, todas las aprobaciones, no objeciones, conformidades, opiniones o similares, tácitas o expresas, emitidas por PRODUCE, sean o no vinculantes, no implican el relevamiento de las responsabilidades del DESARROLLADOR, conforme a lo establecido en el Contrato de Opción; no implicando, bajo ninguna circunstancia, la transferencia de riesgo alguno a PRODUCE.

CLÁUSULA III: EVENTOS A LA FECHA DE CIERRE

Declaraciones del DESARROLLADOR

- 3.1. El DESARROLLADOR garantiza, a la Fecha de Cierre y durante el plazo del Contrato de Opción, según sea aplicable, la veracidad de las siguientes declaraciones:
 - a) Que está debidamente autorizado y tiene capacidad de asumir las obligaciones que le corresponden como consecuencia de la celebración del presente Contrato de Opción habiendo cumplido con todos los requisitos necesarios para formalizar el mismo.
 - b) Que no es necesaria la realización de otros actos o procedimientos por parte del DESARROLLADOR para autorizar la suscripción y cumplimiento de las obligaciones que le correspondan conforme al presente Contrato de Opción.
 - c) Que no tiene impedimento legal para contratar y no lo ha tenido tampoco durante el desarrollo del concurso conforme lo previsto en el Artículo 29 del Decreto Legislativo N° 1362 o normas que lo modifiquen o sustituyan, o cualquier otro impedimento contenido en una norma con rango de ley.

- d) Que tanto él como sus socios, accionistas u otros análogos, renuncian de manera expresa, incondicional e irrevocable a cualquier reclamación diplomática por las controversias o conflictos que pudiesen surgir del presente Contrato de Opción.
- e) Que toda la información, declaraciones, certificaciones y, en general, todos los documentos presentados en los Sobres N° 1, N° 2 y N° 3 durante la etapa del Concurso son veraces y permanecen vigentes.
- f) Que no existen en su contra, acciones, juicios, arbitrajes u otros procedimientos legales en curso, ni sentencias, ni decisiones de cualquier clase no ejecutadas, que tengan por objeto prohibir o de otra manera impedir o limitar el cumplimiento de los compromisos u obligaciones contemplados en este Contrato de Opción.
- g) Que ha visitado el Terreno y tiene conocimiento de su estado y de su situación jurídica y que, asimismo, conoce que el Terreno fue utilizado como campo de entrenamiento e instrucción militar, habiendo tenido acceso durante la etapa de Concurso a los estudios y trabajos realizados para la limpieza de pertrechos militares de la superficie de dicho Terreno; encontrándose conforme, motivo por el cual suscribe el presente Contrato de Opción.
- h) Que, por el mérito de la suscripción del Contrato de Opción, el DESARROLLADOR toma posesión del Terreno para la ejecución del Contrato de Opción, teniéndose por entregado el Terreno sin requerirse de acto simultáneo o posterior alguno para ello.
- i) Que el DESARROLLADOR declara que ni él, ni sus accionistas o participacionistas, socios o Empresas Vinculadas, ni cualquiera de sus respectivos directores, funcionarios o integrantes de los órganos de administración, empleados, ni ninguno de sus asesores, representantes, apoderados o agentes, han incurrido o intentado incurrir en actos de corrupción de ningún tipo, ni han pagado, ofrecido, negociado o efectuado, ni intentado ni intentarán en el futuro pagar, ofrecer, negociar o efectuar, directa o indirectamente, ningún pago, beneficio, incentivo o comisión ilegal a alguna autoridad relacionada al otorgamiento de la buena pro del Concurso del Proyecto, a la suscripción del Contrato de Opción o a la ejecución del Contrato de Opción.

- j) Que el DESARROLLADOR deja constancia que los contratos que celebre con terceros no serán oponibles a PRODUCE.
- k) Que el DESARROLLADOR reconoce y acepta que (i) PRODUCE no garantiza, expresa ni implícitamente, la integridad, fiabilidad, exactitud o veracidad de la información, verbal o escrita, suministrada durante el Concurso, o de cualquier otro modo; y (ii) PRODUCE y sus representantes, agentes, asesores o dependientes no tendrán responsabilidad alguna por la integridad, fiabilidad, exactitud o veracidad de tal información o por el uso que el DESARROLLADOR pueda haberle dado.
- l) Que el DESARROLLADOR reconoce y acepta que (i) PRODUCE no está obligado a actualizar la información, verbal o escrita, suministrada durante el Concurso, o de cualquier otro modo; y, (ii) PRODUCE, sus representantes, agentes, asesores o dependientes no tendrán responsabilidad alguna por la falta de actualización o alcance de tal información.
- m) Que la empresa o empresas especializadas que ejercerán las funciones del Supervisor, los integrantes del consorcio Supervisor o, en ambos casos, su respectivo personal operativo o directivo que esté involucrado en las actividades de supervisión del Contrato de Opción (i) no le prestarán servicios durante la vigencia del Contrato de Opción ni durante un (1) año posterior al término de la vigencia de su contrato de supervisión y, asimismo que, (ii) durante los últimos dos (02) años previos a su contratación, no le han prestado, directa o indirectamente, cualquier tipo de servicio vinculado al Proyecto, ni al DESARROLLADOR ni a sus accionistas, participacionistas, socios o Empresas Vinculadas, en el Perú o en el extranjero.
- n) Que, si luego de la suscripción del Contrato de Opción se demostrara la falsedad de algunas de las declaraciones señaladas, el Contrato de Opción terminará por causas atribuibles al DESARROLLADOR, debiéndose proceder con arreglo a las disposiciones de la Cláusula XIII.

Declaraciones de PRODUCE

- 3.2. PRODUCE garantiza al DESARROLLADOR, a la Fecha de Cierre y durante el plazo de vigencia del Contrato de Opción, según sea aplicable, la veracidad de las siguientes declaraciones:

- a) Que está debidamente autorizado, conforme a las Leyes y Disposiciones Aplicables, para actuar en el presente Contrato de Opción.
- b) Que ninguna otra acción o procedimiento, por parte de PRODUCE es necesaria para autorizar la suscripción de este Contrato de Opción.
- c) Que no existen Leyes o Disposiciones Aplicables vigentes que le impidan el cumplimiento de sus obligaciones emanadas de este Contrato de Opción ni existen acciones, juicios, investigaciones, litigios o procedimientos en curso ante órgano jurisdiccional, tribunal arbitral o Autoridad Gubernamental, sentencias, laudos o decisiones de cualquier clase no ejecutadas, que prohíban, se opongan o, en cualquier forma, impidan la suscripción o cumplimiento de los términos de este Contrato de Opción.
- d) Que cuenta con la libre disponibilidad del Terreno, es decir, no existen ocupantes, invasores o similares, que limiten la inmediata ocupación del mismo.
- e) Que ha cumplido con todos los actos administrativos, requisitos, exigencias y obligaciones a su cargo, para celebrar este Contrato de Opción y para dar debido cumplimiento a sus estipulaciones.
- f) Que no existen pasivos, obligaciones, o contingencias administrativas, laborales, tributarias, judiciales o legales, que de alguna manera puedan afectar el uso del Terreno o, el derecho al ejercicio de las Opciones de Compra u otros.
- g) Que durante la vigencia del Contrato de Opción no otorgará cesión o licencia que afecte la opción otorgada al DESARROLLADOR en virtud de este.
- h) Que no realizará actos que impidan u obstaculicen la ejecución de las prestaciones por parte del DESARROLLADOR, contenidas en el Contrato de Opción.

Constataciones a la Fecha de Cierre

3.3. El DESARROLLADOR, a la Fecha de Cierre, ha cumplido con lo siguiente:

- a) Entregar el testimonio de la escritura pública de constitución social y estatuto del DESARROLLADOR, con la constancia de inscripción registral, a

fin de acreditar: (i) que es una persona jurídica válidamente constituida en el Perú, de acuerdo con las Leyes y Disposiciones Aplicables, cuyo objeto social se circunscribe, exclusivamente, a la ejecución de las actividades previstas en el Proyecto PIA; y, (ii) que cuenta por lo menos con los mismos socios, accionistas o participacionistas o, integrantes del Consorcio, que el Adjudicatario mantenía a la fecha de adjudicación de la Buena Pro.

- b) Acreditar la inscripción, en la oficina registral correspondiente, de los poderes del representante legal del DESARROLLADOR que suscribirá el Contrato de Opción en su nombre y representación.
- c) Entregar copia legalizada notarialmente de los documentos donde conste que sus órganos internos competentes han aprobado el Contrato de Opción.
- d) Entregar copia legalizada notarialmente de los asientos del libro de matrícula de acciones, o documento equivalente, en donde conste la conformación del accionariado o de las participaciones del DESARROLLADOR.
- e) Entregar la declaración jurada actualizada, conforme al formato del Anexo 5 de las Bases “Declaración Jurada de Inexistencia de Impedimentos”, suscrita por los accionistas o participacionistas del DESARROLLADOR.
- f) Realizar el Pago de la Prima, según lo establecido en la Cláusula VIII.

3.4. PRODUCE, en la Fecha de Cierre, cumple con:

- a) Entregar al DESARROLLADOR el Contrato de Opción debidamente suscrito.
- b) Entregar al DESARROLLADOR las memorias y planos georreferenciados en medio físico y digital del Terreno (en formato AutoCAD o GIS).

CLÁUSULA IV: VIGENCIA DEL CONTRATO DE OPCIÓN

Plazo del Contrato de Opción

- 4.1. El presente Contrato de Opción se mantendrá en vigencia desde la Fecha de Cierre, hasta que se haya ejercido el derecho de opción de compra del Área de Terreno que corresponda a la Cuarta Etapa Operativa y se haya suscrito el correspondiente Contrato de Compraventa por dicha etapa.

Plazo máximo del Contrato de Opción

4.2. Se establece en veintiocho (28) años y seis (6) meses el plazo máximo del Contrato de Opción. El plazo máximo será contado desde la Fecha de Cierre.

Suspensión del plazo para el cumplimiento de obligaciones

4.3. El DESARROLLADOR podrá solicitar la suspensión del plazo para el cumplimiento de sus respectivas obligaciones cuando, por causas no imputables al DESARROLLADOR, exista algún impedimento que le imposibilite la ejecución de alguna de las obligaciones contempladas en el Contrato de Opción, siempre que dicho impedimento sea causado por alguno de los siguientes motivos:

- a) Un evento de fuerza mayor o caso fortuito, con arreglo a lo señalado en la Cláusula XII.
- b) Acuerdo por escrito entre las Partes y, en caso PRODUCE lo estime pertinente, derivado de circunstancias distintas a las referidas en el acápite precedente y siempre que no sean atribuibles al DESARROLLADOR. Dicho acuerdo deberá constar en un acta.
- c) Demora o retraso de la autoridad gubernamental competente en la expedición de licencias, autorizaciones, permisos o similares, por vencimiento del plazo legal para la emisión de su pronunciamiento, debidamente acreditados.

Procedimiento para la declaración de suspensión de obligaciones

4.4. Con excepción de la causal mencionada en el literal b) del Numeral 4.3 anterior, si el DESARROLLADOR no pudiera cumplir las obligaciones a su cargo dispuestas en el Contrato de Opción debido a alguno de los eventos señalados en dicha Cláusula, deberá informar del hecho a PRODUCE, dentro de las siguientes setenta y dos (72) horas de haber ocurrido o haberse enterado del evento.

EL DESARROLLADOR deberá mantener informado a PRODUCE por escrito del desarrollo del evento que ocasiona la suspensión.

4.5. Luego de recibida la solicitud, PRODUCE deberá pronunciarse respecto de la solicitud de suspensión en un plazo no mayor a quince (15) Días, debiendo contar con la opinión no vinculante del Supervisor en un plazo no mayor de siete (7) días

hábiles de recibida la solicitud del DESARROLLADOR.

Se considerará otorgada la suspensión si PRODUCE no emite pronunciamiento en el plazo señalado.

- 4.6. Siempre que se haya declarado la suspensión, si las obligaciones son afectadas por un hecho de fuerza mayor o caso fortuito, quedarán suspendidas desde la ocurrencia del evento de fuerza mayor o caso fortuito y mientras dure dicho evento, conforme a lo regulado en la Cláusula XII.
- 4.7. De existir controversias sobre la opinión emitida por PRODUCE, el DESARROLLADOR estará facultado a recurrir al procedimiento de solución de controversias previsto en la Cláusula XIV.

Efectos de la declaración de suspensión de obligaciones

- 4.8. El deber del DESARROLLADOR de cumplir las obligaciones del Contrato de Opción será temporalmente suspendido durante el período que se haya aprobado, por la imposibilidad producida por cualquiera de las causales indicadas en las Cláusulas precedentes, excepto las referidas a la custodia. Ello implica que, durante el período que dure la suspensión, el DESARROLLADOR deberá ejercer sus deberes de custodia del Terreno y ejercer las defensas posesorias que correspondan, asumiendo los gastos que ello implique y sin lugar a solicitar reembolso o pago alguno por ello.

Ello sin perjuicio de la obligación del DESARROLLADOR de reiniciar los estudios que le son requeridos y cumplir con las obligaciones previstas en este Contrato, en el menor tiempo posible, una vez que cese la causal que dio origen a la suspensión.

- 4.9. El DESARROLLADOR deberá notificar, en un plazo máximo de un (1) Día Calendario, a PRODUCE y al Supervisor, cuando el impedimento haya cesado y pueda seguir cumpliendo con sus obligaciones, debiendo, a partir de entonces, reasumir el cumplimiento de las obligaciones suspendidas.

La fuerza mayor o caso fortuito no liberará al DESARROLLADOR del cumplimiento de las obligaciones que no sean suspendidas por dichos eventos.

- 4.10. Si durante la vigencia del Contrato de Opción se diera la suspensión de algunas obligaciones, se mantendrán aquellas que no han sido afectadas por la suspensión.

Prórrogas del plazo para el ejercicio de la opción

- 4.11. EL DESARROLLADOR debe ejercer sus derechos de opción de compra del Área de Terreno de cada etapa en los plazos previstos en la Cláusula VII. Sin embargo, por razones debidamente sustentadas, antes del vencimiento del plazo del ejercicio de la opción de compra correspondiente, podrá solicitar a PRODUCE, por única vez para cada etapa, la prórroga del plazo para el ejercicio de opción que corresponda. En ningún caso la prórroga solicitada podrá extender el plazo de la Etapa Operativa, así como tampoco debe entenderse que modifica la fecha de inicio y término de las siguientes etapas, las mismas que se ejecutarán según lo establecido en el Plan de Inversiones que corresponda.
- 4.12. PRODUCE se reserva el derecho de revisar las condiciones bajo las cuales podrá aceptar o denegar la prórroga del plazo para el ejercicio de la opción que corresponda. La decisión de PRODUCE deberá ser emitida y comunicada al DESARROLLADOR, a más tardar a los treinta (30) días calendario siguientes de recibida la solicitud de prórroga, debiendo el Supervisor emitir opinión previa no vinculante a más tardar a los quince (15) días calendario de recibida la solicitud.
- 4.13. En caso PRODUCE no se pronuncie en el plazo antes indicado, se entenderá que la solicitud de prórroga del DESARROLLADOR ha sido aprobada. La decisión de PRODUCE será única y definitiva y no podrá ser materia de impugnación, ni será susceptible de ser cuestionada por el DESARROLLADOR.
- 4.14. La prórroga del plazo del ejercicio de la opción se referirá de manera exclusiva a la modificación del plazo para el ejercicio de la opción de compra de la etapa que corresponda, no extendiendo el plazo para el ejercicio de las opciones de compra subsiguientes. Para cada caso, sea por prórrogas aprobadas de manera expresa o tácita, se requerirá que las Partes suscriban un acta de acuerdos. PRODUCE no podrá negarse a la suscripción del acta de acuerdos aun cuando no hubiese emitido su opinión dentro del plazo.

CLÁUSULA V: SOBRE EL TERRENO

El Terreno

- 5.1. PRODUCE es propietario de un Terreno denominado Parcela 1A ubicado entre el kilómetro 45+850 y el Kilómetro 50+750 de la carretera Panamericana Norte, Distrito de Ancón, Provincia y Departamento de Lima, el cual tiene un área de 13'382,257.00 m² (1,338.22 ha) y corre inscrito en la Partida Registral N° 13409092 del Registro de

Predios de la Oficina Registral de Lima. En adelante, se denomina el “Terreno” o “Áreas del Terreno” a este inmueble.

