



CONTRATO DE USUFRUCTO A TITULO ONEROSO

Conste por el presente contrato de Usufructo a título Oneroso, que celebran de una parte el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**, con RUC N° 20505703554, con domicilio legal en Av. Elmer Faucett N° 3970, Distrito del Callao, Provincia Constitucional del Callao, debidamente representado por el **ECON. RODOLFO RAUL CASTRO RETES**, identificado con DNI N°07225688, en su calidad de Administrador, designado mediante Resolución Ejecutiva Regional N°393 de fecha 04 de Julio del 2019, con facultades para este acto, a quien en adelante se le denominará **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**; y, de la otra parte la Sociedad Minera de Responsabilidad Limitada ISLAY 4, identificada con R.U.C. N° 20537322757, con domicilio en la calle Mariscal Ramón Castilla N° 381 Urb. San Miguel, Distrito de San Miguel, Provincia de Lima, debidamente representada por su Gerente General, Ing. **FELIPE FERNANDO CEPEDA RODRIGUEZ**, identificado con DNI N°09080846, con poder en el Asiento C000195 de la Partida Electrónica N°11170586 del Registro de Personas Jurídicas, de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, a quien en adelante se le denominará **LA USUFRUCTUARIA**; en los términos y condiciones siguientes:

CLAUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

- 1.1 El Gobierno Regional del Callao, en mérito de la **Resolución Ministerial N° 398-2016-VIVIENDA** de fecha 02 de Diciembre del 2016, que da por concluido la transferencia de funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales a favor del Gobierno Regional del Callao, asumió funciones en materia de adquisición, administración y disposición de los bienes de Titularidad Estatal ubicados en la Jurisdicción del Callao, con la finalidad de buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.
- 1.2 **LA USUFRUCTUARIA**, es una empresa que pertenece al sector privado, que tiene por objeto dedicarse a la administración, prospección, exploración explotación de Derechos mineros de propio y/o ajeno dominio, desarrollo, beneficio, transformaciones metálicas y no metálicas; entre otros, conforme consta en el Asiento A0004 de la Partida Registral N° 11029893 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° VIII- Sede Huancayo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- 1.3 Mediante acta de transferencia de expedientes administrativos, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, remitió el expediente N° 192-2016/SBN-SDAPE, el cual contiene los actuados referidos al procedimiento de Usufructo oneroso sustentado con un proyecto de inversión orientado a un aprovechamiento económico y social del bien, requerido por el representante de la Sociedad Minera de Responsabilidad Limitada ISLAY4, respecto del área de 248 536,43m², ubicado en el cerro Negro, aproximadamente a 0.7 km. al sur del Pueblo Joven Las Lomas de Ventanilla Alta, del Distrito de Ventanilla – Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida Registral N°13573354, del Registro de Predios de Lima, de titularidad Estatal, por el plazo de 30 años; para la continuación de su tramitación.
- 1.4 Con la finalidad de procurar el mejor aprovechamiento económico y social del bien, se procedió a evaluar el pedido por el plazo de diez (10) años, lo cual se hizo de conocimiento de la administrada mediante Oficio N° 1216-2016/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 30 de marzo del 2016.
- 1.5 A través de la Resolución Jefatural N°006-2019-GRC-GGR/OGP, de fecha 25 de setiembre del 2019, se autorizó la constitución del derecho de usufructo por causal de proyecto de



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

DEYSI GUILLERMINA PUMACHARA MANSILLA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: Fecha:

01 DIC. 2020



inversión orientado al aprovechamiento económico y social el bien, a favor de **LA USUFRUCTUARIA**, respecto al área de 182,124.87m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado sobre el Cerro Negro, aproximadamente a 0.7 km. al sur del Pueblo Joven Las Lomas de Ventanilla Alta, del Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N°13573354 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

El acto administrativo antes mencionado, fue notificado a **LA USUFRUCTUARIA** el 25 de setiembre del 2019, conforme consta en la Carta N°1592-2019-GRC/GGR/OTDyA.

CLAUSULA SEGUNDA: DEL INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO

El estado es propietario del terreno de 248 536,43m², ubicado sobre el cerro Negro, aproximadamente a 0.7 km. al sur del Pueblo Joven Las Lomas de Ventanilla Alta, del Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la Partida N°13573354 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao, de cuyo predio matriz, se ha determinado un área de 182, 124.87m², establecido en el plano y la memoria descriptiva, que es materia del contrato de usufructo, en adelante, **EL PREDIO**.

Mediante Partida N°70642845, se aclara que el predio se ubica en la jurisdicción de Ventanilla – Callao.