- 5.2. El Terreno descrito en el Numeral 5.1 anterior es objeto del presente Contrato de Opción, cuya propiedad será transferida al DESARROLLADOR, conforme a las Áreas de Terreno identificadas, en tanto vaya ejerciendo cada una de las cuatro (4) opciones de compra otorgadas a su favor, en los términos indicados en este Contrato.
- 5.3. PRODUCE declara que sobre el Terreno no existen gravámenes o medidas judiciales o extrajudiciales que limiten o restrinjan su libre disposición o derecho de propiedad, así como tampoco, poseedores precarios o invasores que pudieran afectar la posesión sobre el mismo; precisando que sobre el inmueble existen cargas inscritas en los Asientos D0002 y D0003 de la Partida Registral N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, relativas al cumplimiento de la finalidad del Proyecto, bajo sanción de reversión por parte de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, conforme a lo establecido en los indicados asientos.
- 5.4. El DESARROLLADOR reconoce la autonomía de las indicadas cargas registrales que pesan sobre el Terreno, respecto del presente Contrato de Opción, así como respecto de los Contratos de Compraventa, por lo que la facultad de reversión de la SBN que se encuentra vigente a la fecha, subsistirá y podrá ser ejercida incluso después de haberse ejercido las diferentes opciones de compra y suscrito los respectivos Contratos de Compraventa, en la medida que se le dé al Terreno un uso distinto al previsto en el Proyecto.
- 5.5. Queda establecido adicionalmente, por el mérito de este Contrato de Opción, que el Terreno solo podrá ser usado para los fines del Proyecto PIA. En ese sentido, el Área Suelo A deberá destinarse exclusivamente a usos industriales, logísticos o relacionados, conforme lo dispuesto en el presente contrato, los respectivos Contratos de Compraventa, las Bases, Leyes y Disposiciones Aplicables. Respecto del Área Suelo B, el DESARROLLADOR podrá destinarla a otros fines que considere razonables, siempre que no contravengan los fines generales del Proyecto PIA, sin que ello implique necesariamente compatibilidad con el uso industrial, logístico o relacionados.
- 5.6. El DESARROLLADOR declara y se obliga a velar porque la carga a que se refieren los párrafos precedentes permanezca inalterable y no sea perjudicada, restringida o limitada por cualquier afectación, acuerdo o contrato que celebre con relación a los atributos o propiedad del Terreno. En tal sentido, el DESARROLLADOR se

asegurará de incluir en los contratos o acuerdos que celebre con terceros, una Cláusula por la cual tales terceros deberán respetar, asimismo, la restricción de uso a que se refiere el párrafo anterior.

- 5.7. El DESARROLLADOR declara expresamente haber visitado, conocido y estar enterado a cabalidad del estado y la situación legal del Terreno, en especial de la zonificación de éste¹, así como de que la finalidad exclusiva para la que celebra el presente Contrato de Opción es la ejecución y desarrollo del Proyecto PIA. Por ende, el DESARROLLADOR no podrá argumentar la existencia de cualquier falla o vicio oculto, los cuales serán de su íntegra responsabilidad.
- 5.8. El DESARROLLADOR declara expresamente que, durante la etapa de Concurso, ha tenido acceso a los estudios realizados previamente al Terreno para los fines del desarrollo del Proyecto PIA, por lo que declara expresamente estar enterado a cabalidad sobre las características físicas y naturales del Terreno, su topografía y situaciones de riesgo que lo afectan, conociendo asimismo el Plan de Maestro Conceptual Urbano del Parque Industrial de Ancón y sus recomendaciones; encontrándose conforme. A manera referencial se precisa que dentro del Área del Terreno existe un área de 715 hectáreas que son denominadas “Suelo A” de acuerdo a las definiciones del Anexo 1, siendo el área restante de 633.22 hectáreas, áreas denominadas para los efectos de este contrato “Suelo B” que, si bien forman parte del Área del Terreno, no se exigirá la intervención de dichas zonas, quedando el DESARROLLADOR en potestad de darle a dicha zona, el uso que considere razonable, siempre que no vaya en contra de los fines del Proyecto.
- 5.9. Asimismo, el DESARROLLADOR declara expresamente que conoce que el Terreno fue utilizado como campo de entrenamiento e instrucción militar, habiendo tenido acceso, durante la etapa de Concurso, a los estudios y trabajos realizados para la limpieza de pertrechos militares de la superficie de dicho Terreno.
- 5.10. La sola suscripción del presente Contrato de Opción por las Partes otorga en favor del DESARROLLADOR un derecho exclusivo de Usufructo del Terreno en los términos del Artículo 999 y siguientes del Código Civil, el mismo que se extenderá hasta el vencimiento del plazo del Contrato de Opción. Este derecho de Usufructo confiere no solo el goce del derecho de uso del Terreno para que pueda realizar las actividades detalladas en las Cláusulas VI y VII, sino para realizar las actividades de explotación y disfrute del Terreno para fines del Proyecto, para lo cual, previamente se requerirá la aprobación escrita de PRODUCE, quien solo podrá

¹ Establecida mediante Ordenanza Municipal N° 2103 del 31 de mayo de 2018 y complementada con la zonificación específica mediante Ordenanza N° 2281 del 13 de noviembre de 2020.

negarse en la medida que la actividad de explotación y disfrute sea contraria a los objetivos del Proyecto, siendo la decisión de PRODUCE definitiva, incuestionable y sin lugar a impugnación.

Régimen del Terreno

- 5.11. Las Partes declaran que, con la sola firma del presente Contrato de Opción, se tiene por entregada la posesión del Terreno al DESARROLLADOR, a quien, por el presente contrato, se otorga un derecho de Usufructo sobre el mismo, hasta la suscripción del último de los Contratos de Compraventa con Compromiso de Inversión derivado del ejercicio de opción de compra para la Cuarta Etapa Operativa.
- 5.12. El Terreno es entregado por PRODUCE al DESARROLLADOR en el estado en que se encuentra, para ser destinado a la ejecución del Proyecto PIA, a través del presente Contrato de Opción y de los subsiguientes Contratos de Compraventa con Compromiso de Inversión que se deriven de éste. Todas las obligaciones a cargo del DESARROLLADOR, establecidas en esta Cláusula, serán realizadas a su cuenta, costo y riesgo.
- 5.13. El Terreno que PRODUCE entrega al DESARROLLADOR para el presente Proyecto se encuentra descrito en el Anexo 2.
- 5.14. Durante el plazo del Contrato de Opción y como consecuencia del derecho de Usufructo otorgado, el DESARROLLADOR asume el deber de Custodia del Terreno y, asimismo, está obligado a realizar actividades destinadas a preservar las condiciones de limpieza y conservación del Terreno de acuerdo con su naturaleza.
- 5.15. El Terreno materia del presente Contrato de Opción, no podrá ser transferido, o hipotecado, o sometido a cargas o gravámenes de ningún tipo, salvo respecto de las Áreas del Terreno que hayan sido transferidas en propiedad a favor del DESARROLLADOR luego de la suscripción de los correspondientes Contratos de Compraventa con Compromiso de Inversión.
- 5.16. Del mismo modo, el DESARROLLADOR no podrá arrendar a terceros, en todo o en parte, el Terreno para su explotación comercial, ni hacer uso de este en forma distinta a la prevista en el Contrato de Opción, salvo respecto de las Áreas del Terreno que hayan sido transferidas en propiedad a favor del DESARROLLADOR luego de la suscripción de los correspondientes Contratos de Compraventa con

Compromiso de Inversión. El incumplimiento del presente Numeral constituye causal de Terminación del Contrato de Opción.

- 5.17. Durante la vigencia del Contrato de Opción, PRODUCE mantendrá la propiedad del Terreno, salvo por aquellas Áreas del Terreno que el DESARROLLADOR haya adquirido al ejercer la opción de compra correspondiente luego de la suscripción de los correspondientes Contratos de Compraventa con Compromiso de Inversión. Sin perjuicio de ello, el presente contrato es título suficiente para que el DESARROLLADOR ejerza los derechos de explotación del Terreno y haga valer sus derechos frente a terceros, de acuerdo con los términos y condiciones del presente Contrato de Opción y conforme a las Leyes y Disposiciones Aplicables.
- 5.18. El DESARROLLADOR es responsable por los daños, perjuicios o pérdidas ocasionados en el Terreno o en las áreas remanentes del mismo de propiedad de PRODUCE y en posesión del DESARROLLADOR, desde la suscripción del Contrato de Opción hasta la terminación de este.
- 5.19. En consecuencia, el DESARROLLADOR debe contar con las medidas de seguridad que garanticen la integridad y adecuado funcionamiento del Terreno ante daños y perjuicios que pudieran ser ocasionados por terceros.
- 5.20. El DESARROLLADOR mantendrá indemne a PRODUCE respecto de cualquier acción o reclamo de cualquier naturaleza realizado por terceros contra PRODUCE, respecto del Terreno, a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Opción.
- 5.21. A partir de la suscripción del Contrato de Opción, el DESARROLLADOR es responsable y está obligado a pagar los tributos que correspondan al Terreno, de acuerdo con las Leyes y Disposiciones Aplicables.

Defensas posesorias

- 5.22. Desde la Fecha de Cierre, el DESARROLLADOR tiene la obligación de ejercer cualquiera de las siguientes modalidades de defensa posesoria sobre el Terreno entregado:
- a. Defensa posesoria extrajudicial: utilizada para repeler la fuerza que se emplee contra el DESARROLLADOR y poder mantener indemne o recobrar el Terreno, sin intervalo de tiempo, si fuere desposeído, pero absteniéndose siempre del empleo de vías de hecho no permitidas por las Leyes y Disposiciones Aplicables.

- b. Defensa posesoria judicial: tales como interdictos, actos de ejecución forzosa y otras acciones judiciales que el DESARROLLADOR, en caso recaiga sobre el Terreno cualquier afectación, desposesión, ocupación, usurpación, entre otras. El DESARROLLADOR deberá comunicar a PRODUCE dichos hechos y hacer uso de los mecanismos y recursos judiciales vigentes al amparo de las Leyes y Disposiciones Aplicables que le permitan mantener indemne los derechos de PRODUCE y del DESARROLLADOR sobre el Terreno, asumiendo los costos respectivos para dicho fin.

5.23. Sin perjuicio del ejercicio de las referidas defensas, el DESARROLLADOR, ante un supuesto como los descritos en los párrafos precedentes, deberá comunicar el hecho a PRODUCE en un plazo máximo del Día Calendario siguiente de su ocurrencia, por cualquier medio escrito o correo electrónico, y comunicar inmediatamente a PRODUCE las acciones legales que vaya a interponer el DESARROLLADOR, en cuyo caso, PRODUCE estará en libertad de entablar las acciones legales que considere idóneas a fin de mantener indemne su derecho sobre el Terreno, sin que ello libere al DESARROLLADOR de las obligaciones que le correspondan conforme a este Contrato. PRODUCE realizará sus mejores esfuerzos, de acuerdo con sus competencias previstas en las Leyes y Disposiciones Aplicables, para coadyuvar al DESARROLLADOR en dichos fines.

5.24. El incumplimiento del ejercicio de las defensas posesorias descritas en los Literales a) y b) de la Cláusula 5.22 dará lugar a la aplicación de las penalidades establecidas en el Anexo 6.

Devolución del Terreno o algunas Áreas del Terreno

5.25. Producida la Terminación del Contrato por vencimiento del plazo del Contrato de Opción; cuando el DESARROLLADOR no haya ejercido la opción de compra por alguna de las Áreas del Terreno; por decisión unilateral de PRODUCE; o, por caso fortuito o fuerza mayor, el DESARROLLADOR tiene la obligación de devolver a PRODUCE, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes, en un único acto, el Terreno en buen estado de conservación y limpieza, libres de ocupantes y en condiciones de uso y explotación, según corresponda.

5.26. Se encuentran excluidos de la devolución a que se refiere el Numeral 5.25 anterior, las Áreas del Terreno que hubieran sido adquiridas en propiedad del DESARROLLADOR por haberse suscrito el respectivo Contrato de Compraventa.

- 5.27. Durante el acto de devolución, el DESARROLLADOR y PRODUCE suscribirán el Acta de Devolución del Terreno. En dicha acta se establecerá la descripción de los Terrenos objeto de la devolución, especificando, en general: características, ubicación, estado de conservación y demás elementos de interés.
- 5.28. El Acta de Devolución del Terreno o de algunas de las Áreas del Terreno, se suscribirá en tres (3) originales, una (1) para el DESARROLLADOR y dos (2) para PRODUCE.
- 5.29. En caso que al momento de la suscripción del Acta de Devolución del Terreno se determine de la existencia de edificaciones, construcciones y/o mejoras ejecutadas por el DESARROLLADOR, las Partes convienen que éstas pasarán en propiedad a favor de PRODUCE al valor simbólico de un (1) Sol, que será abonado al momento de la suscripción del acta de lo cual se dejará constancia. El DESARROLLADOR tendrá el derecho de retirar del Terreno todos los bienes muebles, equipos y componentes que sean removibles a su costo y riesgo.
- 5.30. Sin perjuicio de lo antes indicado, en el caso de la devolución del Terreno, los estudios que hayan sido ejecutados por el DESARROLLADOR y entregados a PRODUCE durante la Etapa Pre-Operativa pasarán a la propiedad de éste sin obligación de reembolsar su valor, reconociendo las Partes que PRODUCE podrá utilizar los mismos para los fines del Proyecto, razón por lo cual, producida la devolución del Terreno se entenderá que el DESARROLLADOR ha cedido en favor de PRODUCE la titularidad y propiedad intelectual de los estudios entregados.

CLÁUSULA VI: ETAPA PRE-OPERATIVA

Plazo del Etapa Pre-Operativa

- 6.1. El plazo de la Etapa Pre-Operativa será hasta un máximo de cuatro (4) años y seis (6) meses, contados a partir de la Fecha de Cierre.

Durante la vigencia de la Etapa Pre-Operativa, el DESARROLLADOR solo podrá hacer uso del Terreno para realizar estudios relativos a la viabilidad del desarrollo del Proyecto PIA.

Compromiso de Estudios en el Terreno a cargo del DESARROLLADOR

- 6.2. El DESARROLLADOR se compromete a realizar estudios en el Terreno vinculados al desarrollo de la infraestructura del Proyecto PIA, como estudios que permitan

conocer si hay acceso al servicio de agua, electricidad, gas, vías de comunicación, entre otros que sean necesarios para la viabilidad del Proyecto.

- 6.3. En esta Etapa Pre-Operativa, el principal estudio estará orientado a saber si el Terreno cuenta o podrá contar con disponibilidad del recurso hídrico, lo que permitirá al DESARROLLADOR cumplir con sus compromisos relacionados con la habilitación de Terrenos industriales y la demás provisión de servicios básicos.
- 6.4. En ese sentido, el DESARROLLADOR deberá llevar a cabo estudios para evaluar las necesidades hídricas de la totalidad del Proyecto y planificar un suministro hídrico en el Plan de Inversiones. Entre estos estudios, se deberá analizar la posibilidad de implementar un sistema de bombeo de agua que cubra por lo menos para la Primera Etapa Operativa. Cabe destacar que, el DESARROLLADOR es libre de identificar otras fuentes de agua que proporcionen una solución definitiva para el acceso.
- 6.5. Conforme lo establecido, el DESARROLLADOR deberá cumplir con presentar el Plan de Inversión Inicial y el Estudio de Factibilidad de Agua, en el plazo y forma estipulada.

CLÁUSULA VII: ETAPA OPERATIVA

Plazo de la Etapa Operativa

- 7.1. La Etapa Operativa inicia desde la fecha de suscripción del Contrato de Compraventa que corresponde a la Primera Etapa y se extiende hasta la finalización de la Cuarta Etapa teniendo en consideración un plazo máximo de veintiocho (28) años. En dicho plazo el DESARROLLADOR deberá haber cumplido con los Compromisos de Inversión establecidos en los Planes de Inversión Actualizados, conforme a lo establecido en la presente Cláusula VII.
- 7.2. La Etapa Operativa consta de Cuatro Etapas. Por cada una de las Cuatro Etapas Operativas el DESARROLLADOR tendrá el derecho a ejercer, en los plazos previstos en la presente Cláusula VII, la opción de compra de determinadas Áreas del Terreno, según lo señalado en el Plan de Inversión Inicial y en los Planes de Inversión Actualizados, considerando que deberá adquirir un mínimo de áreas, cumplir con el pago por las Áreas del Terreno adquiridos y además, deberá cumplir con los compromisos mínimos de inversión conforme se señala en la presente Cláusula VII.

A continuación, se detalla el plazo de vigencia de cada Etapa Operativa:

- a) Primera Etapa Operativa: Inicia a más tardar a los cuatro (4) años y seis (6) meses contados a partir de la Fecha de Cierre, y no podrá tener un plazo menor de cuatro (4) años.
- b) Segunda Etapa Operativa: Inicia a la culminación de la Primera Etapa Operativa y no podrá tener un plazo menor de cuatro (4) años.
- c) Tercera Etapa Operativa: Inicia a la culminación de la Segunda Etapa Operativa y no podrá tener un plazo menor de cuatro (4) años.
- d) Cuarta Etapa Operativa: Inicia a la culminación de la Tercera Etapa Operativa y no podrá tener un plazo menor de cuatro (4) años.

Ejecución de la Opción de Compra para la Primera Etapa Operativa

7.3. A efectos de ejercer la opción de compra del Área de Terreno que corresponda a la Primera Etapa Operativa, el DESARROLLADOR deberá acreditar ante PRODUCE, el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- i) **Plan de Inversión Inicial:** El DESARROLLADOR deberá presentar el Plan de Inversión Inicial a PRODUCE, con copia al Supervisor, en un plazo máximo de tres (3) años, contados desde la Fecha de Cierre, el cual deberá estar redactado en español.

El Plan de Inversión Inicial deberá contemplar las Áreas de Terreno que corresponderán a cada Etapa Operativa respetando las áreas mínimas de compra, así como las áreas de uso previstas para el desarrollo de suelos conforme se estipula en el Numeral 5.8. Asimismo, deberá establecer la inversión total referencial requerida para el desarrollo del Proyecto en cada una de las Etapas Operativas, incluyendo los componentes a desarrollar, cronogramas y los porcentajes de avance proyectados.

Este Plan de Inversión Inicial deberá ser aprobado por PRODUCE, quien sólo podrá negarse a su aprobación, en la medida que no se cumpliera con:

- Incluir la totalidad del área del Terreno (1,338.22 ha);

- Contemplar que el plazo mínimo de cada Etapa Operativa sea de cuatro (4) años y el plazo máximo para la ejecución de las inversiones de las cuatro Etapas Operativas no exceda de veintiocho (28) años.
- Contemplar las áreas mínimas de tipo de suelo según lo previsto en el Plan de Inversión Inicial o sus Actualizaciones.
- Contemplar el compromiso mínimo de inversión correspondiente a las 412.5 ha para lotes industriales y de servicios.
- Contemplar los accesos y salidas a la Carretera Panamericana en situación de continuidad, sin la necesidad de recurrir a servidumbres de paso. Para ello, el diseño de las áreas de cada Etapa Operativa deberá incluir la construcción de vías de comunicación internas que deberán ser construidas y mantenidas por el DESARROLLADOR.

PRODUCE se pronunciará aprobando u observando el Plan de Inversión Inicial en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario de recibido el mismo. Para tal efecto, se deberá contar con la opinión del Supervisor que deberá ser emitida a más tardar a los cuarenta y cinco (45) días calendario de presentado el Plan de Inversión Inicial.

En caso de observaciones, el DESARROLLADOR contará con quince (15) días calendario para presentar el Plan de Inversión Inicial subsanado a PRODUCE y al Supervisor, quienes, a su vez, contarán con un plazo de quince (15) días calendario y siete (7) días calendario respectivamente para emitir un nuevo pronunciamiento. El procedimiento de aprobación y subsanación señalado en el presente párrafo se repetirá las veces que sea necesario hasta que PRODUCE apruebe el Plan de Inversiones Inicial.

- ii) **Estudio de Factibilidad de Agua:** El DESARROLLADOR deberá presentar a PRODUCE con copia al Supervisor, a más tardar a los cuatro (4) años contados desde la Fecha de Cierre, el Estudio de Factibilidad de Agua desarrollado, el mismo que deberá estar redactado en español.

El Supervisor emitirá un informe pronunciándose sobre la calidad y suficiencia del estudio desarrollado, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados desde la entrega formal del Estudio de Factibilidad de Agua por parte del DESARROLLADOR, dirigido a PRODUCE con copia al DESARROLLADOR. En todo caso, dicho pronunciamiento deberá emitirse dentro del plazo máximo de cuatro (4) años y seis (6) meses contados desde la Fecha de Cierre, correspondiente a la Etapa Pre-Operativa, o de manera previa al ejercicio de la opción.

El Estudio de Factibilidad de Agua deberá ser elaborado por una empresa de reconocido prestigio y con experiencia en realizar estudios de factibilidad de agua. Puesto que el presente contrato se ejecuta bajo la modalidad de Proyecto en Activos, PRODUCE no asume riesgo alguno por la falta de viabilidad del recurso hídrico, siendo que, el DESARROLLADOR asumirá el riesgo del ejercicio de las opciones de compra por las Áreas de Terreno de las Etapas Operativas correspondientes. El no ejercicio de la opción de compra del área de Terreno de la Primera Etapa Operativa da por finalizado el Contrato de Opción, el derecho de Usufructo y posesión del Terreno, así como la pérdida de los derechos de ejercicio de opción por las Etapas Operativas subsiguientes.

- 7.4. Para ejercer la opción de compra del área de Terreno que corresponda a la Primera Etapa Operativa, el DESARROLLADOR deberá comunicar su decisión de ejercer la opción de compra mediante carta presentada a PRODUCE, a más tardar ciento veinte (120) días calendario antes del vencimiento del plazo de la Etapa Pre-Operativa.

Recibida la comunicación del DESARROLLADOR referida a la opción de compra, en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario, las Partes procederán a suscribir el Contrato de Compraventa con Compromiso de Inversión por la Primera Etapa Operativa según el modelo de contrato contemplado en el Anexo 3 del presente Contrato.

Como requisito previo a la suscripción del Contrato de Compraventa con Compromiso de Inversión por la Primera Etapa Operativa, el DESARROLLADOR deberá adicionalmente haber acreditado:

- a. El pago a PROINVERSIÓN PRODUCE de la segunda cuota de la Prima de Opción de Compra.
- b. El cumplimiento de los Requisitos Técnicos para el ejercicio de opción en la Primera Etapa Operativa previstos en el Numeral 5 del Anexo 1 de las Bases del Concurso.

Ejecución de la Opción de Compra para Segunda Etapa Operativa

- 7.5. A efectos de ejercer la opción de compra del área de Terreno que corresponda a la Segunda Etapa Operativa, el DESARROLLADOR deberá acreditar ante PRODUCE el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- i) El cumplimiento del Plan de Inversiones Inicial.
- ii) Plan de Inversión Actualizado 1: El DESARROLLADOR deberá presentar a PRODUCE, con copia al Supervisor, el Plan de Inversión Actualizado 1, el mismo que deberá estar redactado en español, en un plazo máximo de dos (2) años antes de la fecha de término del de la Primera Etapa Operativa, según lo definido en el Plan de Inversión Inicial. Para estos efectos, la fecha de término considerada será la consignada en el Plan de Inversión Inicial, donde estará detallado el plazo total de la Primera Etapa Operativa.

El Plan de Inversiones Actualizado 1 deberá establecer la inversión total requerida para el desarrollo del Proyecto en la Segunda, Tercera y Cuarta Etapa Operativa, incluyendo los componentes a desarrollar, cronogramas y los porcentajes de avance proyectados.

El Plan de Inversión Actualizado 1 deberá ser aprobado por PRODUCE, quien sólo podrá negarse a la aprobación en la medida que no se cumpliera con:

- Incluir la totalidad del área del Terreno (1,338.22 ha);
- Considerar que el plazo mínimo de cada Etapa Operativa sea de cuatro (4) años y el plazo máximo para la ejecución de las inversiones de las cuatro Etapas Operativas no exceda de veintiocho (28) años.
- Contemplar las áreas mínimas de tipo de suelo según lo previsto en el Plan de Inversión Inicial o sus Actualizaciones.
- Contemplar el compromiso mínimo de inversión correspondiente a las 412.5 ha para lotes industriales y de servicios.
- Contemplar los accesos y salidas a la carretera Panamericana en situación de continuidad, sin la necesidad de recurrir a servidumbres de paso. Para ello, el diseño de las áreas de cada Etapa Operativa deberá incluir la construcción de vías de comunicación internas que deberán ser construidas y mantenidas por el DESARROLLADOR.

PRODUCE se pronunciará aprobando u observando el Plan de Inversión Actualizado 1 en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario de recibido el mismo. Para tal efecto, se deberá contar con la opinión del Supervisor que deberá ser emitida a más tardar a los cuarenta y cinco (45) días calendario de presentado el Plan de Inversión Actualizado 1.

En caso de observaciones, el DESARROLLADOR contará con quince (15) días calendario para presentar el Plan de Inversión Actualizado 1 subsanado a

PRODUCE y al Supervisor, quienes, a su vez, contarán con un plazo de quince (15) días calendario y siete (7) días calendario respectivamente para emitir un nuevo pronunciamiento. El procedimiento de aprobación y subsanación señalado en el presente párrafo se repetirá las veces que sea necesario hasta que PRODUCE apruebe el Plan de Inversiones Actualizado 1.

- 7.6. Para ejercer la opción de compra del área de Terreno que corresponda a la Segunda Etapa Operativa, el DESARROLLADOR deberá comunicar su decisión de ejercer la opción de compra mediante carta presentada a PRODUCE, a más tardar, ciento veinte (120) días calendario antes del vencimiento del plazo de la Primera Etapa Operativa.

Recibida la comunicación del DESARROLLADOR referida a la opción de compra, en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario, las Partes procederán a suscribir el Contrato de Compraventa con Compromiso de Inversión por la Segunda Etapa Operativa según el modelo de contrato contemplado en el Anexo 3.

Como requisito previo a la suscripción del Contrato de Compraventa con Compromiso de Inversión por la Segunda Etapa Operativa, el DESARROLLADOR deberá adicionalmente haber acreditado e:

- a. El pago a ~~PRODUCE-PROINVERSIÓN~~ de la tercera cuota de la Prima de Opción de Compra.

Ejecución de la Opción de Compra para Tercera Etapa Operativa

- 7.7. A efectos de ejercer la opción de compra del área de Terreno que corresponda a la Tercera Etapa Operativa, el DESARROLLADOR deberá acreditar ante PRODUCE, el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- i) El cumplimiento del Plan de Inversión Actualizado 1.
- ii) Plan de Inversiones Actualizado 2: El DESARROLLADOR deberá presentar a PRODUCE, con copia al Supervisor, en un plazo máximo de dos (2) años antes de la fecha de término de la Segunda Etapa Operativa, según lo definido en el Plan de Inversión Actualizado 1. Para estos efectos, la fecha de término considerada será la consignada en el Plan de Inversión Actualizado 1, donde estará detallado el plazo total de la Segunda Etapa Operativa.

El Plan de Inversión Actualizado 2 deberá establecer la inversión total requerida para el desarrollo del Proyecto en la Tercera y Cuarta Etapa

Operativa, incluyendo los componentes a desarrollar, cronogramas y los porcentajes de avance proyectados.

Este Plan de Inversión Actualizado 2 deberá ser aprobado por PRODUCE, quien sólo podrá negarse a la aprobación en la medida que no se cumpliera con:

- Incluir la totalidad del área del Terreno (1,338.22 ha);
- Considerar que el plazo mínimo de cada Etapa Operativa sea de cuatro (4) años y el plazo máximo para la ejecución de las inversiones de las cuatro Etapas Operativas no exceda de veintiocho (28) años;
- Contemplar las áreas mínimas de tipo de suelo según lo previsto en el Plan de Inversión Inicial o sus Actualizaciones.
- Contemplar el compromiso mínimo de inversión correspondiente a las 412.5 ha para lotes industriales y de servicios;
- Contemplar los accesos y salidas a la carretera Panamericana en situación de continuidad, sin la necesidad de recurrir a servidumbres de paso. Para ello, el diseño de las áreas de cada Etapa Operativa deberá incluir la construcción de vías de comunicación internas que deberán ser construidas y mantenidas por el DESARROLLADOR.

PRODUCE se pronunciará aprobando u observando el Plan de Inversión Actualizado 2 en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario de recibido el mismo. Para tal efecto, se deberá contar con la opinión del Supervisor que deberá ser emitida a más tardar a los cuarenta y cinco (45) días calendario de presentado el Plan de Inversión Actualizado 2.

En caso de observaciones, el DESARROLLADOR contará con quince (15) días calendario para presentar el Plan de Inversión Actualizado 2 subsanado a PRODUCE y al Supervisor, quienes, a su vez, contarán con un plazo de quince (15) días calendario y siete (7) días calendario respectivamente para emitir un nuevo pronunciamiento. El procedimiento de aprobación y subsanación señalado en el presente párrafo se repetirá las veces que sea necesario hasta que PRODUCE apruebe el Plan de Inversiones Actualizado 2.

- 7.8. Para ejercer la opción de compra del área de Terreno que corresponda a la Tercera Etapa Operativa, el DESARROLLADOR deberá comunicar su decisión de ejercer la opción de compra mediante carta presentada a PRODUCE, a más tardar ciento veinte (120) días calendario antes del vencimiento del plazo de la Segunda Etapa Operativa.

Recibida la comunicación del DESARROLLADOR referida a la opción de compra, en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario, las Partes procederán a suscribir el Contrato de Compraventa con Compromiso de Inversión por la Tercera Etapa Operativa según el modelo de contrato contemplado en el Anexo 3.

Como requisito previo a la suscripción del Contrato de Compraventa con Compromiso de Inversión por la Tercera Etapa Operativa, el DESARROLLADOR deberá adicionalmente haber acreditado e:

a. El pago a ~~PRODUCE-PROINVERSIÓN~~ de la cuarta cuota de la Prima de Opción de Compra.

Ejecución de la Opción de Compra para Cuarta Etapa Operativa

7.9. A efectos de ejercer la opción de compra del área de Terreno que corresponda a la Cuarta Etapa Operativa, el DESARROLLADOR deberá acreditar ante PRODUCE, el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- i) El cumplimiento del Plan de Inversión Actualizado 2.
- ii) El Plan de Inversiones Actualizado 3: El DESARROLLADOR deberá presentar a PRODUCE, con copia al Supervisor, en un plazo máximo de dos (2) años antes de la fecha de término de la Tercera Etapa Operativa, según lo definido en el Plan de Inversión Actualizado 2. Para estos efectos, la fecha de término considerada será la consignada en el Plan de Inversión Actualizado 2, donde estará detallado el plazo total de la Tercera Etapa Operativa.

El Plan de Inversión Actualizado 3 deberá establecer la inversión total requerida para el desarrollo del Proyecto en la Cuarta Etapa Operativa, incluyendo los componentes a desarrollar, cronogramas y los porcentajes de avance proyectados.

Este Plan de Inversión Actualizado 3 deberá ser aprobado por PRODUCE, quien sólo podrá negarse a la aprobación en la medida que no se cumpliera con:

- Incluir la totalidad del área del Terreno (1,338.22 ha);
- Considerar que el plazo mínimo de cada Etapa Operativa sea de cuatro (4) años y el plazo máximo para la ejecución de las inversiones de las cuatro Etapas Operativas no exceda de veintiocho (28) años.

- Contemplar las áreas mínimas de tipo de suelo según lo previsto en el Plan de Inversión Inicial o sus Actualizaciones.
- Contemplar el compromiso mínimo de inversión correspondiente a las 412.5 ha para lotes industriales y de servicios;
- Contemplar los accesos y salidas a la carretera Panamericana en situación de continuidad, sin la necesidad de recurrir a servidumbres de paso. Para ello, el diseño de las áreas de cada Etapa Operativa deberá incluir la construcción de vías de comunicación internas que deberán ser construidas y mantenidas por el DESARROLLADOR.