CLAUSULA TERCERA: DE LA APROBACIÓN DEL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO DE USUFRUCTO

Mediante la Resolución Jefatural N°006-2019-GRC-GGR/OGP, de fecha 25 de Setiembre del 2019, se autorizó el otorgamiento del contrato de usufructo directo a favor de **LA USUFRUCTUARIA**, respecto al área de 182,124.87m², que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado sobre el Cerro Negro, aproximadamente a 0.7 km. al sur del Pueblo Joven Las Lomas de Ventanilla Alta, del Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la Partida Registral N°13573354 del Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao.

CLAUSULA CUARTA: DEL OBJETIVO DEL CONTRATO

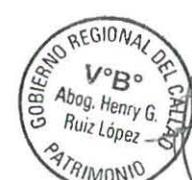
Por el presente contrato, **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** otorga en calidad de usufructo a título oneroso a **LA USUFRUCTUARIA**, el uso de **EL PREDIO**, para el desarrollo del proyecto denominado "Forestación y Recuperación de Áreas Verdes en el Distrito de Ventanilla", obligándose **LA USUFRUCTUARIA** al pago de la respectiva contraprestación, según se estipula en la Cláusula Quinta del presente contrato.

El derecho de usufructo sobre el PREDIO, no otorga autorizaciones, permisos y otros derechos que para el ejercicio de sus actividades **LA USUFRUCTUARIA** debe obtener ante otras entidades, conforme a la normativa vigente.

CLAUSULA QUINTA: DE LA CONTRAPRESTACIÓN ANUAL DEL USUFRUCTO Y FORMA DE PAGO

5.1 El usufructo materia de este contrato se otorga a título oneroso a favor de **LA USUFRUCTUARIA**, por un plazo de 10 años, por un monto de S/.60,352.65 (Sesenta mil trescientos cincuenta y dos con 65/100 Soles), de conformidad al Informe Técnico de Tasación, remitido mediante Oficio N° 464-2019-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC, monto que no incluye los pagos de los servicios que correspondan, los impuestos de Ley y las actualizaciones anuales calculadas en función al Índice de Precios al Consumidor, que

[Handwritten scribbles]



CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
DEYS GUILLERMINA PONTACHARA MANSILLA
FEDATARIO ALTERNATIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg: 35 Fecha: 01 DIC. 2020



pública el Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (INEI), conforme al artículo segundo de la Resolución Jefatural N°006-2019/GRC-GGR/OGP.

- 5.2 Las partes acuerdan que el pago se efectuará anualmente, debiendo ser cancelado los días 20 del mes de Octubre de cada año, y serán pagados mediante cheque de gerencia No negociable o depósito efectuado en la cuenta corriente del Gobierno Regional del Callao.
- 5.3 Las partes dejan constancia que la contraprestación señalada en el párrafo precedente se encuentra afecta al Impuesto General a las Ventas (IGV), cuyo pago lo realizará **LA USUFRUCTUARIA**, en la misma fecha de cancelación del concepto antes mencionado.
- 5.4 Las partes señalan expresamente que, previo a la firma del presente contrato, **LA USUFRUCTUARIA**, canceló la suma S/.71,216.13 (Setenta y un mil doscientos dieciséis con 13/100 Soles), monto que incluye IGV, conforme a la factura electrónica N°F001-00000256, de fecha 12 de diciembre del 2019, emitida por la Oficina de Tesorería del Gobierno Regional del Callao.
- 5.5 El pago de la contraprestación señalada en el numeral precedente, comprende el periodo desde el 29 de Octubre de 2019, fecha en que se expidió la constancia de firmeza de la Resolución Jefatural N°006-2019/GRC-GGR/OGP, culminando el derecho de usufructo el 28 de Octubre del 2029.

CLAUSULA SEXTA: DE LA ACTUALIZACIÓN ANUAL DE LA CONTRAPRESTACIÓN

Los pagos anuales por el Derecho de Usufructo, deberán incluir y las actualizaciones anuales calculadas en función al Índice de Precios al Consumidor, que pública el Instituto Nacional de Estadísticas e Informática (INEI).

CLAUSULA SETIMA: PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO

El tiempo de duración del presente contrato se pacta de común acuerdo por el plazo de diez (10) años, el cual será computado con eficacia anticipada a partir del 29 de Octubre del 2019.

EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO, deja expresa constancia que no se efectuará prórroga al plazo de duración del contrato y que a su vencimiento se procederá a la devolución de **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**, el predio materia de usufructo, sin el mayor deterioro que su uso normal, salvo que **LA USUFRUCTUARIA** promueva seis (06) meses antes del vencimiento del presente contrato la aprobación de un nuevo procedimiento para acceder al uso de **EL PREDIO** de conformidad con la legislación vigente.