PRODUCE se pronunciará aprobando u observando el Plan de Inversión Actualizado 3 en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario de recibido el mismo. Para tal efecto, se deberá contar con la opinión del Supervisor que deberá ser emitida a más tardar a los cuarenta y cinco (45) días calendario de presentado el Plan de Inversión Actualizado 3.

En caso de observaciones, el DESARROLLADOR contará con quince (15) días calendario para presentar el Plan de Inversión Actualizado 3 subsanado a PRODUCE y al Supervisor, quienes, a su vez, contarán con un plazo de quince (15) días calendario y siete (7) días calendario respectivamente para emitir un nuevo pronunciamiento. El procedimiento de aprobación y subsanación señalado en el presente párrafo se repetirá las veces que sea necesario hasta que PRODUCE apruebe el Plan de Inversiones Actualizado 3.

7.10. Para ejercer la opción de compra del área de Terreno que corresponda a la Cuarta Etapa Operativa, el DESARROLLADOR deberá comunicar su decisión de ejercer la opción de compra mediante carta presentada a PRODUCE, a más tardar ciento veinte (120) días calendario antes del vencimiento del plazo de la Tercera Etapa Operativa.

Recibida la comunicación del DESARROLLADOR referida a la opción de compra, en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario, las Partes procederán a suscribir el Contrato de Compraventa con Compromiso de Inversión por la Cuarta Etapa Operativa según el modelo de contrato contemplado en el Anexo 3.

Ejercicio de Opción de Compra conjunta por las Áreas de Terreno de las Etapas Operativas

7.11. Sin perjuicio de lo señalado en los numerales precedentes, el DESARROLLADOR podrá optar por ejercer de manera simultánea, las opciones de compra de las Áreas de Terreno que según lo establecido en su Plan de Inversiones correspondan a más de una Etapa Operativa.

Para tal efecto, deberá enviar una comunicación en dicho sentido a PRODUCE en el plazo para el ejercicio de la Etapa Operativa respectiva conforme a lo señalado en los numerales anteriores, en cuyo caso, se procederá a suscribir dos, tres o incluso cuatro Contratos de Compraventa de manera conjunta según el modelo contemplado en el Anexo 3, siendo de aplicación las condiciones y procedimientos previstos en los Numerales 7.3 al 7.10.-

Excedentes del Pago de la Prima en relación a los gastos del proceso

7.12. En el supuesto que los gastos del proceso sean menores que el valor resultante de calcular el monto total del Prima de Opción, dicha diferencia será considerada como un excedente del pago de la Prima de Opción, en cuyo caso, el excedente deberá ser pagado a PRODUCE.

Compromisos mínimos de inversión en la Etapa Operativa

Primera Etapa Operativa

7.12-7.13. En el Plan de Inversión Inicial se contemplarán entre otros, los siguientes compromisos mínimos de inversiones a ser ejecutados por el DESARROLLADOR en la Primera Etapa Operativa:

7.12-1-7.13.1. El DESARROLLADOR se obliga a comprar un mínimo de 1,300,000 metros cuadrados del Terreno correspondiente de la suma de Suelo A y Suelo B, y a pagar el Precio de Venta correspondiente.

7.12-2-7.13.2. El DESARROLLADOR deberá habilitar como mínimo, 40 hectáreas para suelo industrial y de servicios, equivalente al 9.69 % del suelo industrial y de servicios de todo el Terreno, sin perjuicio de habilitar otras Áreas de Terreno.

7.12-3-7.13.3. La habilitación antes referida deberá incluir la provisión de servicios básicos, como agua, electricidad y gas por lo menos para el desarrollo de la Primera Etapa, así como el mantenimiento de las áreas correspondientes a la totalidad del Área de Terreno que se adquiere, y la rehabilitación del vallado perimetral existente a la fecha de firma del Contrato de Compraventa en todo el Terreno. El derecho de uso y usufructo de todo el Terreno permitirá al DESARROLLADOR el ejercicio de dichas medidas.

7.12.4-7.13.4. El DESARROLLADOR debe construir el primer acceso vial al Proyecto, asegurando la conectividad con la infraestructura vial externa y facilitando el tránsito eficiente hacia y desde el PIA, garantizando que los Terrenos que formen parte de las siguientes etapas cuenten con las vías de acceso suficientes y necesarias para el desarrollo de todo el Proyecto.

7.12.5-7.13.5. Luego de la aprobación del Plan de Inversión Inicial, el DESARROLLADOR procederá a elaborar el expediente de independización registral del área de Terreno que corresponda a la Primera Etapa Operativa de modo tal que, para la fecha de suscripción del correspondiente Contrato de Compraventa, haya culminado con el proceso de inscripción en el Registro Público, a su costo.

PRODUCE por su parte, se obliga a suscribir la documentación que resulte necesaria para llevar adelante el proceso de independización registral en el plazo señalado, bajo responsabilidad.

En caso que por razones no imputables al DESARROLLADOR, no se cuente con la partida de independización registral al momento programado para la suscripción del Contrato de Compraventa, éste deberá suscribirse en el plazo previsto, debiendo las Partes realizar de manera posterior, todas las acciones conducentes a obtener la independización registral del Terreno. Una vez lograda la independización registral, las Partes suscribirán una Cláusula adicional al Contrato de Compraventa consignando la información de la independización registral correspondiente, y proceder luego de ello, al trámite de inscripción de la compraventa en el Registro de Propiedad, todo ello a costo del DESARROLLADOR.

Si, por el contrario, en caso que por razones imputables al DESARROLLADOR, no se cuente con la partida de independización registral al momento programado para la suscripción del Contrato de Compraventa, se procederá conforme a lo señalado en el párrafo anterior, debiendo el DESARROLLADOR pagar la penalidad prevista en el Anexo 6, como requisito de suscripción de la Cláusula adicional correspondiente.

7.12.6-7.13.6. En caso el DESARROLLADOR no ejerciera la opción de compra por la siguiente Etapa Operativa, pierde automáticamente la opción de ejercer la opción de compra en las demás Etapas Operativas.

Segunda Etapa Operativa

7.13-7.14. En el Plan de Inversión Actualizado 1 se contemplarán entre otros, los siguientes compromisos mínimos de inversiones a ser ejecutados por el DESARROLLADOR en la Segunda Etapa Operativa:

7.13.1-7.14.1. El DESARROLLADOR se obliga a comprar como mínimo, un acumulado con el área comprada en la Primera Etapa, de 2,273,000 metros cuadrados del Terreno correspondiente de la suma de Suelo A y Suelo B, y a pagar el Precio de Venta correspondiente.

7.13.2-7.14.2. El DESARROLLADOR deberá habilitar como mínimo, un total acumulado con el área de la Primera Etapa, de 85.3 hectáreas para suelo industrial y de servicios, equivalente al 20.67 % del suelo industrial y de servicios de todo el Terreno, sin perjuicio de habilitar otras Áreas de Terreno.

7.13.3-7.14.3. La habilitación antes referida deberá incluir la provisión de servicios básicos, como agua, electricidad y gas para el desarrollo de la Segunda Etapa, así como el mantenimiento de las áreas correspondientes a la totalidad del Área de Terreno que se adquiere.

7.13.4-7.14.4. Luego de la aprobación del Plan de Inversión Actualizado 1, el DESARROLLADOR procederá a elaborar el expediente de independización registral del área de Terreno que corresponda a la Segunda Etapa Operativa de modo tal que, para la fecha de suscripción del correspondiente Contrato de Compraventa, haya culminado con el proceso de inscripción en el Registro Público, a su costo.

PRODUCE por su parte, se obliga a suscribir la documentación que resulte necesaria para llevar adelante el proceso de independización registral en el plazo señalado, bajo responsabilidad.

En caso que, por razones no imputables al DESARROLLADOR, no se cuente con la partida de independización registral al momento programado para la suscripción del Contrato de Compraventa, éste deberá suscribirse en el plazo previsto, debiendo las Partes realizar de manera posterior, todas las acciones conducentes a obtener la independización registral del Terreno. Una vez lograda la independización registral, las Partes suscribirán una Cláusula adicional al Contrato de Compraventa consignando la información de la independización

registrar correspondiente, y proceder luego de ello, al trámite de inscripción de la compraventa en el Registro de Propiedad, todo ello a costo del DESARROLLADOR.

Si, por el contrario, en caso que, por razones imputables al DESARROLLADOR, no se cuente con la partida de independización registral al momento programado para la suscripción del Contrato de Compraventa, se procederá conforme a lo señalado en el párrafo anterior, debiendo el DESARROLLADOR pagar la penalidad prevista en el Anexo 6, como requisito de suscripción de la Cláusula adicional correspondiente.

~~7.13.5-7.14.5.~~ En caso el DESARROLLADOR no ejerciera la opción de compra por la siguiente Etapa Operativa, pierde automáticamente la opción de ejercer la opción de compra en las demás Etapas Operativas.

Tercera Etapa Operativa

~~7.14.7.15.~~ En el Plan de Inversión Actualizado 2 se contemplarán entre otros, los siguientes compromisos mínimos de inversiones a ser ejecutados por el DESARROLLADOR en la Tercera Etapa Operativa:

~~7.14.1-7.15.1.~~ El DESARROLLADOR se obliga a comprar como mínimo, un acumulado con el área comprada en la Primera y Segunda Etapa Operativa, de 3,703,000 metros cuadrados del Terreno correspondiente de la suma de Suelo A y Suelo B, y a pagar el Precio de Venta correspondiente.

~~7.14.2-7.15.2.~~ El DESARROLLADOR deberá habilitar como mínimo, un total acumulado con el área de la Primera y Segunda Etapa, de 113.94 hectáreas para suelo industrial y de servicios, equivalente al 27.62 % del suelo industrial y de servicios de todo el Terreno, sin perjuicio de habilitar otras Áreas de Terreno.

~~7.14.3-7.15.3.~~ La habilitación antes referida deberá incluir la provisión de servicios básicos, como agua, electricidad y gas por lo menos para el desarrollo de la Tercera Etapa, así como el mantenimiento de las áreas correspondientes a la totalidad del Área de Terreno que se adquiere.

~~7.14.4-7.15.4.~~ Luego de la aprobación del Plan de Inversión Actualizado 2, el DESARROLLADOR procederá a elaborar el expediente de independización registral de las Áreas de Terreno que correspondan a la Tercera y Cuarta Etapas Operativas de modo tal, que, para la fecha de suscripción del correspondiente

Contrato de Compraventa, haya culminado con el proceso de inscripción en el Registro Público, a su costo.

PRODUCE por su parte, se obliga a suscribir la documentación que resulte necesaria para llevar adelante el proceso de independización registral en el plazo señalado, bajo responsabilidad.

En caso que, por razones no imputables al DESARROLLADOR, no se cuente con las partidas de independización registral al momento programado para la suscripción del Contrato de Compraventa, éste deberá suscribirse en el plazo previsto, debiendo las Partes realizar de manera posterior, todas las acciones conducentes a obtener la independización registral de los Terrenos. Una vez lograda la independización registral, las Partes suscribirán una Cláusula adicional al Contrato de Compraventa consignando la información de la independización registral correspondiente, y proceder luego de ello, al trámite de inscripción de la compraventa en el Registro de Propiedad, todo ello a costo del DESARROLLADOR.

Si, por el contrario, en caso que, por razones imputables al DESARROLLADOR, no se cuente con las partidas de independización registral al momento programado para la suscripción del Contrato de Compraventa, se procederá conforme a lo señalado en el párrafo anterior, debiendo el DESARROLLADOR pagar la penalidad prevista en el Anexo 6, como requisito de suscripción de la Cláusula adicional correspondiente.

Cuarta Etapa Operativa

7.15.7.16. En el Plan de Inversión Actualizado 3 se contemplarán entre otros, los siguientes compromisos mínimos de inversiones a ser ejecutados por el DESARROLLADOR en la Cuarta Etapa Operativa:

7.15.1.7.16.1. El DESARROLLADOR se compromete a comprar el área de Terreno restante para completar el total de 13,382,257.00 metros cuadrados del Proyecto y a pagar el Precio de Venta correspondiente.

7.15.2.7.16.2. El DESARROLLADOR deberá habilitar como suelo industrial y de servicios acumulado a las áreas de la Primera, Segunda y Tercera Etapa, el área restante para llegar a las 412.5 hectáreas acumuladas de suelo industrial y de servicios, equivalente al 100% del suelo industrial y de servicios de todo el Terreno, sin perjuicio de habilitar otras Áreas de Terreno.

7.15.3-7.16.3. La habilitación antes referida deberá incluir la provisión de servicios básicos, como agua, electricidad y gas, entre otros, para el desarrollo de la Cuarta Etapa, así como el mantenimiento de las áreas correspondientes a la totalidad del Área de Terreno que se adquiere.

7.15.4-7.16.4. Además, deberá cumplir como parte de los compromisos de inversión, con la implementación de un Truck Center, un Parque Empresarial, un Parque Tecnológico y una zona Comercial.

CLÁUSULA VIII: RETRIBUCIÓN A PRODUCE

Prima de la Opción de Compra

- 8.1. El DESARROLLADOR deberá pagar un monto por el derecho a la suscripción del Contrato de Opción que se denomina “Prima de la Opción de Compra”, que le confiere el derecho exclusivo a explotar el Terreno en la Etapa Pre-Operativa y a ejercer el derecho de opción de compra del Terreno o Áreas de Terreno, así como el derecho de poder usar el Terreno a efectos de realizar las actividades detalladas en la Cláusula VII.
- 8.2. La prima de la opción de compra no es reembolsable, bajo ninguna circunstancia.
- 8.3. El pago de la prima de opción de compra será dividida en cuatro cuotas de pago, determinada de acuerdo con las siguientes fórmulas:

Cuota de la Prima de Opción de Compra_n
= Precio por m² ofertado x 4.38% x Metros Cuadrados Totales Mínimos a Adquirir_{Etapa Operativa "t"}

Donde:

- *Donde n = 1. Correspondiente al momento del primer pago de la cuota: Fecha de Cierre.*
- *Metros Cuadrados Totales Mínimos a Adquirir_{Etapa Operativa "t"}, según Anexo 2 del Contrato de Opción de Compra y Compromiso de Inversión.*
- *Donde t = 1. Correspondiente a la Etapa Operativa 1.*
- *Precio por m² Ofertado: Precio ofertado por el postor Adjudicatario de la Buena Pro.*

Asimismo, el pago de la segunda, tercera y cuarta cuota de la Prima de Opción de Compra, será determinado en base a las hectáreas a habilitar definidas en el respectivo Plan de Inversiones y sus actualizaciones, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$Cuota\ de\ la\ Prima\ de\ Opción\ de\ Compra_n$
 $=\ Precio\ Ajustado\ Ofertado\ por\ m^2\ x\ 4.38\% \times\ Metros\ Cuadrados\ Totales\ a\ Adquirir_{Etapa\ Operativa\ "t"}$

Donde:

- Donde $n =$ 2,3,4. Correspondiente al momento de la comunicación del Ejercicio de la Opción de Compra de la Etapa Operativa 1, 2 y 3 respectivamente.
- Metros Cuadrados Totales a Adquirir_{Etapa Operativa "t"}; definidos en el Plan de Inversiones Inicial y sus Actualizaciones.
- Donde $t =$ 2,3,4.
- Precio Ajustado por $m^2 =$ Precio por m^2 Ofertado \times $\left(\frac{IPC_{FCCV}}{IPC_{FC}}\right)$

Donde:

- IPC_{FCCV} : Índice de Precios al Consumidor nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), o el indicador que lo reemplace. Se tomará en cuenta el último IPC mensual disponible a la fecha de ajuste indicada.
- IPC_{FC} : Índice de Precios al Consumidor nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), o el indicador que lo reemplace, correspondiente al mes de adjudicación (fecha de cierre del contrato de opción).

8.4. El pago de las Primas de la Opción de Compra ~~acordada~~ será efectuado o mediante cheque de gerencia emitido a nombre de PROINVERSIÓN o mediante depósito en la siguiente cuenta bancaria de titularidad de PROINVERSIÓN: Cuenta de Ahorros en Moneda Extranjera N° 0011-0661-0200035113-66, Código de Cuenta Interbancaria N° 011-661- 000200035113-66, en el Banco BBVA Perú, con cargo a los gastos del proceso.

8.5. PROINVERSIÓN emitirá y entregará oportunamente al DESARROLLADOR el comprobante de pago que corresponde emitir de acuerdo con la normativa tributaria vigente, una vez verificado el pago.

~~8.6. Los pagos correspondientes a las siguientes primas de opción de compra serán depositados íntegra y directamente en las cuentas que PRODUCE indique.~~

8.6. En el supuesto que los gastos del proceso sean menores que el valor resultante de calcular el monto total del Prima de Opción, dicha diferencia será considerada como un excedente del pago de la Prima de Opción, en cuyo caso, el excedente deberá ser pagado al PRODUCE, en las cuentas que indique.

Precio de Venta en cada Etapa Operativa

8.7. El DESARROLLADOR realizará el pago del Precio de Venta del Terreno por cada Etapa Operativa, el cual se calcula multiplicando el Precio Ajustado por m^2 por los Metros Cuadrados Totales a Adquirir en dicha etapa, conforme a lo previsto en el Plan de Inversiones Inicial y sus actualizaciones.

Asimismo, el Precio Ajustado por m² se obtiene a partir del Precio por m² ofertado establecido en el Anexo 10 del Texto Único Ordenado de Bases del Proyecto, aplicando un factor de actualización conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el INEI. Lo anterior se expresa mediante la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned} & \text{Precio del Terreno}_{\text{Etapa Operativa "t"}} \\ & = \text{Precio Ajustado por m}^2 \times \text{Metros Cuadrados Totales a Adquirir}_{\text{Etapa Operativa "t"}} \end{aligned}$$

Donde:

$$\text{Precio Ajustado por m}^2 = \text{Precio por m}^2 \text{ Ofertado} \times \left(\frac{IPC_{FCCV}}{IPC_{FC}} \right)$$

Donde:

- IPC_{FCCV} = Índice de Precios al Consumidor nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), o el indicador que lo reemplace. Se tomará en cuenta el último IPC mensual disponible a la fecha de ajuste indicada.
- IPC_{FC} = Índice de Precios al Consumidor nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), o el indicador que lo reemplace, correspondiente al mes de adjudicación (fecha de cierre del contrato de opción).

Para determinar el número total de Metros Cuadrados Totales a Adquirir por cada Etapa Operativa, se aplicará el esquema de adquisición progresiva detallado en el Anexo 2: Áreas del Terreno. Este esquema establece que la relación entre el Suelo A y las 412.5 hectáreas de habilitación se rige por un Factor 1.735, mientras que la relación con el Suelo B se rige por un Factor 1.511.

De este modo, el cálculo del número de Metros Cuadrados Totales a Adquirir por cada Etapa Operativa seguirá la siguiente fórmula:

$$\text{Metros Cuadrados Totales a Adquirir}_{\text{Etapa Operativa "t"}} = A_t \times 1.735 + A_t \times 1.511$$

Donde:

- A_t : Es el compromiso de inversión de habilitación de suelo industrial y de servicios expresado en metros cuadrados para la etapa operativa t, conforme al Plan de Inversiones aprobado.

8.8. Cualquier actualización o modificación en las Áreas de Terreno de las Etapas será determinada por el DESARROLLADOR conforme a su Plan de Inversiones y sus actualizaciones, y deberá ser validada por PRODUCE, en concordancia con lo establecido en el Contrato de Opción y en el Anexo 2 del presente contrato.

Modalidades del pago del Precio de Venta del Terreno

8.9. El DESARROLLADOR contará con dos alternativas para proceder al pago del Precio de Venta del Terreno.

- a) **Pago Único por Etapa:** Una vez ejercida la opción de compra por cada una de las cuatro etapas en las oportunidades convenidas, el DESARROLLADOR puede optar por realizar un pago único al momento de la suscripción del correspondiente Contrato de Compraventa de cada Etapa Operativa, cubriendo el pago total de las hectáreas comprometidas en dicha etapa. El Pago Único será ajustado aplicando el Índice de Precios al Consumidor (IPC) desde la Fecha de Cierre hasta la suscripción del contrato de Compraventa de cada Etapa Operativa. Para ello se tomará el IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) más reciente disponible.

$$\text{Precio del Terreno}_{\text{Etapa Operativa "t"}} \\ = \text{Precio Ajustado por m}^2 \times \text{Metros cuadrados Totales a Adquirir}_{\text{Etapa Operativa "t"}}$$

Donde:

$$\text{Precio Ajustado por m}^2 = \text{Precio por m}^2 \text{Ofertado} \times \left(\frac{\text{IPC}_{\text{FCCV}}}{\text{IPC}_{\text{FC}}} \right)$$

Donde:

- IPC_{FCCV} = Índice de Precios al Consumidor nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), o el indicador que lo reemplace. Se tomará en cuenta el último IPC mensual disponible a la fecha de ajuste indicada.
- IPC_{FC} = Índice de Precios al Consumidor nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), o el indicador que lo reemplace, correspondiente al mes de adjudicación (fecha de cierre del contrato de opción).

Una vez aplicado el ajuste por IPC, PRODUCE deberá instruir al DESARROLLADOR pagar a PROINVERSIÓN, el equivalente al 2% del Precio de Venta del Terreno que correspondan a cada una de las cuatro (4) Etapas Operativas, por concepto de aporte al FONCEPRI.

~~Asimismo, solo en el caso del pago por el Precio de Venta del Terreno correspondiente a la Primera Etapa Operativa, PRODUCE instruirá al DESARROLLADOR a realizar a PROINVERSIÓN el pago del monto correspondiente al saldo de los gastos del proceso que no fueron cubiertos con el pago de la primera cuota de la Prima.~~

~~Ambos conceptos deberán~~ El aporte al FONCEPRI será pagado ser cancelados mediante ~~un~~ Cheque de Gerencia a nombre de PROINVERSIÓN o a través de ~~una~~ transferencia bancaria a la siguiente cuenta del BBVA Banco Continental: Cuenta de Ahorros Moneda Extranjera N° 0011-0661-0200035113-66, Código de Cuenta Interbancaria N° 011-661-000200035113-66.

El monto restante del Precio de Venta del Terreno de cada una de las cuatro (4) Etapas Operativas, será depositado en las cuentas de PRODUCE, a la suscripción del Contrato de Compraventa de la Etapa Operativa respectiva.

- b) **Pago en Cuotas Anuales:** Como alternativa, el DESARROLLADOR podrá optar por distribuir el pago del Precio de Venta del Terreno correspondiente a cada Etapa Operativa, hasta en cuatro (4) Cuotas Anuales iguales

Previo a la estimación de las cuotas, el Precio por metro cuadrado Ofertado será ajustado aplicando el Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), desde la Fecha de Cierre hasta la fecha de suscripción del contrato de Compraventa de cada Etapa Operativa correspondiente.

$$\text{Precio Ajustado por m}^2 = \text{Precio Ofertado por m}^2 \times \left(\frac{IPC_{FCCV}}{IPC_{FC}} \right)$$

Donde:

- IPC_{FCCV} = Índice de Precios al Consumidor nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), o el indicador que lo reemplace. Se tomará en cuenta el último IPC mensual disponible a la fecha de ajuste indicada.
- IPC_{FC} = Índice de Precios al Consumidor nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), o el indicador que lo reemplace, correspondiente al mes de adjudicación (fecha de cierre del contrato de opción).

Una vez aplicado el ajuste por IPC, PRODUCE deberá instruir al DESARROLLADOR pagar a PROINVERSIÓN, el equivalente al 2% del Precio de Venta del Terreno que correspondan a cada una de las cuatro (4) Etapas Operativas, por concepto de aporte al FONCEPRI.

El aporte al FONCEPRI será pagado mediante Cheque de Gerencia a nombre de PROINVERSIÓN o a través de transferencia bancaria a la siguiente cuenta

del BBVA Banco Continental: Cuenta de Ahorros Moneda Extranjera N° 0011-0661-0200035113-66, Código de Cuenta Interbancaria N° 011-661-000200035113-66.

~~Asimismo, solo en el caso del pago por el Precio de Venta del Terreno correspondiente a la Primera Etapa Operativa, PRODUCE instruirá al DESARROLLADOR a realizar a PROINVERSIÓN el pago del monto correspondiente al saldo de los gastos del proceso que no fueron cubiertos con el pago de la primera cuota de la Prima.~~

El monto restante del Precio de Venta del Terreno de cada una de las cuatro (4) Etapas Operativas, será depositado en las cuentas de PRODUCE, pudiendo el DESARROLLADOR dividir dicho monto en máximo cuatro (4) Cuotas Anuales iguales.

La primera Cuota Anual deberá ser abonada a la suscripción del Contrato de Compraventa de la Etapa Operativa respectiva.

Cada Cuota Anual correspondiente se estimará en función del número de cuotas y se ajustará con una tasa de interés compensatoria equivalente a la tasa SOFR a 12 meses + 4.7151%, conforme a la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Cuota} = \left(\frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}} \right) \times \text{Precio del Terreno}_{\text{Etapa Operativa "t"}}$$

Donde:

- i = Tasa de interés (SOFR + 4.7151 %).
- n = número de cuotas.
- $\text{Precio del Terreno}_{\text{Etapa Operativa "t"}}$ = Precio Ajustado por $m^2 \times$ Metros Cuadrados Totales a Adquirir_{Etapa Operativa "t"}

El interés compensatorio se pagará junto con cada cuota.

El DESARROLLADOR comunicará a PRODUCE su elección entre el Pago Único o el Pago en Cuotas Anuales, al momento del ejercicio del derecho de la Opción de Compra del Área de Terreno correspondiente a cada Etapa Operativa. En caso de optar por el Pago en Cuotas Anuales, se inscribirá a favor de PRODUCE, una Hipoteca Legal conforme a las disposiciones contenidas en los Artículos 118 a 1121 del Código Civil, la misma que será levantada cuando se haya acreditado la cancelación de la totalidad del Precio de Venta previsto.

CLÁUSULA IX: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO

- 9.1. El DESARROLLADOR al ejercer la opción de compra de cada Etapa Operativa, deberá presentar una Garantía de Fiel Cumplimiento (GFC) conforme al formato del Anexo 5, la cual tiene como finalidad respaldar el cumplimiento de las obligaciones de los compromisos de inversión, conforme al respectivo Plan de Inversiones aprobado para el desarrollo del Proyecto.
- 9.2. El monto de la GFC es de US\$ 3,000,000.00 (tres millones y 00/000 de dólares de los Estados Unidos de América).
- 9.3. La GFC será entregada por el DESARROLLADOR al ejercer la opción de compra de cada Etapa Operativa y deberá mantenerse vigente hasta la culminación total del compromiso mínimo de inversión de dicha etapa, sin perjuicio de su renovación en las etapas subsiguientes.
- 9.4. En caso que el DESARROLLADOR decida ejercer simultáneamente las opciones de compra de las Áreas del Terreno correspondientes a más de una Etapa Operativa, conforme a lo establecido en su Plan de Inversiones, manteniendo las cuatro (4) Etapas Operativas y según lo indicado en el Numeral 7.11; deberá presentar la GFC por un monto equivalente a US\$ 3,000,000.00 (tres millones y 00/000 de dólares de los Estados Unidos de América) por cada una de las Etapas Operativas respecto de las cuales haya ejercido la opción de compra y mantenerla vigente hasta culminar el compromiso mínimo de inversión de cada una de las Etapas Operativas que haya adquirido.
- 9.5. En caso que el DESARROLLADOR decida ejercer simultáneamente las opciones de compra de las Áreas del Terreno acumulando más de una Etapa Operativa, conforme a lo establecido en su Plan de Inversiones y según lo indicado en el Numeral 7.11; deberá presentar la GFC por un monto equivalente a US\$ 3,000,000.00 (tres millones y 00/000 de dólares de los Estados Unidos de América) multiplicado por cada una de las Etapas Operativas acumuladas respecto de las cuales haya ejercido la opción de compra y mantenerla vigente hasta culminar el compromiso mínimo de inversión de cada una de las Etapas Operativas que haya adquirido. Ello implica que, conforme vaya culminando el compromiso mínimo de inversión de cada etapa, el monto de la GFC se irá reduciendo en US\$ 3,000,000.00 (tres millones y 00/000 de dólares de los Estados Unidos de América), y así sucesivamente hasta completar las inversiones de la Cuarta Etapa Operativa.

CLÁUSULA X: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL

- 10.1. El DESARROLLADOR podrá ceder su posición contractual en el presente Contrato de Opción a cualquier interesado que acredite: i) Durante la Etapa Pre-Operativa, el cumplimiento de los Requisitos Técnicos de Precalificación previstos en las Bases del Concurso, o ii) En cualquiera de las Etapas Operativas, el cumplimiento de los Requisitos Técnicos para el ejercicio de opción en la Primera Etapa Operativa previstos en el Numeral 5 del Anexo 1 de las Bases del Concurso; debiendo para su validez, contar con la previa aceptación y por escrito de PRODUCE, quien no podrá negarse al pedido de cesión de posición contractual, salvo que el nuevo DESARROLLADOR no cumpla con los requisitos antes señalados.

CLÁUSULA XI: SUPERVISOR DEL CONTRATO

- 11.1. El Supervisor del Contrato será contratado por PRODUCE, a más tardar al cumplirse un año (1) desde la Fecha de Cierre. Los costos de la retribución serán asumidos por el DESARROLLADOR. El Supervisor tendrá a su cargo, la realización de todas las actividades que sean necesarias para verificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el DESARROLLADOR en el Contrato de Opción, así como en los respectivos Contratos de Compraventa, incluyendo, pero no limitándose a:

- a) La aprobación del Plan de Inversión Inicial y de sus actualizaciones.
- b) La revisión del Estudio de Factibilidad de Agua en la Etapa Pre-Operativa conforme a lo señalado en el Numeral 7.3. ii).
- c) El cumplimiento de los Compromisos de Inversión referidos a la Etapa Pre-Operativa y a cada una de las Etapas Operativas.
- d) La verificación del cumplimiento de las obligaciones de pago del Precio de Venta en los términos señalados en los Contratos de Compraventa.
- e) La verificación del cumplimiento de las obligaciones de pago de las cuotas de la Prima conforme a lo señalado en el Numeral 8.1. en adelante.

- 11.2. El DESARROLLADOR deberá proporcionar al Supervisor y a PRODUCE todos los informes, estudios y otros que se le solicite para la verificación de cumplimiento de los Estudios de Factibilidad de Agua en la Etapa Pre-Operativa, incluyendo toda la información complementaria que este le requiera, así como el acceso a las actividades, estudios y documentos que el DESARROLLADOR realice para este fin, conforme se encuentra previsto en el Contrato de Opción.

- 11.3. El Supervisor asistirá a PRODUCE en la revisión de los Estudios de Factibilidad de Agua que haya realizado el DESARROLLADOR. Asimismo, emitirá su opinión al respecto, validando la consistencia y alcance del estudio o advirtiendo las observaciones que considere pertinentes, la cual se considerará como pronunciamiento técnico en el marco de sus funciones contractuales.
- 11.4. El DESARROLLADOR brindará las facilidades técnicas que sean requeridas a fin de que el Supervisor pueda realizar sus labores, asumiendo los costos de los servicios básicos que ello implique.
- 11.5. El costo de la Supervisión será de un 1% de la inversión comprometida para la Etapa correspondiente y deberá ser abonado por el DESARROLLADOR a PRODUCE en una cuota por etapa y treinta (30) días hábiles anteriores al inicio de cada etapa.
- 11.6. Para la elección del Supervisor, PRODUCE y el DESARROLLADOR deberán realizar sus mejores esfuerzos para convenir los requisitos de calidad y experiencia que serán exigidos al Supervisor a más tardar a los tres (3) meses de suscrito el presente Contrato. En caso de no llegar a un acuerdo, dichos requisitos serán establecidos por PRODUCE.