CLAUSULA OCTAVA: EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

LA USUFRUCTUARIA realizará sus actividades bajo su exclusiva responsabilidad, costo y riesgo sin comprometer a **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** para ningún efecto; es decir que las obligaciones administrativas, laborales, comerciales y de cualquier otra naturaleza, serán cumplidas directamente por ella, liberando a **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** de cualquier implicancia, presente o futura por tales conceptos, sin reserva ni limitación alguna.

CLAUSULA NOVENA: OBLIGACIONES A CARGO DE LA USUFRUCTUARIA

LA USUFRUCTUARIA se obliga a:

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

DEYSI GUILLERMINA PUMACHARA MANSILLA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: Fecha:

01 DIC. 2020



- 8.1 Mantener **EL PREDIO** materia de usufructo dentro de los parámetros aceptables de orden y seguridad; la deficiencia de estos aspectos será elemento suficiente para declarar la resolución de este contrato.
- 8.2 No destinar **EL PREDIO** a un fin distinto al objeto del presente contrato.
- 8.3 Permitir a **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** la inspección periódica de **EL PREDIO** y/o sus instalaciones, sin limitación alguna.
- 8.4 Pagar puntualmente el importe de todos los servicios públicos, tales como agua y desagüe, energía eléctrica, gas, arbitrios, pago de derecho de emisión de cuponera de los tributos municipales, mantenimiento ordinario, seguridad, reparaciones ordinarias y extraordinarias; así como los demás gastos derivados de la posesión del inmueble que se otorga en usufructo.
- 8.5 Dar aviso inmediato a **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** de cualquier daño, desperfecto y/o perjuicio sustancial que sufra **EL PREDIO** materia de usufructo por cualquier causa, debiendo proceder a su reparación, siendo de su total cuenta y cargo los pagos respectivos.
- 8.6 Dar aviso inmediato a **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**, de cualquier acto de usurpación o perturbación del predio por terceros no autorizados en el bien, de lo contrario asumirá los gastos por daños y perjuicios correspondientes.
- 8.7 Desocupar y devolver **EL PREDIO** materia de usufructo, en la fecha de vencimiento del plazo estipulado en la Cláusula Sexta, incluyendo las edificaciones existentes en ese momento, sin ninguna obligación pecuniaria por parte de **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** por las obras o gastos que se hubieran ejecutado.
- 8.8 Asumir el costo directo e indirecto de cualquier daño que se generase en el ejercicio del derecho de usufructo constituido a favor de la **USUFRUCTUARIA** en virtud del presente contrato.

CLAUSULA DECIMA: OBLIGACIONES A CARGO DE EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO, se obliga a:

- 9.1 Suscribir todos los documentos y a realizar todos los actos que fueren necesarios conducentes a la formalización de la constitución del usufructo materia del presente contrato.
- 9.2 Permitir a **LA USUFRUCTUARIA**, el uso de **EL PREDIO** materia del presente contrato, para el desarrollo del proyecto denominado "Forestación y Recuperación de áreas verdes en el Distrito de Ventanilla".

CLAUSULA DECIMO PRIMERA: DE LAS PROHIBICIONES DE LA USUFRUCTUARIA

LA USUFRUCTUARIA no podrá ceder, transferir, directa o indirectamente, bajo ningún título el usufructo, salvo consentimiento expreso y por escrito de **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**.

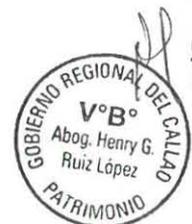
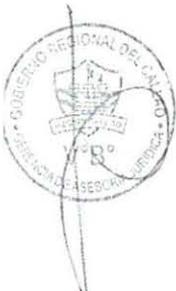
CLAUSULA DECIMO SEGUNDA: DE LA AUTORIZACIÓN DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

CERTIFICADO
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

DEYSY GUILLERMINA PUMACHARA MANSILLA
FEDATARIO ALTERNATIVO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Reg.: 32 Fecha:

01 DIC. 2020





~~EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO~~ autoriza a **LA USUFRUCTUARIA** a efectuar, bajo su costo, las reparaciones ordinarias a que se refiere el artículo 1014° del Código Civil, así como realizar las obras necesarias que el inmueble requiera y asumir los gastos de conservación, mantenimiento y pago de los tributos que le correspondan. Toda mejora introducida en **EL PREDIO** materia de usufructo, se entiende automáticamente efectuada a favor del **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**.

CLAUSULA DECIMO TERCERA: DE LA DECLARACIÓN DE LA USUFRUCTUARIA

A la fecha de suscripción del presente contrato, **LA USUFRUCTUARIA** garantiza que no tiene impedimento legal para celebrar contratos con **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**, conforme a los artículos 1366 y 1367 del Código Civil y el marco legal vigente.