CLÁUSULA XII: FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO

- 12.1. Ni PRODUCE ni el DESARROLLADOR serán imputables por la inejecución de una obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, si es provocada por un evento de fuerza mayor o caso fortuito, declarado como tal conforme a lo previsto en la presente Cláusula.
- 12.2. Para fines del Contrato de Opción, existirá una situación de caso fortuito o fuerza mayor siempre que:
 - a) Se produzca un evento, condición o circunstancia no imputable a PRODUCE o al DESARROLLADOR, de naturaleza extraordinaria, imprevisible e irresistible, que les impida cumplir con las obligaciones a su cargo o cause su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso;
 - b) El evento, condición o circunstancia respectiva esté fuera del control razonable de quien invoque la causal, la cual -a pesar del ejercicio de diligencia debida y a pesar de todos los esfuerzos y medidas razonables

para prevenir el evento, condición o circunstancia, o para evitar o mitigar sus efectos-, conlleva a una situación de incumplimiento que la parte afectada no puede evitar;

- c) Dicho evento, condición o circunstancia no sea el resultado directo o indirecto de un incumplimiento de la Parte que alegue estar impedida de cumplir cualquiera de sus obligaciones previstas en el Contrato de Opción; y,
- d) Tal circunstancia, evento o condición sea notificada a la otra parte de conformidad al plazo y los términos previstos en el Numeral 12.7.

La fuerza mayor o el caso fortuito, según su naturaleza y alcance respectivos, de acuerdo con las Leyes y Disposiciones Aplicables, incluyen, pero no se limitan a lo siguiente:

- (i) Cualquier acto de guerra externa, interna o civil (declarada o no declarada), invasión, conflicto armado, bloqueo, revolución, motín, insurrección, conmoción civil o actos de terrorismo y cualquier, ocupación o bloqueo de cualquier parte sustancial del (las) Área(s) del Terreno que impida al DESARROLLADOR culminar dentro del plazo contractual los estudios o demás obligaciones a su cargo.
- (ii) Cualquier paro, huelga, reclamo o protesta de trabajadores o terceras personas que no mantengan una relación laboral o comercial con el DESARROLLADOR o con las personas naturales o personas jurídicas contratadas por este, que le impida culminar dentro del plazo contractual con los estudios o demás obligaciones a su cargo.
- (iii) Cualquier descubrimiento de restos arqueológicos que sea de una magnitud tal que impida al DESARROLLADOR culminar dentro del plazo contractual con los estudios o demás obligaciones a su cargo.
- (iv) Cualquier terremoto, inundación, incendio, explosión, o cualquier fenómeno meteorológico, siempre que afecte de manera directa total o parcialmente las Áreas del Terreno y que, a su vez, impida al DESARROLLADOR culminar dentro del plazo contractual con los estudios o demás obligaciones a su cargo.
- (v) Cualquier epidemia, pandemia, contaminación, plaga o cualquier evento

similar, en la medida que dicho evento impida al DESARROLLADOR cumplir con sus obligaciones.

- (vi) La identificación de Pasivos Ambientales en las Áreas del Terreno no atribuibles al DESARROLLADOR, existentes con anterioridad a la Fecha de Cierre, que impidan al DESARROLLADOR cumplir con las obligaciones a su cargo en el Contrato.

12.3. El DESARROLLADOR no podrá invocar los siguientes supuestos como un evento de fuerza mayor o caso fortuito en relación con el cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en el Contrato de Opción:

- a) La aprobación, aplicación o efectos de Leyes y Disposiciones Aplicables; salvo de aquellas que le impidan realizar sus actividades;
- b) Cualquier falla atribuible al DESARROLLADOR o de las personas naturales o personas jurídicas contratadas por este para obtener o mantener cualquier aprobación, conformidad, opinión favorable o permiso requerido bajo el Contrato de Opción;
- c) Cualquier falla atribuible al DESARROLLADOR o de las personas naturales o personas jurídicas contratadas por este en la ejecución de sus obligaciones;
- d) Averías o falla del equipamiento, mobiliario o tecnologías implementadas o utilizadas por el DESARROLLADOR o por las personas naturales o personas jurídicas contratadas por este;
- e) Una huelga o cualquier paralización laboral que sea anticipada y/o de conocimiento público, autorizada o no, ante la cual el DESARROLLADOR deba ejecutar medidas de mitigación contempladas en sus planes operativos.

12.4. En caso el DESARROLLADOR invoque la fuerza mayor o caso fortuito deberá hacer los mejores esfuerzos, propios de un DESARROLLADOR diligente, para asegurar el reinicio de la actividad o prestación correspondiente en el menor tiempo posible después de la ocurrencia de dichos eventos.

12.5. La fuerza mayor o el caso fortuito no liberará al afectado con dicho evento del cumplimiento de obligaciones que no sean suspendidas por el mismo.

12.6. En el supuesto que el afectado no estuviera de acuerdo con la calificación del evento como de fuerza mayor o caso fortuito o sus consecuencias, la controversia podrá ser resuelta conforme a la Cláusula XIV.

12.7. El afectado por un evento de fuerza mayor o caso fortuito deberá informar a su contraparte, solicitando la suspensión de las obligaciones afectadas, dentro del plazo de setenta y dos (72) horas de haber ocurrido o de haberse enterado sobre los hechos que constituyen dicho evento de fuerza mayor o caso fortuito.

En caso el afectado no presente la solicitud de suspensión a la que se refiere el Numeral 4.3. dentro del referido plazo, se entenderá que dicho evento no constituye impedimento para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

12.8. La declaración de suspensión por fuerza mayor o caso fortuito no generará derecho de indemnización, por parte de PRODUCE a favor del DESARROLLADOR.

12.9. En caso de Terminación del Contrato de Opción por un evento de fuerza mayor o caso fortuito, la Terminación del Contrato de Opción se regirá por las reglas establecidas en la Cláusula XIII.

CLÁUSULA XIII: TERMINACIÓN DEL CONTRATO

13.1. El Contrato de Opción solo se declarará terminado por la ocurrencia de alguna de las siguientes causales:

13.1.1. Por vencimiento del plazo

El Contrato de Opción terminará al vencimiento del plazo máximo establecido en el Numeral 4.2.

En dicho caso, la Terminación no contemplará ninguna retribución a favor del DESARROLLADOR, ni monto indemnizatorio alguno por eventuales daños que la Terminación pueda generar para el DESARROLLADOR.

13.1.2. Por mutuo acuerdo

El Contrato de Opción terminará, en cualquier momento, por acuerdo escrito entre el DESARROLLADOR y PRODUCE, conforme a las Leyes y Disposiciones Aplicables.

13.1.3. Por incumplimiento del DESARROLLADOR

El Contrato de Opción termina anticipadamente en caso el DESARROLLADOR incurra en incumplimiento de sus obligaciones y/o compromisos, descritos en la Cláusula VI y/o Cláusula VII, que afecte o imposibilite el normal desenvolvimiento o continuidad de la Etapa Pre-Operativa y/o Etapa Operativa.

Entre las causales de incumplimiento del DESARROLLADOR que darán lugar a la resolución del contrato tenemos entre otras, las siguientes:

- a. El incumplimiento de cualquiera de los términos y condiciones previstos en el Contrato de Opción.
- b. Dar al Terreno, durante la vigencia del presente Contrato, un uso distinto a aquél para cuyo efecto se llevó adelante el Concurso; incluyéndose el uso distinto que terceros pudieran dar al Terreno.
- c. La falsedad de alguna de las declaraciones formuladas por el DESARROLLADOR en el Numeral 3.1.
- d. No desarrollar o presentar los Estudios de Factibilidad referidos a la Etapa Pre-Operativa.
- e. No presentar los Planes de Inversión en las oportunidades señaladas.
- f. No cumplir con el pago del Precio de Venta según lo señalado en los Contratos de Compraventa.
- g. No cumplir con el pago de la cuota de la prima según lo señalado en el presente Contrato de Opción de Compraventa con Compromiso de Inversión.
- h. No renovar o mantener vigente o reponer la Garantía de Cumplimiento de Compromiso de Inversión.
- i. No ejecutar los Compromisos de Inversión de la Etapa Pre-Operativa, o de alguna de las Etapas Operativas en los plazos previstos, salvo por lo dispuesto en los correspondientes Contratos de Compraventa.
- j. Ceder la posición contractual en el Contrato de Opción, o en cualquiera de los Contratos de Compraventa sin haber contado de manera previa la opinión favorable de PRODUCE.

- k. La resolución judicial que disponga el embargo de los bienes del DESARROLLADOR, la incorporación en cualquier procedimiento concursal (ordinario o preventivo) por iniciativa propia o de terceros, el acuerdo de disolución o liquidación, la declaración judicial de quiebra, o cualquier otro supuesto o circunstancia de efecto y consecuencias similares.
- l. La acumulación, durante el plazo de vigencia del presente Contrato, de penalidades impuestas firmes por un importe mayor al 10% del Costo Total de Inversión del Proyecto, ya sea que hubieren sido pagadas o no.

Las causales referidas en los literales que anteceden son de resolución automática y de pleno derecho al amparo de lo dispuesto por el artículo 1430 del Código Civil y podrán ser invocadas solamente por PRODUCE.

Tratándose de las causales indicadas en los literales a) y b) del Numeral 13.1.3., de manera previa a la resolución, PRODUCE deberá intimar al DESARROLLADOR para que subsane el incumplimiento, otorgándole para ello, un plazo no menor a 20 días calendario contado desde el día siguiente de la fecha de notificación de la intimación. Si EL DESARROLLADOR no subsana el incumplimiento dentro del plazo otorgado, PRODUCE podrá solicitar la resolución del CONTRATO.

Tratándose de la causal indicada en el literal b), el DESARROLLADOR reconoce la autonomía de la facultad de reversión de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, conforme a las cargas inscritas en los Asientos D0002 y D0003 de la Partida Registral N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y por tanto acepta que, en caso PRODUCE no advierta o no sancione con resolución, el incumplimiento a que se refiere dicha causal, la SBN podrá ejercer dicha facultad de reversión.

En cualquiera de los supuestos antes señalados, PRODUCE ejecutará la Garantía de Fiel Cumplimiento en señal de penalidad, la que quedará en su poder.

La Terminación por incumplimiento del DESARROLLADOR surtirá efectos independientemente de haber sido sometida a un procedimiento arbitral.

13.1.4. Por fuerza mayor o caso fortuito

El DESARROLLADOR tendrá la opción de resolver el Contrato de Opción por eventos de fuerza mayor o caso fortuito, siempre y cuando se verifique que se trata de alguno(s) de los eventos mencionados en la Cláusula XII y que haya vencido el plazo de suspensión de obligaciones aprobado, de acuerdo a lo previsto en el Numeral 4.8.

Adicionalmente, para que el evento de fuerza mayor o caso fortuito sea causal de Terminación, deberá impedir al DESARROLLADOR cumplir con las obligaciones a su cargo o cause su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, por un plazo mayor de ciento ochenta (180) días calendario continuos, contados desde la declaración de suspensión señalada en el Numeral 4.6.

13.1.5. Por aplicación de la Cláusula Anticorrupción

Sin perjuicio de otras causales, se producirá la Terminación de pleno derecho del Contrato, si por cualquier hecho, el DESARROLLADOR, alguno de sus accionistas, participacionistas o empresas vinculadas, sus directores, funcionarios, empleados, asesores, representantes o agentes con capacidad de control sobre el DESARROLLADOR, actuando en nombre o por cuenta de este, afectaran o hubieran afectado a cualquier entidad del estado peruano durante el proceso de promoción, la ejecución del presente Contrato de Opción, sus eventuales renovaciones o ampliaciones de plazo, por la comisión de alguno de los delitos tipificados en el Artículo 241 o en la sección IV de la Cláusula II del Título XVIII del Libro Segundo del Código Penal, y siempre que se verifique alguno de los siguientes supuestos:

(i) Haber sido condenado, mediante sentencia consentida o ejecutoriada, por autoridad nacional competente por la comisión de alguno de dichos delitos, o por delito equivalente en caso este haya sido cometido en otros países, según lo determine la autoridad extranjera competente de dichos países; o, (ii) Haber admitido y/o reconocido la comisión de cualquiera de dichos delitos ante autoridad nacional o internacional competente y la referida autoridad hubiera corroborado y homologado los hechos admitidos o reconocidos.

Para la determinación de la vinculación económica a que hace referencia el primer párrafo, será de aplicación lo previsto en la Resolución de la SMV N° 019-2015-SMV/01 o norma que la modifique o sustituya.

La Terminación por aplicación de la presente causal no genera ningún derecho de indemnización a favor del DESARROLLADOR por daños y perjuicios.

Para resolver el Contrato en el presente caso, PRODUCE comunicará por escrito al DESARROLLADOR, por conducto notarial, la declaración de Terminación del Contrato por aplicación de la Cláusula Anticorrupción para resolver el Contrato. Cuando esta comunicación se haga efectiva con la notificación, la Terminación se produce de pleno derecho.

- 13.2. Una vez que haya invocado cualquiera de las causales de Terminación del Contrato de Opción, la posesión de las Áreas del Terreno o el Terreno se devolverá a favor de PRODUCE, mediante el mecanismo de la devolución de las Áreas del Terreno o el Terreno previsto en el Numeral 5.25.
- 13.3. Producida la Terminación por cualquier causal, la actividad del DESARROLLADOR cesa y se extingue su derecho de realizar estudios el Terreno, así como el derecho de Usufructo conferido sobre el Terreno.

CLÁUSULA XIV: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Ámbito de Aplicación

- 14.1. Esta Cláusula regula los mecanismos de solución de todas las controversias que se generen entre las Partes durante la vigencia del Contrato de Opción. Se entiende por controversia cualquier discusión o reclamo que pueda surgir entre las Partes respecto de la aplicación del Contrato de Opción o que se relacione con el Contrato de Opción, incluyendo, pero no limitándose, a la interpretación, ejecución, validez o resolución del propio Contrato de Opción.

Para efectos de la resolución de cualquier conflicto o controversia que surja del Contrato de Opción, las Partes tendrán a su disposición los siguientes mecanismos de solución de controversias, según corresponda:

a) Trato Directo; y

b) Arbitraje Nacional.

14.2. No serán materia de aplicación de la presente Cláusula XIV las decisiones de los organismos reguladores u otras Autoridades Gubernamentales Competentes que se dicten en ejecución de sus competencias administrativas.

Leyes Aplicables

14.3. El Contrato se registrará e interpretará de acuerdo con las Leyes y Disposiciones Aplicables. Las Partes expresan que el contenido, ejecución, controversias y demás consecuencias que de este se originen, se registrarán por dicha legislación.

14.4. Durante el desarrollo de cualquiera de los mecanismos de solución de controversias, las Partes, y el Tribunal Arbitral podrán interpretar el contenido del Contrato de Opción, pero en ningún caso podrán, con sus decisiones, modificar, sustituir, aumentar, adicionar, complementar o dejar sin efecto el contenido del Contrato de Opción. En caso de vacíos en el Contrato de Opción o en las Leyes y Disposiciones Aplicables, el Tribunal Arbitral, según corresponda, podrá suplir dichos vacíos mediante la aplicación de los principios generales aplicables al Derecho Peruano.

Renuncia a Reclamaciones Diplomáticas

14.5. El DESARROLLADOR y sus socios, accionistas o participacionistas renuncian de manera expresa, incondicional e irrevocable a cualquier reclamación diplomática, por las controversias o conflictos que pudiesen surgir del Contrato de Opción.

Plazo para iniciar los mecanismos de solución de controversias

14.6. Salvo por lo dispuesto en la Cláusula XV, las Partes deberán recurrir a los mecanismos de solución de controversias previstos en la presente Cláusula dentro de los seis (6) meses de haberse producido o haberse conocido el evento que origina la controversia. En los casos en que la materia controvertida deba ser resuelta por el Tribunal Arbitral, las Partes tienen el mismo plazo de seis (6) meses para poner en conocimiento de la otra, la existencia de la controversia. Asimismo, las controversias que son o deban ser de competencia del Tribunal Arbitral serán planteadas durante la Etapa Pre-

Operativa y Operativa.

Transcurridos dichos plazos sin haber comunicado el reclamo de conformidad con esta Cláusula, dicho evento y cualquier probable derecho derivado del reclamo, quedarán consentidos por las Partes y por lo tanto no podrán recurrir a ninguno de los mecanismos de solución de controversias establecidos en el Contrato de Opción. En ese sentido las Partes establecen que, vencidos los plazos para activar los mecanismos de solución de controversias señalados en esta Cláusula y en virtud del Art. 142 del Código Civil, el silencio es manifestación de voluntad de renuncia a todos los derechos vinculados o derivados de los reclamos o controversias que pudieran plantearse.

Trato Directo

- 14.7. Las partes declaran que es su voluntad que todos los conflictos o incertidumbres de naturaleza arbitrable, con relevancia jurídica, que pudieran surgir con respecto a la interpretación, ejecución, cumplimiento, y cualquier aspecto relativo a la existencia, validez, eficacia del contrato o su terminación, serán resueltos por trato directo entre las partes.

El plazo de trato directo deberá ser de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha en que una parte comunica a la otra, por escrito, la existencia de un conflicto o de una incertidumbre con relevancia jurídica. La solicitud de inicio de trato directo debe incluir una descripción de la controversia y su debida fundamentación, así como estar acompañada de todos los medios probatorios correspondientes. Los acuerdos adoptados por las Partes durante el procedimiento de trato directo deberán plasmarse en el(las) acta(s) respectiva.

El plazo al que se refiere el párrafo anterior podrá ser modificado para su reducción o ampliación, por decisión conjunta de las Partes, en atención de las circunstancias de cada controversia. Dicho, acuerdo deberá constar por escrito.

Convenio Arbitral

- 14.8. Una vez agotado el trato directo, todas las controversias, derivadas o relacionadas con este Contrato de Opción, serán resueltas de forma definitiva mediante arbitraje de acuerdo con el Reglamento de Arbitraje del Centro Nacional e Internacional 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, salvo que entre en conflicto con lo que se establece en los párrafos siguientes.

El procedimiento arbitral para la resolución de Controversias derivadas o relacionadas con este Contrato de Opción deberá llevarse a cabo en la ciudad de Lima, Perú y será conducido en idioma español.

Reglas procedimentales del Arbitraje

- 14.9. El Tribunal Arbitral estará integrado por tres (3) miembros. La Parte que presenta una solicitud de arbitraje debe incluir en ella la designación de su árbitro y solicitar a la otra parte que cumpla con designar a su árbitro, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del respectivo pedido de nombramiento.
- 14.10. Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha del nombramiento del segundo árbitro, las Partes mantendrán consultas para designar de mutuo acuerdo al Presidente del Tribunal Arbitral. Las Partes podrán ampliar este plazo de mutuo acuerdo.
- 14.11. Si una de las Partes no cumpliera con designar a su Árbitro, o si las Partes no llegasen a un acuerdo sobre el nombramiento del Presidente del Tribunal Arbitral dentro del plazo establecido, los árbitros no designados a tal fecha serán designados, a pedido de cualquiera de las Partes, por el centro de arbitraje.
- 14.12. Los árbitros preferentemente deberán tener estudios y/o amplia experiencia en derecho civil y/o derecho civil patrimonial; y/o como docente en dichas materias.
- 14.13. En el Arbitraje se deberá aplicar necesariamente el siguiente orden de prelación:
 - a) La Constitución Política del Perú
 - b) El Decreto Legislativo N° 1362 o norma que lo modifique o sustituya y su reglamento
 - c) El Código Civil, en la medida que no colisione o resulte contradictorio con las normas y principios anteriores
 - d) Los principios generales del Derecho

- 14.14. Los árbitros pueden suplir, a su discreción, cualquier diferencia o laguna existente en la legislación o en el Contrato, mediante la aplicación de los principios generales de Derecho.
- 14.15. No podrán ser materia de trato directo ni de arbitraje las decisiones de cualquier autoridad gubernamental que se dicten en ejecución de sus competencias administrativas atribuidas por norma expresa, cuya vía de reclamo es la vía administrativa.
- 14.16. El laudo que se expida será integrado a las reglas contractuales establecidas en el Contrato de Compraventa.
- 14.17. Las Partes acuerdan que el laudo que emita el Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable. En este sentido, las Partes deben considerarlo como sentencia de última instancia, con autoridad de cosa juzgada. En consecuencia, las Partes renuncian a cualquier acción o medio impugnatorio contra el laudo arbitral declarando que éste será obligatorio, de definitivo cumplimiento y de ejecución inmediata, salvo en las causales taxativamente previstas en el artículo 63 del Decreto Legislativo N° 1071, según sea el caso.
- 14.18. Durante el desarrollo del arbitraje las partes continuarán con la ejecución de sus obligaciones contractuales, inclusive con aquellas que son materia del arbitraje, en la medida en que sea posible. En caso de que fuera materialmente imposible el cumplimiento de las obligaciones materia de arbitraje, quedará en suspenso el plazo respectivo para el cumplimiento de tales obligaciones. La Garantía de Fiel Cumplimiento no podrá ser ejecutada por el motivo que suscitó el arbitraje, y deberá ser mantenida vigente durante el procedimiento arbitral.
- 14.19. Salvo que el Tribunal Arbitral decida otra cosa, todos los gastos que genere el arbitraje, incluyendo los honorarios de los árbitros que participen en la resolución de una controversia, serán asignados a la parte vencida. Igual regla se aplica en caso la parte demandada o reconvenida se allane o reconozca la pretensión del demandante o del reconviniente. También asumirá los gastos el demandante o el reconviniente que se desista de la pretensión. En caso el procedimiento finalice sin un pronunciamiento sobre el fondo de las pretensiones por causa de transacción o conciliación, dicho acuerdo establecerá la responsabilidad de asumir los referidos gastos. En caso la transacción o conciliación no lo establezca, cada parte cubrirá sus propios

gastos. Asimismo, en caso el laudo favoreciera parcialmente a las posiciones de las partes, el Tribunal Arbitral decidirá la distribución de los referidos gastos.

- 14.20. Serán de aplicación también, las normas del Decreto Legislativo N° 1071, Ley General de Arbitraje, incluyendo aquellos aspectos modificados por el Decreto de Urgencia N° 020-2020.

CLÁUSULA XV: PENALIDADES

- 15.1. En caso de incumplimiento del DESARROLLADOR de cualquiera de las obligaciones indicadas en el Contrato de Opción, según corresponda, PRODUCE contando con la opinión del Supervisor notificará al DESARROLLADOR el incumplimiento detectado, señalando:

- a) Las razones que motivan la aplicación de la penalidad;
- b) El mecanismo y plazo para la subsanación del incumplimiento;
- c) La determinación de la penalidad que corresponda, conforme a la tabla de penalidades del Anexo 6; y
- d) El requerimiento de pago, con la indicación del valor de la UIT vigente a la fecha de aplicación de la penalidad, indicándole la cuenta de PRODUCE, en la que deberá depositar el monto correspondiente, lo cual deberá ocurrir dentro de los diez (10) días hábiles siguientes de recibido el requerimiento.

- 15.2. Dentro del plazo de diez (10) días hábiles de notificada la penalidad, el DESARROLLADOR podrá remitir a PRODUCE, su disconformidad a la penalidad aplicada, para lo cual deberá adjuntar un informe que sustente su posición.

Ante ello, PRODUCE tendrá un plazo máximo de diez (10) días hábiles, contado desde el Día siguiente de la recepción del informe del DESARROLLADOR para remitir su opinión.

En dicho supuesto, el plazo para el abono de las penalidades previsto en el literal d) del Numeral 15.1., será suspendido hasta la notificación de la confirmación de la aplicación de penalidades por parte de PRODUCE,

reiniciándose en ese caso el cómputo del plazo para el pago por parte del DESARROLLADOR.

- 15.3. Recibida la confirmación de aplicación de penalidades, el DESARROLLADOR podrá contradecir la imposición de la penalidad, en cuyo caso se habrá producido una controversia que será solucionada conforme a los mecanismos de solución de controversias dispuestos en la Cláusula XIV, para lo cual podrá solicitar hasta en un plazo de cinco (5) días hábiles el inicio de trato directo, caso contrario la penalidad quedará consentida.
- 15.4. Vencido el plazo de diez (10) días hábiles indicado en el Numeral 15.2 sin que el DESARROLLADOR contradiga la penalidad, se entenderá que la obligación de pago de la penalidad es exigible.

En este caso, la obligación de pago de la penalidad deberá ser cumplida, a más tardar, al Día siguiente de vencido el plazo referido en la presente Cláusula.

- 15.5. La subsanación del incumplimiento notificado no anula la aplicación de las penalidades correspondientes derivadas del incumplimiento.
- 15.6. Al momento de determinar cada una de las penalidades establecidas en el Cuadro de penalidades del Anexo 6, PRODUCE deberá considerar el valor de la UIT vigente al momento de la aplicación de esta.

CLÁUSULA XVI: MODIFICACIONES AL CONTRATO

- 16.1. Las Partes podrán modificar el Contrato de Opción, de acuerdo con las Leyes y Disposiciones Aplicables, para lo cual deben suscribir la respectiva adenda.
- 16.2. Toda solicitud de enmienda, adición o modificación del Contrato de Opción debe ser presentada por cualquier de las Partes a la otra, con el debido sustento técnico, económico financiero y legal, conforme a lo dispuesto en las Leyes y Disposiciones Aplicables.
- 16.3. El acuerdo de modificación será obligatorio para las Partes solamente si consta por escrito y es firmado por los representantes debidamente autorizados de las Partes.
- 16.4. La modificación de cualquiera de los términos establecidos en el Contrato de Opción debe contar con el consentimiento de PRODUCE.

- 16.5. La solicitud que presente el DESARROLLADOR o PRODUCE debe respetar lo establecido en las Leyes y Disposiciones Aplicables, la naturaleza del Contrato, las condiciones de competencia del proceso de promoción y mantener la equivalencia de las prestaciones a cargo de las Partes.

CLÁUSULA XVII: GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

- 17.1. Los gastos notariales y de registro que se originen como consecuencia de la presente transferencia, serán de cargo exclusivo del DESARROLLADOR, incluyendo un testimonio del presente contrato para PRODUCE.

CLÁUSULA XVIII: PARTICIPACIÓN DE MYPES

- 18.1. El DESARROLLADOR, de acuerdo a las necesidades del Proyecto y a las actividades de las Etapas Operativas que prevea ejecutar, podrá considerar la participación de Micro y Pequeñas Empresas (MYPES) en actividades complementarias o conexas al objeto del Proyecto, en función al esquema de desarrollo del mismo, considerando su viabilidad técnica, operativa y económica, y siempre que no se vea afectado el DESARROLLADOR en el cumplimiento de las obligaciones principales a su cargo.

CLÁUSULA XIX: DOMICILIOS

Fijación

- 19.1 Salvo disposición expresa en contrario, todas las comunicaciones relacionadas con el Contrato de Opción deberán realizarse por escrito y se considerarán válidamente realizadas cuando cuenten con el respectivo cargo de recepción, a las siguientes direcciones:

Si va dirigida a PRODUCE:

Nombre: Ministerio de la Producción.

Dirección: _____

Atención: _____

Si va dirigida al DESARROLLADOR:

Nombre: _____

Dirección: _____

Atención: _____

Asimismo, de manera alternativa y/o complementaria, las Partes podrán realizar las comunicaciones por correo electrónico o por medio de la mesa de partes virtual que oportunamente se defina para tales efectos; para lo cual esta se considerará suficiente y debidamente efectuada en el momento en que el correo electrónico ingrese al sistema de información del (de los) destinatario(s) designado(s) por las Partes para recibir notificaciones electrónicas, y siempre que el remitente no haya recibido ningún mensaje de error que indique fallo en la entrega.

La Parte remitente tendrá la carga de probar la remisión o transmisión de la respectiva comunicación.

Cambios de domicilio

- 19.2 Todo cambio de domicilio deberá ser comunicado por escrito a la otra Parte del Contrato. Este nuevo domicilio deberá ser fijado cumpliendo los requisitos del Numeral precedente.

Sírvase usted señor Notario agregar las Cláusulas e insertos de ley, cursando en su oportunidad los partes respectivos al Registro de Propiedad Inmueble de Lima para su debida inscripción.

PRODUCE

DESARROLLADOR

ANEXO 1: DEFINICIONES

En el presente Contrato de Opción los siguientes términos tendrán los significados que se indican a continuación:

1. **Adjudicación de la Buena Pro:** Es la declaración que efectuará el Comité de PROINVERSIÓN determinando cuál de los postores ha presentado la mejor Propuesta Económica en los términos y condiciones establecidas en las Bases, resultando ganador del Concurso.
2. **Adjudicatario:** Es la persona jurídica o consorcio de empresas que presentó la mejor oferta económica con ocasión del Concurso.
3. **Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN:** Es el organismo técnico especializado adscrito al Ministerio de Economía y Finanzas con personería jurídica, autonomía técnica, funcional, administrativa, económica y financiera, encargado de diseñar, conducir y concluir el proceso de promoción de la inversión privada mediante la modalidad de Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos bajo el ámbito de su competencia, unificando la toma de decisiones dentro del proceso conforme lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1362, Decreto Legislativo que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos y su reglamento; el Reglamento de Organización y Funciones de PROINVERSIÓN, aprobado mediante Decreto Supremo N° 185-2017-EF, y su modificatorias, con arreglo a las Leyes y Disposiciones Aplicables.
4. **Área del Terreno:** Corresponde a la subdivisión del Terreno hasta en cuatro (4) áreas identificadas en el Plan de Inversiones, que serán objeto de adquisición por el DESARROLLADOR por cada Etapa Operativa del Proyecto.
5. **Concurso:** Es el Concurso Público del Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Parque Industrial de Ancón.
6. **Contrato de Compraventa con Compromiso de Inversión o Contrato de Compraventa:** Es el contrato que suscribirá PRODUCE y el DESARROLLADOR, mediante el cual se perfecciona la transferencia de la propiedad del Terreno, al ejercer la respectiva Opción de Compra para adquirir las Áreas de Terreno conforme se detalla en el Plan de Inversión correspondiente, a cambio de una contraprestación económica y por el cual se obliga a ejecutar el correspondiente Compromiso de Inversión.

El DESARROLLADOR podrá suscribir hasta cuatro (4) Contratos de Compraventa con Compromiso de Inversión.

7. **Costo de Habilitación:** Valor unitario en dólares de los Estados Unidos de América por metro cuadrado (US\$/m²) que no podrá ser menor a US\$ 70.00 (setenta dólares), que representa el monto necesario para ejecutar las obras y acciones requeridas para la habilitación del suelo industrial y de servicios dentro del Proyecto. Este costo incluye, pero no se limita a los movimientos de tierra y nivelación del terreno, la infraestructura vial interna, las redes de servicios básicos como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones, así como los sistemas de drenaje pluvial y sanitario. También abarca el alumbrado público, el equipamiento urbano básico y los sistemas de seguridad, tales como cercos perimetrales y control de accesos. El Costo de Habilitación será determinado en el Plan de Inversión Inicial, a partir de la propuesta presentada por el DESARROLLADOR, la cual deberá ser verificada y aprobada por PRODUCE. Una vez aprobado, este costo se considerará fijo y será utilizado como referencia en todas las Etapas Operativas del Proyecto para el cálculo de la Garantía de Fiel Cumplimiento.
8. **Costo de Habilitación Ajustado:** Es el valor actualizado del Costo de Habilitación, calculado para cada Etapa Operativa aplicando la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicada por el INEI, desde la fecha de adjudicación del Proyecto hasta la fecha de suscripción del Contrato de Compraventa correspondiente.
9. **DESARROLLADOR:** Esa la persona jurídica que el Adjudicatario constituya, que suscribe el Contrato de Opción. Tras la ejecución de la respectiva opción de compra suscribirá el Contrato de Compraventa con Compromiso de Inversión de la Etapa Operativa correspondiente.
10. **Estudio de Factibilidad de Agua:** Evaluación técnica que determina la viabilidad del suministro de agua para el Terreno. Es realizado por empresas especializadas para el DESARROLLADOR, durante la Etapa Pre-Operativa.
11. **Etapa Pre-Operativa:** Es el período comprendido desde la suscripción del Contrato de Opción hasta la fecha de suscripción del Contrato de Compraventa de la Primera Etapa Operativa, luego del ejercicio de la opción de compra del Área de Terreno que corresponda.