Asimismo, en caso se demuestre la falsedad de la declaración de **LA USUFRUCTUARIA**, ambas parte acuerdan que el presente contrato quedará resuelto de manera automática por **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**, siendo necesaria la sola comunicación de ésta a **LA USUFRUCTUARIA**.

CLAUSULA DECIMO CUARTA: DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO, podrá resolver el presente contrato por:

- Acuerdo entre el **GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** y la **USUFRUCTUARIA**.
- Destrucción o pérdida total de **EL PREDIO** materia de usufructo.
- El incumplimiento por parte de **LA USUFRUCTUARIA** de las obligaciones contraídas en el presente contrato.
- Renuncia de la usufructuaria, sin expresión de causa; para lo cual, si esta se realiza habiéndose iniciado el cómputo para el pago de otra anualidad, se obliga a pagar dicha anualidad por concepto de indemnización.
- La declaración de insolvencia, disolución, liquidación, quiebra o nombramiento de interventor a **LA USUFRUCTUARIA** de acuerdo a lo establecido en las leyes de la materia.
- Decisión unilateral de **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** por razones de conveniencia al interés público, mediante notificación previa y por escrito a **LA USUFRUCTUARIA**.
- Cualquier acción u omisión dolosa por parte de **LA USUFRUCTUARIA** que constituya un delito perseguible de oficio en perjuicio de **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO**.

Para la resolución del contrato por las causales previstas en el literal c) de la presente cláusula, el Gobierno Regional del Callao, deberá previamente requerir a **LA USUFRUCTUARIA** por medio de una carta notarial, el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y/o el pago de la contraprestación adeudada, otorgándole un plazo no menor de quince (15) días calendario para que haga efectivo dicho requerimiento o pago según corresponda, conforme a lo establecido por los artículos 1428 y 1429 del Código Civil.

En el caso de la resolución del contrato por lo causal prevista en el literal d) de la presente cláusula, **EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO** deberá requerir a **LA USUFRUCTUARIA** por medio de una carta notarial, la cancelación de la anualidad que corresponde por concepto de indemnización, otorgándole un plazo máximo de (15) días calendarios.

CLAUSULA DECIMO QUINTA: DE LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO

El usufructo se extingue en los siguientes supuestos:

- Resolución contractual conforme al artículo 1021° del Código Civil.
- Incumplimiento de las disposiciones establecidas en el contrato, en esta Directiva, el Reglamento y el Derecho Común, en lo que fuere aplicable.

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO

DEYSI GUILLERMINA PUMACHARA MANSILLA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: 355 Fecha:

01 DIC. 2020



- c. Vencimiento del plazo contractual.
- d. Por la destrucción total o pérdida del bien otorgado en usufructo.
- e. Por razones de necesidad o utilidad pública, o como medida para la conservación del bien.

Para tal efecto la unidad orgánica competente, expedirá la resolución administrativa que declara la extinción del usufructo.

CLAUSULA DECIMO SEXTA: GASTOS Y TRIBUTOS DEL CONTRATO

Todos los gastos y tributos originados por la celebración y formalización, del presente contrato, serán de cargo de **LA USUFRUCTUARIA**.

CLAUSULA DECIMO SETIMA: DEL AMBITO JURISDICCIONAL

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

En caso de no producirse acuerdo sobre los puntos controvertidos, las partes se someterán al conocimiento y decisión de los Juzgado Civiles del Callao.

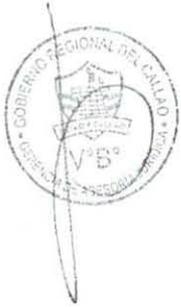
CLAUSULA DECIMO OCTAVA: DOMICILIOS

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

CLAUSULA DECIMO NOVENA: DEL RÉGIMEN LEGAL APLICABLE

El presente contrato se enmarca en la normalidad que regula la administración de los bienes estatales, siendo aplicable en lo no previsto por ésta, lo establecido en el Código Civil y demás normas del ordenamiento jurídico nacional que resulten pertinentes.

EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO y LA USUFRUCTUARIA expresan su conformidad y aceptación respecto al contenido del mismo y, reconocen que el presente contrato de usufructo se enmarca dentro de la normatividad vigente; firmando en tres (03) ejemplares de similar valor, el día



EL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

LA USUFRUCTUARIA

.....
ECON. RODOLFO RAUL CASTRO RETES
DNI N°07225688
Gerente de Administración

.....
ING. FELIPE FERNANDO CEPEDA RODRIGUEZ
DNI N°09080846
Gerente General Sociedad Minera Limitada ISLAY 4

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA FIEL DEL ORIGINAL DEL GOBIERNO
REGIONAL DEL CALLAO
.....
DEYSI GUILLERMINA PULGHARA MANSILLA
FEDATARIO ALTERNO
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO
Reg.: Fecha:

01 DIC. 2020