12. **Garantía de Fiel Cumplimiento:** Es la carta fianza bancaria o alternativamente la stand-by letter of credit que deberá presentar el DESARROLLADOR a favor de PRODUCE, al ejercer la opción de compra en cada Etapa Operativa con la finalidad de asegurar el correcto y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en los Compromisos de Inversión de cada Etapa Operativa, conforme al Plan de Inversiones aprobado. Esta garantía puede ejecutarse en caso de incumplimiento de las condiciones contractuales.
13. **Metros Cuadrados a Habilitar:** Superficie mínima de suelo industrial y de servicios que el DESARROLLADOR se compromete a habilitar en cada Etapa Operativa, conforme al Plan de Inversiones aprobado y sus actualizaciones. Este valor se expresa en metros cuadrados y constituye la base para determinar la Garantía de Fiel Cumplimiento correspondiente a cada Etapa Operativa.
14. **Metros Cuadrados Totales a Adquirir:** Superficie total de terreno que el DESARROLLADOR debe adquirir en cada Etapa Operativa. Esta se determina aplicando factores de conversión establecidos en el Anexo 2, sobre los Metros Cuadrados a Habilitar, con el objetivo de vincular el área habilitada con el área total de terreno a adquirir. Este valor constituye la base para calcular el Precio de Venta del Terreno correspondiente a cada etapa.
15. **Precio de Venta del Terreno (t):** Es el monto total en dólares estadounidenses que el DESARROLLADOR debe pagar por el Área de Terreno a adquirir en una Etapa Operativa por la transferencia del Terreno. Se calcula como el producto del Precio Ajustado por metro cuadrado y los Metros Cuadrados Totales a Adquirir en dicha etapa.
16. **Precio por metro cuadrado Ofertado:** Precio unitario en dólares estadounidenses por metro cuadrado ofertado por el postor adjudicatario en el Concurso, conforme a lo establecido en el Anexo 10 del Texto Único Ordenado de Bases del Proyecto. Este valor sirve como base para determinar el Precio de Venta del Terreno en cada Etapa Operativa y la Prima de la Opción de Compra.
17. **Precio Ajustado por metro cuadrado:** Es el Precio por metro cuadrado Ofertado actualizado en función de la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el INEI, desde la Fecha de Cierre hasta la fecha de suscripción del Contrato de Compraventa de cada Etapa Operativa.
18. **Prima por Opción de Compra:** Es el monto que el DESARROLLADOR deberá pagar por el derecho exclusivo de poder ejercer la Opción de Compra, realizar los

estudios correspondientes para la viabilidad del PIA y poder elaborar y presentar su Plan de Inversiones desde la Etapa Pre-Operativa.

19. **Plan de Inversión:** Hace alusión de manera conjunta al Plan de Inversión Inicial, al Plan de Inversión Actualizado 1, al Plan de Inversión Actualizado 2 y al Plan de Inversión Actualizado 3. Es un documento escrito elaborado por el DESARROLLADOR que detalla la inversión total requerida para la ejecución del Proyecto, incluyendo cronogramas, fases de desarrollo, montos de inversión referencial, compromisos de inversión, áreas de terreno y porcentajes de avance. Su presentación y aprobación es condición para el ejercicio de la opción de compra correspondiente.
20. **Plan de Inversión Inicial:** Es el documento escrito que presenta el DESARROLLADOR para la aprobación de PRODUCE durante la Etapa Pre-Operativa y que considera las inversiones a ser ejecutadas como parte de la Primera Etapa Operativa.
21. **Plan de Inversión Actualizado 1:** Es el documento escrito que presenta el DESARROLLADOR para la aprobación de PRODUCE durante la Primera Etapa Operativa y que considera las inversiones a ser ejecutadas como parte de la Segunda Etapa Operativa.
22. **Plan de Inversión Actualizado 2:** Es el documento escrito que presenta el DESARROLLADOR para la aprobación de PRODUCE durante la Segunda Etapa Operativa y que considera las inversiones a ser ejecutadas como parte de la Tercera Etapa Operativa.
23. **Plan de Inversión Actualizado 3:** Es el documento escrito que presenta el DESARROLLADOR para la aprobación de PRODUCE durante la Tercera Etapa Operativa y que considera las inversiones a ser ejecutadas como parte de la Cuarta Etapa Operativa.
24. **Proyecto, o Proyecto PIA, o PIA:** Es el Proyecto denominado "Parque Industrial de Ancón".
25. **Suelo A:** Porción del Terreno que presenta condiciones topográficas favorables para su habilitación y urbanización, permitiendo su uso para el desarrollo industrial, logístico y de servicios. Este suelo representa 715 hectáreas de las 1,338.22 hectáreas totales del Proyecto y es el área principal destinada a la implementación de la infraestructura del Proyecto.

26. **Suelo B:** Porción del Terreno del Proyecto que presenta una topografía accidentada, caracterizada por elevaciones y pendientes pronunciadas, lo que limita una intervención directa para el desarrollo industrial o logístico. Este suelo representa 623 hectáreas de las 1,338.22 hectáreas totales del Proyecto y no está destinado de manera obligatoria a ninguno de los compromisos de inversión.
27. **Suelo industrial y de servicios:** Área definida como compromiso mínimo de habilitación dentro del Parque Industrial de Ancón, destinada a la futura instalación de industrias y/o centros logísticos y/o almacenamiento y/o servicios de data. Su habilitación incluirá la implementación de la infraestructura de servicios adecuada para realizar las actividades productivas, comerciales y operativas, conforme al Plan de Inversiones del Proyecto.
28. **Tasa de Interés Legal:** Es la tasa de interés legal efectiva anual publicada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), en Dólares; o la tasa que la reemplace.
29. **Terreno:** Es el terreno de propiedad de PRODUCE, con un área de 13'382,257.00 m² (1,338.22 ha) ubicado entre los kilómetros 45+850 al 50+750 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, y cuya área matriz está inscrita en la Partida Electrónica N° 13409092 de la Oficina Registral de Lima, y que es objeto del Contrato de Opción. Su uso está restringido exclusivamente al desarrollo del Proyecto.

ANEXO 2: DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

1. Distribución del Terreno

De acuerdo con el análisis topográfico y urbanístico, el Terreno se clasifica en dos grandes categorías, que reflejan el nivel de factibilidad para la habilitación y el desarrollo del Proyecto:

Clasificación del Suelo	Área (ha)	Porcentaje del Total
Suelo A	715.00	53.4%
Suelo B	623.23	46.6%
Total	1,338.22	100%

1.1. Suelo A

Este suelo corresponde a áreas con características topográficas favorables, lo que permite su habilitación progresiva para el desarrollo de lotes industriales, logísticos y de servicios. Se contempla la urbanización de 412.5 hectáreas para estos fines.

Subdivisión del Suelo A	
Tipo de Uso	Área (ha)
Lotes Industriales y Logísticos	412.5
Parque Empresarial	302.5
Parque Tecnológico	
Truck Center	
Servicios Básicos	
Otras Infraestructuras y Áreas Comunes ²	
Total	715.00

1.2. Suelo B

Este suelo comprende zonas de topografía accidentada y elevaciones pronunciadas, por lo que no se encuentra destinado para la urbanización directa. No obstante, puede formar parte de los compromisos de adquisición del DESARROLLADOR, quien deberá garantizar su conservación y mantenimiento conforme a los términos de la Cláusula VII del presente Contrato de Opción.

² Las que determine el DESARROLLADOR en su Plan de Inversiones y sus respectivas actualizaciones.

2. Esquema de Adquisición por Etapas

La habilitación del suelo industrial y de servicios se llevará a cabo en cuatro etapas progresivas, alineadas con el Plan de Inversiones del DESARROLLADOR. La adquisición por etapas se realizará en base a los siguientes factores de conversión:

- Factor 1.735: Relación entre el Suelo A y las 412.5 hectáreas del compromiso de habilitación del suelo industrial y de servicios.
- Factor 1.511: Relación entre el Suelo B y las 412.5 hectáreas del compromiso de habilitación del suelo industrial y de servicios.

Ambos factores de conversión permiten estimar el total de suelo a adquirir en base a los compromisos mínimos de inversión, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula VII del presente Contrato de Opción.

La fórmula para estimar los metros cuadrados totales a adquirir es la siguiente:

$$\text{Metros Cuadrados Totales a Adquirir}_{\text{Etapa Operativa "t"}} = A_t \times 1.735 + A_t \times 1.511$$

Donde:

- A_t : Es el compromiso de inversión de habilitación de suelo industrial y de servicios expresado en metros cuadrados para la etapa operativa t , conforme al Plan de Inversiones aprobado.

Por lo tanto, si se consideran la habilitación de los compromisos mínimos de inversión, el esquema de adquisición de etapas sería el siguiente:

Etapas	Hectáreas de los Compromisos Mínimos a Habilitar		Metros Cuadrados Totales Mínimos a Adquirir	
	(Por Etapa)	(Acumulado)	(Por Etapa)	(Acumulado)
Primera Etapa	40.00	40.00	1,300,000	1,300,000
Segunda Etapa	45.33	85.33	973,000	2,273,000
Tercera Etapa	28.61	113.94	1,430,000	3,703,000
Cuarta Etapa	298.56	412.50	9,679,300	1,338,257
Total		412.50		1,338,257

Finalmente, la tabla anterior resume los metros cuadrados totales mínimos a adquirir por etapas. Sin embargo, esto dependerá de lo que el DESARROLLADOR defina en su Plan de Inversiones y actualizaciones, de acuerdo con lo que se señala el presente Contrato de Opción.

3. Consideraciones Adicionales del Terreno

- La delimitación referencial del área definida como Suelo A, ha sido determinada de acuerdo con la Ordenanza Municipal N° 2281, que establece los parámetros urbanísticos y edificatorios para el Terreno del Parque Industrial de Ancón.
- Se han identificado cuatro quebradas intermitentes dentro del Terreno: Quebrada Inocentes, Quebrada Quebradilla, Quebrada Río Seco y Quebrada Gamo.
- Se ha identificado un tramo inicial de 2.2 km correspondiente a la Red Caminos Inca y restos arqueológicos existentes, por lo cual se deberá tener en consideración la posible existencia de restos arqueológicos adicionales. El DESARROLLADOR no podrá realizar intervenciones sobre dichas zonas, salvo que cuente con un plan de conservación aprobado por la Autoridad Gubernamental Competente.

**ANEXO 3: MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA CON COMPROMISO DE INVERSIÓN DE
LAS ETAPAS OPERATIVAS**

**ANEXO 4: ENTIDADES FINANCIERAS AUTORIZADAS PARA EMITIR LAS GARANTÍAS DE FIEL CUMPLIMIENTO
(AL CONTRATO DE OPCIÓN)**

Las garantías exigidas en el presente contrato podrán ser emitidas por Empresas Bancarias Nacionales, Empresas de Seguros Nacionales, Bancos Internacionales de Primera Categoría y Entidades Financieras Internacionales, siempre que cumplan con los criterios y requisitos establecidos en este documento.

EMPRESAS BANCARIAS

Las Empresas Bancarias Nacionales deberán estar autorizadas a emitir Cartas Fianza y contar con una clasificación mínima de CP-1, Categoría 1, CLA-1 o EQL-1 para obligaciones de corto plazo, A para fortaleza financiera y AA, AA.pe o sus equivalentes para obligaciones de largo plazo, conforme a la normativa vigente.

Estas clasificaciones deberán estar vigentes al momento de la presentación de las garantías y ser otorgadas por al menos dos (2) clasificadoras de riesgos reconocidas y acreditadas en el Perú.

EMPRESAS DE SEGUROS

Las Empresas de Seguros Nacionales autorizadas a emitir Cartas Fianza deberán estar registradas y supervisadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) y contar con una calificación mínima de "A" para fortaleza financiera, otorgada por al menos dos (2) clasificadoras de riesgos reconocidas y acreditadas en el Perú.

EMPRESAS BANCARIAS INTERNACIONALES

En el caso de Bancos Internacionales de Primera Categoría, solo se aceptarán aquellas entidades incluidas en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva del Perú, conforme a la Circular N° 0002-2025-BCRP, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 14 de enero de 2024, o cualquier norma que la sustituya. También podrán ser aceptadas las sucursales y/o filiales de estos bancos internacionales, siempre que no estén constituidas en el Perú.

Asimismo, se podrán aceptar garantías emitidas por Entidades Financieras Internacionales, incluyendo cualquier entidad financiera con grado de inversión evaluada por una clasificadora de riesgo de prestigio internacional, así como por instituciones multilaterales de crédito de las cuales el Estado de la República del Perú sea miembro.

Las garantías emitidas por Bancos Internacionales de Primera Categoría y Entidades Financieras Internacionales deberán estar confirmadas por una Empresa Bancaria Nacional que cumpla con los requisitos establecidos en este documento, asegurando así la solidez y respaldo financiero de las garantías presentadas en el marco del presente contrato.

**ANEXO 5: FORMATO DE GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE
INVERSIÓN (ETAPA OPERATIVA)**

Lima, de de 202...

Señores:

MINISTERIO DE LA PRODUCCIÓN

Presente. –

Ref.: Carta Fianza N° _____

Vencimiento: _____

Concurso Público - Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Parque Industrial de Ancón

De nuestra consideración:

Por la presente y a la solicitud de nuestro cliente, señores[nombre de la persona jurídica] (en adelante “el DESARROLLADOR”) constituimos esta fianza solidaria, incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión, ni división y de realización automática, hasta por la suma de US\$ 3,000,000 (tres millones y 00/000 de dólares de los Estados Unidos de América) a favor del Ministerio de la Producción (en adelante, “PRODUCE”), para garantizar el correcto y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del DESARROLLADOR derivadas del Contrato de Compraventa con Compromiso de Inversión por la Etapa Operativa del Proyecto “Parque Industrial de Ancón” (en adelante, El Proyecto).

Para honrar la presente fianza a su favor, bastará requerimiento por conducto notarial de PRODUCE, el cual deberá estar firmado por la persona debidamente autorizada por este organismo, indicando que nuestros clientes (nombre del DESARROLLADOR) no han cumplido con las obligaciones que están garantizadas por este documento.

Toda demora de nuestra parte para honrar la fianza antes referida, devengará un interés equivalente a la Tasa de Interés Legal, más un margen (spread) de 3% anual.

La Tasa de Interés Legal será la publicada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, de la fecha en la que se recibió el requerimiento de pago por conducto notarial; debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que sea exigido su cumplimiento hasta la fecha efectiva de pago.

Nuestras obligaciones bajo la presente fianza, no se verán afectadas por cualquier disputa entre PRODUCE o cualquier entidad de la República del Perú y nuestros clientes.

Esta fianza estará vigente desde elde de 20...., hasta el de del 20....., inclusive.

Atentamente,

Firma

Nombre

Entidad Bancaria

(Los términos de la Carta Fianza deberán ser sustancialmente iguales al de este formato)

ANEXO 6: TABLA DE PENALIDADES

Cláusula	Monto	Descripción de penalidad	Criterio de Aplicación
Cláusula V del Contrato: Régimen de Bienes			
5.22, 5.24	10 UIT	No ejercer las defensas posesorias del Terreno	Cada vez
Cláusula VII del Contrato: Etapa Operativa			
7.12.5	0.1 UIT	No haber obtenido la inscripción en los Registros Públicos de la independización registral al momento programado para la suscripción del Contrato de Compraventa de la Primera Etapa Operativa.	Cada Día Calendario de incumplimiento
7.13.4	0.1 UIT	No haber obtenido la inscripción en los Registros Públicos de la independización registral al momento programado para la suscripción del Contrato de Compraventa de la Segunda Etapa Operativa.	Cada Día Calendario de incumplimiento
7.14.4	0.1 UIT	No haber obtenido la inscripción en los Registros Públicos de la independización registral al momento programado para la suscripción del Contrato de Compraventa de la Tercera y Cuarta Etapa Operativa.	Cada Día Calendario de incumplimiento
Cláusula XIII del Contrato: Terminación del Contrato de Opción			
13.1.5	Un monto equivalente al 10% del monto de la Garantía de Fiel Cumplimiento vigente al evento de Terminación	Terminación del Contrato por Aplicación de la Cláusula Anticorrupción.	En caso de verificación de lo establecido en el Numeral 13.1.5